

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Långbanken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-06-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1986-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-01 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Trefaldighetens Samfällighetsförening. Föreningens andel är 36,8 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, garage, grönytor och vägar.

Styrelsen

Lars Gunnar Börjesson	Ordförande
Leif Hamberg	Vice ordförande
Gunnar Zettersten	Sekreterare
Florence Heneby	Kassör
Klaus Janz	Ledamot
Peter Erichsen	Suppleant
Birgitta Groschopp	Suppleant
Sture Wahlström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Öhman
Björn Slytå

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Öhman revision

Valberedning

Inger Baringe
Björn Slytå
Elena Wangenstein

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-09.
Extra föreningsstämma hölls 2017-08-29. Nya stadgar för ändrade kallelsetider.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Långbänken 2	1986	Täby

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el, solceller, värmepump och värmeåtervinningsaggregat.

Byggnadsår och ytor

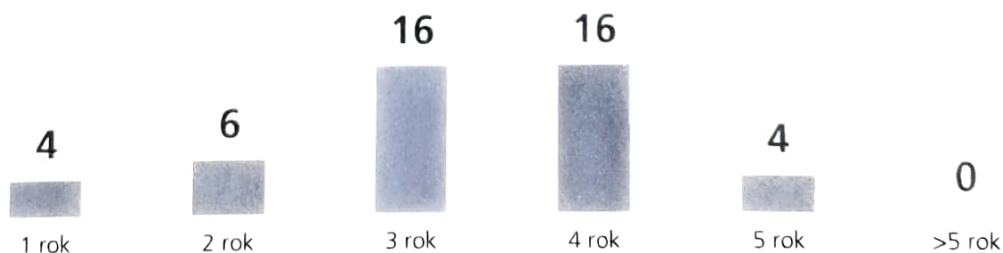
Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är 4 775 m², varav den totala boytan utgör 4 385 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gula Villan

Kommentar

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028. Underhållsplanen uppdaterades 18-02-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av fönster m.m.	2017 - 2018

Planerat underhåll	År
Målning av fönster trapphus	2018
Värme och ventilation	2019-2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	CABJ Fastighetservice AB
Teknisk förvaltning	CABJ Fastighetservice AB
Städning	CABJ Fastighetservice AB
Hissavtal	Hiss Craft AB
El	Skellefteå Kraft AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB
El	Ellevio
Returpapper	Suez Recycling AB

Övrig information

Under året har två lägenheter bytt ägare vilket innebar fyra nya medlemmar.

Föreningens ekonomi

En översyn av andelstal 2 kommer att göras tack vare sänkta räntor på de lån som omsatts och skall omsättas i juni 2018.

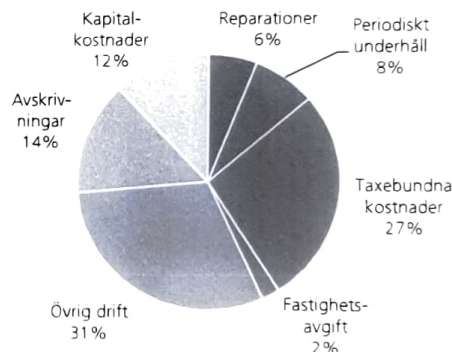
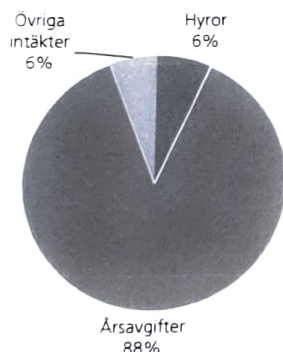
Detta kan medföra en sänkning av avgifterna för andelstal 2.

Samtidigt kommer även en översyn om ev. höjning av avgifter för andelstal 1 för att täcka framtida underhållskostnader.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 772 698	1 477 969
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 245 252	2 369 245
Finansiella intäkter	6 514	7 233
Minskning kortfristiga fordringar	88 431	75 870
Kapitaltillskott	0	53 183
Ökning av kortfristiga skulder	128 346	193 193
	2 468 542	2 698 724
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 072 204	1 792 166
Finansiella kostnader	336 606	538 852
Minskning av långfristiga skulder	400 000	72 977
	2 808 810	2 403 995
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 432 430	1 772 698
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-340 268	294 729

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omfattande ommålningar av fönster och plåtarbeten.

