

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Swedenborg
716420-2942

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter till resultaträkning	9-11
Noter till balansräkning	11-12
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large vertical stroke and several smaller marks.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Swedenborg, org.nr 716420-2942, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vidare att uthyra kommersiella lokaler i fastigheten.

Bostadsrättsföreningen Swedenborg bildades 1988-06-20. Föreningen köpte fastigheten, Mullvaden Första 25, av Länsförsäkringsbolaget AB den 2009-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2009-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Stockholm Mullvaden Första 25 i Stockholm omfattande adresserna Hornsgatan 49 och Torkel Knutssonsgatan 29. Fastigheten uppfördes år 1906. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
30	lägenheter, bostadsrätt	2380
3	lägenheter, hyresrätt	247
8	lokaler, hyresrätt	543

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

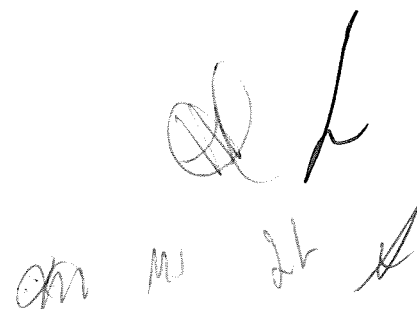
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-19. På stämman deltog 17 röstberättigade (varav en fullmakt).

Styrelsen har utgjorts av:

Mark Söderberg	Ordförande
Ulla Wetterdal Wessman	Sekreterare
Lennart Living	Ledamot
Gay Laurin	Ledamot
Helena Allard	Ledamot
Jennifer Eriksson Nikolic	Suppleant
Sarah Bigot	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är:

Mark Söderberg	Ordförande
Lennart Living	Ledamot
Ulla Wetterdal Wessman	Ledamot
Jennifer Eriksson Nikolic	Suppleant
Sarah Bigot	Suppleant



Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Fredrik Nilsén med Andreas Alfredsson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av Christer Stolt, sammankallande, och Aleksander Kovacevic.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Fastigheten uppfördes 1906 och genomgick en större förändring då lägenheter delades upp och renoverades 1946.

Föreningen förvärvade fastigheten i november 2009 av Länsförsäkringar AB.

År	Åtgärd
2010	Byte av dörrar till säkerhetsdörrar inklusive dörrfoder.
2012	Stambyte
2012	Dragning av nya elstigare
2012	Dragning av optisk fiber för digital överföring till samtliga lägenheter
2013	Konstruktion av nya förråd i källaren
2015	Renovering av samtliga ytterfönster inklusive blyinfattade trapphusfönster
2015	Omläggning av tak inklusive installation av värmeslingor i hängrännor och stuprör för att minimera risk för istappar
2016	Installation av tryckstegringspump
2016	Färdigställande av nya vindslägenheter
2016	Renovering av hissar
2016/2017	Installation av mekanisk frånluftsventilation
2017	Installation av spaltventiler för tilluftsventilation i samtliga lägenheter
2017	Renovering av trapphus inklusive målning och slipning av marmorgolv bottenplan
2017	Byte av armaturer i trapphus och på gård
2018	Installation av nya entréportar
2018	Brandsskyddsbesiktning och åtgärder enligt SBA

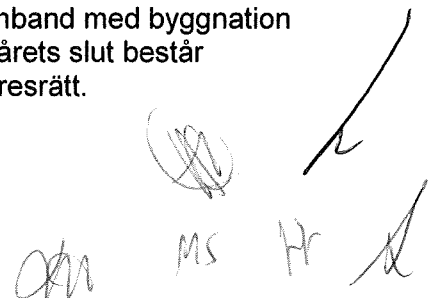
Under 2019 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat nya entréportar och låssystem för både Hornsgatan 49 och Torkel Knutssonsgatan 29 samt port till källarförråd. Föreningen har genomfört en brandskyddsbesiktning och utrymningsskyltar samt dörrstängare har installerats i källare. Ventilationsåtgärder för OVK har genomförts i två lägenheter. En gårdsfest anordnades i september.

Medlemsinformation

Vid förvärvet var 26 av fastighetens 30 lägenheter bostadsrätter. I samband med byggnation av vindslägenheter ökade antalet lägenheter i fastigheten med 3. Vid årets slut består fastigheten av 33 lägenheter, varav 30 med bostadsrätt och 3 med hyresrätt.



Under verksamhetsåret har 1 st lägenheter bytt ägare. Styrelsen har godkänt köparna som medlemmar i föreningen.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Den tekniska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page. There are four distinct marks: a large stylized signature, a smaller signature, the initials 'MS', and another signature.

