

Styrelsen för Bostadsföreningen Nya Hemmet n:r 2 U.P.A får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen förvaltar fastigheten Skaftet 2 i Enskede. Föreningen består av 17 lägenheter och två hyreslokaler.

Föreningen hade 1/1-2017 23 medlemmar och 31/12-2017 23 medlemmar.

Föreningen har ett förbrukat eget kapital men föreningens fastighet har ett marknadsvärde som vida överstiga det bokförda värdet. Därför anser inte styrelsen att det föreligger någon risk för föreningens ekonomi och ställning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande: Fredrik Lundén
Kassör: Hanna Lind
Sekreterare: Christer Astorsson
Ledamot: Conny Sundin
Ledamot: Fredrik Cederborg
Suppleant: Jacob Malmlöf

Valberedningen består av: Kent Nilsson och Helena Lorentzon

Årsstämman hölls 25 april 2017

Under 2017 har styrelsen haft 6 stycken protokollförda möten.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Revisor är Annika Hansen Fernaeus på Allians Revision.

Internrevisor är Ida Östlund

Vår och Höststädning har genomförts

Försäljningar under 2017:

Nynäsvägen 328:4 lgh 1101 2017-12-21

Säljare: Kristina Elmström Eurén 1/1-del.

Köpare: John Holmdahl 1/1-del.

Nynäsvägen 330:6 lgh 1103 2017-08-24

Säljare: Rasmus Lyckhammar 1/2-del, Nora Vestman Wickander 1/2-del.

Köpare: Ida Clifstock 1/2-del, Lidia Lidzhieva 1/2-del.

Nynäsvägen 330:8 lgh 1202 2017-01-19

Säljare: Mattias Eriksson 1/2-del, Caroline Fredriksson 1/2 -del.

Köpare: Teijo Mattila 1/2-del, Vuokko Mattila 1/2-del.

Alla tre badrumsstammarna i 330 har under året blivit bytta och dessa badrum har också blivit totalrenoverade. Då föreningen stått för själva stambytet har det påverkat resultatet kraftigt.

Följande beslut har fattats:

De lägenheter i 328:an som ej är påkopplade till 3-fas och vill göra det kommer få betala samma anslutningsavgift som de i 330 för att det ska vara rättvist.

Det beslutas att serva snöslungan istället för att investera i en ny.

TVå godkända 2:a hands uthyrningar har pågått under året.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	635	628	602	595
Resultat efter finansiella poster	-595	-2	-270	35
Soliditet (%)	-50,4	-7,4	-6,2	12,9

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	204 000	68 500	-358 736	-1 672	-87 908
Disposition av föregående års resultat:			-1 672	1 672	0
Avsättning reparationsfond		27 048	-27 048		0
Årets resultat				-596 096	-596 096
Belopp vid årets utgång	204 000	95 548	-387 456	-596 096	-684 004

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-387 456
årets förlust	-596 096
	-983 552
behandlas så att avsättes till yttre reparationsfond	27 048
återföres från yttre reparationsfond	-95 548
i ny räkning överföres	-915 052
	-983 552

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	626 569	607 830
Övriga rörelseintäkter		8 460	19 771
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		635 029	627 601
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 021 253	-421 683
Övriga externa kostnader	4	-163 762	-169 715
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 346	-19 346
Summa rörelsekostnader		-1 204 361	-610 744
Rörelseresultat		-569 332	16 857
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 760	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		402	443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 099	-18 972
Summa finansiella poster		-25 937	-18 529
Resultat efter finansiella poster		-595 269	-1 672
Resultat före skatt		-595 269	-1 672
Skatter			
Skatt på årets resultat		-827	0
Årets resultat		-596 096	-1 672

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	762 027	781 373
Summa materiella anläggningstillgångar		762 027	781 373
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	6	127 260	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		127 260	0
Summa anläggningstillgångar		889 287	781 373
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		115 856	107 536
Övriga fordringar		1 125	1 125
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 950	16 950
Summa kortfristiga fordringar		133 931	125 611
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		333 686	279 961
Summa kassa och bank		333 686	279 961
Summa omsättningstillgångar		467 617	405 572
SUMMA TILLGÅNGAR		1 356 904	1 186 945

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		204 000	204 000
Fond för yttre underhåll		95 548	68 500
Summa bundet eget kapital		299 548	272 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-387 456	-358 736
Årets resultat		-596 096	-1 672
Summa fritt eget kapital		-983 552	-360 408
Summa eget kapital		-684 004	-87 908
Långfristiga skulder			
	7		
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	1 732 375	938 375
Övriga skulder	10	100 000	100 000
Summa långfristiga skulder		1 832 375	1 038 375
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 901	28 945
Skatteskulder		3 405	1 779
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	197 227	205 754
Summa kortfristiga skulder		208 533	236 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 356 904	1 186 945

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Medlemsavgifter	211 540	190 700
P-platser/garage	39 754	41 854
Kollektiv bostadsförsäkring	4 284	4 284
Lokalhyror	370 992	370 992
	626 570	607 830

Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
El	23 182	21 562
Vatten och avlopp	50 285	49 811
Pellets o sotning panna	102 443	97 574
Sotning ventilation	25 144	26 159
Trappstädning	18 166	20 508
Sophämtning	10 940	10 624
Reparation och underhåll	23 607	59 293
Företagsförsäkringar	48 687	48 282
Stambyte	718 799	87 870
	1 021 253	421 683

Not 4 Övriga kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	40 935	40 136
Tomträtt	67 800	67 800
Ersättningar till revisor	13 976	11 891
Redovisningstjänster	25 000	26 984
Förbrukningsmaterial	424	0
Representation, avdragsgill	8 227	8 410
Bankkostnader	6 084	2 268
Förbrukningsinventarier	0	3 835
Övriga förvaltningskostnader	1 316	7 350
Övriga externa kostnader	0	1 041
	163 762	169 715

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	967 290	967 290
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	967 290	967 290
Ingående avskrivningar	-185 917	-166 571
Årets avskrivningar	-19 346	-19 346
Utgående ackumulerade avskrivningar	-205 263	-185 917
Utgående redovisat värde	762 027	781 373

Not 6 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Tillkommande fordringar	127 500	0
Avgående fordringar	-240	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 260	0
Utgående redovisat värde	127 260	0

Not 7 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	1 372 375	938 375
	1 372 375	938 375

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank lån 2852632427	3,24	2018-01-25	469 187	469 187
Swedbank lån 2852632443	0,658	2018-02-28	469 188	469 188
Swedbank lån 2858794189	2,27	2020-04-24	494 000	0
Swedbank lån 2589124105	1,747	2018-06-28	300 000	0
			1 732 375	938 375

I samband med villkorsändringsdag äger banken ensidig rätt att säga upp lånet.
Villkorsändring 2018-01-25 innebar en räntesänkning till 2,19%.

Not 9 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	1 739 000	1 520 000
	1 739 000	1 520 000

Not 10 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Långfristiga skulder		
Deposition hyresgäst	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	2 493	1 478
Förutbetalda hyror och avgifter	165 287	157 509
Upplupna fastighetskostnader	20 447	37 767
Upplupna revisionskostnader	9 000	9 000
	197 227	205 754

Enskede den 19 mars 2018

Fredrik Lundén
Ordförande

Hanna Lind

Conny Sundin

Christer Astorsson

Fredrik Cederborg

Vår revisionsberättelse har lämnats

Annika Hansen Fernaeus
Auktoriserad revisor

Ida Östlund