Omsättning av lån löpande 8 MSEK som minskades till 7,6 MSEK med bindningstid på 4 år. Sänkt ränta till 1,1%.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	445	481	543	624
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 015	5 106	5 122	5 481
Elkostnad/m ² totalyta	148	72	58	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	22	18	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	123	197	210
Soliditet (%)	30	31	32	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-562	-360	-482	156
Nettoomsättning (tkr)	2 240	2 355	2 552	2 906

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 480 000	0	0	2 480 000
Upplåtelseavgifter	120 000	0	0	120 000
Kapitaltillskott	8 010 458	0	0	8 010 458
Fond för yttre underhåll	131 157	130 654	105 000	-104 497
S:a bundet eget kapital	10 741 615	130 654	105 000	10 505 961
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-273 864	-130 654	-465 229	322 019
Årets resultat	-561 676	-561 676	360 229	-360 229
S:a ansamlad förlust	-835 540	-692 330	-105 000	-38 210
S:a eget kapital	9 906 075	-561 676	0	10 467 751

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-561 676
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-143 210
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 654
summa balanserat resultat	-835 540

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

131 156
-704 384

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 240 498	2 354 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 754	14 444
Summa rörelseintäkter		2 245 252	2 369 245
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 798 100	-1 385 716
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 692	-300 901
Personalkostnader	Not 6	-116 412	-105 549
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-404 632	-405 689
Summa rörelsekostnader		-2 476 836	-2 197 855
RÖELSERESULTAT		-231 584	171 390
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 514	7 233
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 606	-538 852
Summa finansiella poster		-330 092	-531 619
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-561 676	-360 229
ÅRETS RESULTAT		-561 676 *	-360 229

*EL +

$$\frac{336\,606}{\frac{(7\,600\,000 + 14\,557\,096) + 22\,557\,096}{2}} \approx \frac{336\,606}{22\,357\,096} = 1,51\%$$

Anväring 100 000 under 2017
400 000 2018

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 663 932	31 029 497
Maskiner och inventarier	Not 9	624 040	663 107
Summa materiella anläggningstillgångar		31 287 972	31 692 604
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 290 772	31 695 404
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	266 283	500 017
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	93 927
Summa kortfristiga fordringar		266 283	593 944
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 179 881	1 280 919
Summa kassa och bank		1 179 881	1 280 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 446 164	1 874 863
SUMMA TILLGÅNGAR		32 736 937	33 570 267

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 600 000	2 600 000
Kapitaltillskott		8 010 458	8 010 458
Fond för yttre underhåll	Not 13	131 157	-104 497
Summa bundet eget kapital		10 741 615	10 505 961
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-273 864	322 019
Årets resultat		-561 676	-360 229
Summa fritt eget kapital		-835 540	-38 210
SUMMA EGET KAPITAL		9 906 075	10 467 751
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 600 000	22 557 096
Summa långfristiga skulder		7 600 000	22 557 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 557 096	0
Leverantörsskulder		81 092	254 557
Skatteskulder		56	0
Övriga skulder		320 153	42 435
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	272 464	248 428
Summa kortfristiga skulder		15 230 862	545 420
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 736 937	33 570 267

$131157 + 104497 = 235654$
+ 38210

* 277894

Årsättning till fond för yttre underhåll: $131157 + 104497 = 235654$

Från fritt eget kapital tas 235654

Ingående fritt eget kap - 38210 (=Utg balanserat kapital)

Nytt balanserat kapital - 38210 - 235654 = -273864

Eg. kap	2017	2016	2015	2014	2013	2012
	9906	10468	10775	9673	8689	8556

29710
29610
29410
29110
29010
224188
19122
1620
9900
17634
<u>272464</u>

277894
16042
26085
132
<u>320153</u>

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Markanläggning	10 år	10 år
Byggnadsinventarier	10 år	10 år
Solceller	20 år	20 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 631 585	1 622 914
Årsavgifter - Kapital	336 606	637 137
Årsavgifter - bortfall	0	-135 002
Hyror parkering	62 700	62 520
Hyror garage	85 470	86 640
Elintäkter	123 005	0
Överlåtelse/pantsättning	1 120	5 592
Fakturerade kostnader	0	75 000
Öresutjämning	12	0
	2 240 498	2 354 801