Ekonomi

Ekonomiöversikt

Föreningen har Handelsbanken som samarbetspartner vad gäller föreningens lån och ekonomiska tillgångar.

Föreningens omsättning ligger på 2 536 000 kronor. Föreningens intäkter utgörs av bostadsrättsavgifter samt hyror från hyresrätter och lokaler.

Bostadsrättsavgifterna har varit oförändrade sedan 2009. I bostadsrättsavgiften ingår värme, VA, tvättstuga, bredband, ip-telefoni (ej samtalskostnader), markbundna TV-kanaler plus åtta valfria kanaler.

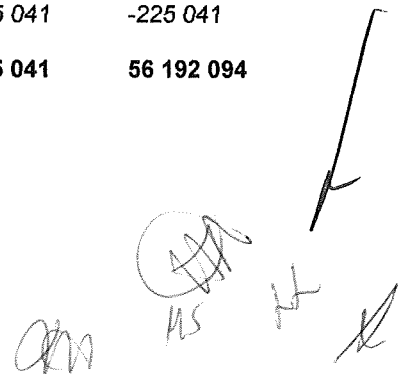
Den totala låneskulden uppgår vid verksamhetsårets slut till 25 600 000 kronor, fördelat på 7 lån. Låneskulden vid förvärvet låg på 34 800 000 kronor.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 536	2 528	2 660	2 255
Resultat efter fin. poster (tkr)	-225	-841	-2706	-501
Soliditet (%)	67,9%	67%	68%	69%

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 058 031	3 597 257	386 048	-11 775 335	-848 866	56 417 135
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Balanseras i ny räkning				-848 886	848 886	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-225 041	-225 041
Belopp vid årets utgång	65 058 031	3 597 257	436 048	-12 674 201	-225 041	56 192 094



Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Förslag till resultatdisposition	
Balanserat resultat	-12 674 204
Årets resultat	-225 041
Totalt	-12 899 242
Avsättning till yttre fond (0,3% * taxeringsvärde, anges i +)	50 000
Uttag ur yttre fond	-
Balanseras i ny räkning	-12 949 242
Summa	-12 899 242

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large vertical stroke and several smaller marks.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 535 911	2 528 361
Summa rörelseintäkter		2 535 911	2 528 361
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 818 329	-2 413 956
Övriga externa kostnader	4	-4 552	-21 543
Personalkostnader och arvoden	5	-79 974	-54 491
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-570 072	-570 610
Summa rörelsekostnader		-2 472 927	-3 060 600
Rörelseresultat		62 984	-532 239
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		694	214
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 719	-316 841
Summa finansiella poster		-288 025	-316 627
Resultat efter finansiella poster		-225 041	-848 866
Resultat före skatt		-225 041	-848 866
Årets resultat		-225 041	-848 866

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	79 590 882	80 160 954
Summa materiella anläggningstillgångar		79 590 882	80 160 954
Summa anläggningstillgångar		79 590 882	80 160 954
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		11 259	818
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 401	58 073
Summa kortfristiga fordringar		68 660	58 891
Kassa och bank	7		
Kassa och bank		3 121 787	3 972 809
Summa kassa och bank		3 121 787	3 972 809
Summa omsättningstillgångar		3 190 447	4 031 700
SUMMA TILLGÅNGAR		82 781 329	84 192 654

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature, the initials "MS", and another signature.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		68 655 288	68 655 288
Fond för yttre underhåll		436 048	386 048
Summa bundet eget kapital		69 091 336	69 041 336
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 674 201	-11 775 335
Årets resultat		-225 041	-848 866
Summa fritt eget kapital		-12 899 242	-12 624 201
Summa eget kapital		56 192 094	56 417 135
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	25 600 000	26 800 000
Summa långfristiga skulder		25 600 000	26 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		107 044	95 474
Skatteskulder		24 733	56 326
Övriga skulder		72 620	108 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		784 838	715 322
Summa kortfristiga skulder		989 235	975 519
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 781 329	84 192 654



 Several handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page, including a large stylized signature, the initials 'MS', and other illegible marks.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

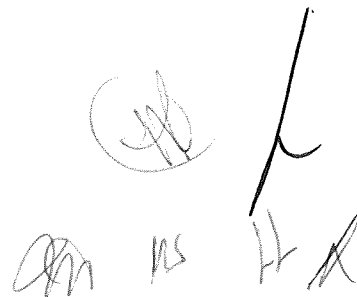
<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,83%	(0,83%)
Ombyggnad	1-20%	(1-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter	1 242 538	1 242 552
Hyror	1 292 908	1 275 968
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	455	9 841
Övriga hyresintäkter	10	-
	<u>2 535 911</u>	<u>2 528 361</u>

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2018	2017
Drift		
Fastighetsskötsel	46 725	41 996
Städning	79 755	42 667
Tillsyn, besiktning, kontroller	89 457	33 190
Trädgårdsskötsel	-	4 420
Snöröjning	13 156	2 122
Reparationer	195 841	236 486
El	62 040	54 142
Uppvärmning	437 315	384 849
Vatten	50 152	49 189
Sophämtning	36 722	41 956
Försäkringspremie	46 790	41 558
Fastighetsavgift bostäder	40 110	39 450
Fastighetsskatt lokaler	99 000	99 000
Övriga fastighetskostnader	24 417	38 836
Kabel-tv/Bredband/IT	101 351	109 013
Förvaltningsarvode ekonomi	58 201	58 100
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	6 309	958
Panter och överlåtelser	2 048	8 060
Förvaltningsarvode teknik	54 564	54 564
Teknisk förvaltning utöver avtal	6 569	4 138
Juridiska åtgärder	19 240	113
Övriga externa tjänster	10 922	15 245
	<u>1 480 684</u>	<u>1 360 052</u>
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	290 074
Tvättstuga	-	388 114
Ventilation	-	367 715
Fönster	-	8 001
Övrigt	337 645	-
	<u>337 645</u>	<u>-</u>
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	<u>1 818 329</u>	<u>2 413 956</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Porto / Telefon	2 552	2 331
Revisionarvode	2 000	19 212
Summa	4 552	21 543

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	60 000	45 000
Sociala kostnader	19 974	9 491
	79 974	54 491

Föreningen har ingen anställd personal.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	44 419 116	44 419 116
-Mark	38 714 249	38 714 249
	83 133 365	83 133 365
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 972 411	-2 401 801
-Årets avskrivning enligt plan	-570 072	-570 610
	-3 542 483	-2 972 411
Redovisat värde vid årets slut	79 590 882	80 160 954
Taxeringsvärde		
Byggnader	27 600 000	27 600 000
Mark	36 900 000	36 900 000
	64 500 000	64 500 000
Bostäder	54 600 000	54 600 000
Lokaler	9 900 000	9 900 000
	64 500 000	64 500 000

Not 7 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Checkräkningskonto	27 967	27 967
Affärskonto	205 200	206 450
Kapitalkonto	1 841 926	2 941 926
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 046 694	796 466
Summa	3 121 787	3 972 809

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'MS' and 'H'.

Not 8 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2018-12-31	Amortering/ Upptåning	Skuldbelopp 2017-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,23%	4 000 000		4 000 000
Stadshypotek	2022-10-30	1,23%	1 340 000		1 340 000
Stadshypotek		0,85%	1 260 000	100 000	1 360 000
Stadshypotek	2021-06-30	0,89%	4 750 000		10 100 000
Stadshypotek		1,12%	4 750 000		10 000 000
Stadshypotek	2022-10-30	0,84%	4 750 000		-
Stadshypotek	2020-07-30	0,87%	4 750 000		-
			25 600 000		26 800 000

Övriga noter

Not 9 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	34 800 000	34 800 000
Summa ställda säkerheter	34 800 000	34 800 000

Not 10 Eventualförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

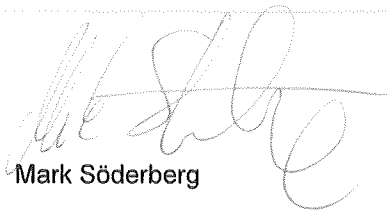
Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

Underskrifter

Stockholm 2019-04-08



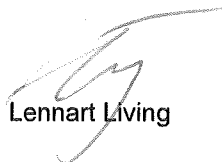
Mark Söderberg



Gay Laurin



Ulla Wetterdal Wessman



Lennart Living



Helena Allard

Min revisionsberättelse har lämnats den 2019-04-08



Fredrik Nilsén
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Swedenborg, org.nr. 716420-2942

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2018-01-01- -2018-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i års-redovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2018-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Swedenborg, org.nr. 716420-2942, för räkenskapsåret 2018-01-01- -2018-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen

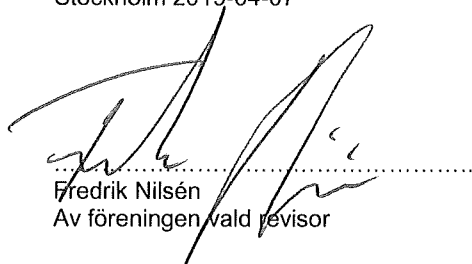
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-04-07



.....
Fredrik Nilsén
Av föreningen vald revisor