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	4 754	14 444
	4 754	14 444

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader			
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 009	72 822
	Fastighetsskötsel beställning	5 418	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	4 100
	Städning entreprenad	42 516	50 280
	Mattvätt/Hyrmattor	12 298	4 404
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	24 854
	Hissbesiktning	6 136	0
	Gemensamma utrymmen	1 138	0
	Garage	0	35
	Gård	2 332	0
	Serviceavtal	32 821	33 304
	Förbrukningsmateriel	842	372
	Brandskydd	0	924
		156 510	191 094
Reparationer			
	Fastighet förbättringar	0	14 679
	Entré/trapphus	1 819	0
	Lås	2 005	1 899
	Installationer	0	60 998
	VVS	7 585	8 073
	Värmeanläggning/undercentral	102 625	0
	Ventilation	14 399	17 087
	Elinstallationer	3 597	4 655
	Hiss	10 307	6 878
	Huskropp utvändigt	0	45 300
	Fönster	4 125	0
	Skador/klotter/skadegörelse	22 159	0
		168 621	159 569
Periodiskt underhåll			
	Byggnad	0	79 375
	Huskropp utvändigt	218 750	0
		218 750	79 375
Taxebundna kostnader			
	El	649 558	316 892
	Vatten	68 942	97 430
	Sophämtning/renhållning	45 417	47 909
		763 917	462 231
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	90 345	111 504
	Samfällighetsavgift	339 466	323 615
		429 811	435 119
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	60 490	58 328
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 798 100	1 385 716

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Medlemsinformation	5 448	2 862
	Tele- och datakommunikation	3 474	3 441
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	-250
	Föreningskostnader	13 765	15 200
	Styrelseomkostnader	9 521	6 608
	Fritids- och trivselkostnader	3 682	52 563
	Förvaltningsarvode	59 405	46 429
	Förvaltningsarvoden övriga	12 075	0
	Administration	19 514	16 866
	Korttidsinventarier	4 415	15 842
	Konsultarvode	13 350	26 250
	Tidningar facklitteratur	640	351
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 730	11 460
	Övriga driftskostnader	0	103 279
		157 692	300 901

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 750	89 600
	Sociala kostnader	17 662	15 949
		116 412	105 549

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	359 474	359 500
	Markanläggning	6 091	6 091
	Inventarier	39 067	40 098
		404 632	405 689

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	37 317 258	37 317 258
	Utgående anskaffningsvärde	37 317 258	37 317 258
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 287 761	-5 922 170
	Årets avskrivningar enligt plan	-365 565	-365 591
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 653 326	-6 287 761
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 309 000	1 309 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	39 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		66 000 000	66 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	66 000 000	66 000 000
		66 000 000	66 000 000
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	1 866 332	1 866 332
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	1 866 332	1 866 332
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-1 203 225	-1 163 127
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 067	-40 098
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 242 292	-1 203 225
	Redovisat restvärde vid årets slut	624 040	663 107
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	13 734	6 132
	Skattefordran	0	2 106
	Klientmedel hos SBC	252 549	491 779
		266 283	500 017

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER **2017-12-31** **2016-12-31**

Förvaltningsarvode	0	11 819
Samfällighetsavgift	0	75 858
Revisionsarvode	0	6 250
	0	93 927

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL **2017-12-31** **2016-12-31**

Vid årets början	-104 497	137 474
Reservering enligt stadgar	130 654	246 000
Reservering enligt stämmobeslut	105 000	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-487 971
Vid årets slut	131 157	-104 497

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,420 %	2 557 096	2 557 096	2018-06-19
Nordea	0,600 %	12 000 000	12 000 000	2018-06-20
Handelsbanken	1,100 %	7 600 000	8 000 000	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		22 157 096	22 557 096	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 557 096	0	
		7 600 000	22 557 096	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 157 096 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE **2017-12-31** **2016-12-31**

Fastighetsinteckningar	35 094 000	35 094 000
------------------------	------------	------------

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER **2017-12-31** **2016-12-31**

Arvoden	9 900	0
Sociala avgifter	1 620	0
Ränta	19 122	24 974
Avgifter och hyror	224 188	203 271
Samfällighetsavgift	17 634	20 183
	272 464	248 428

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

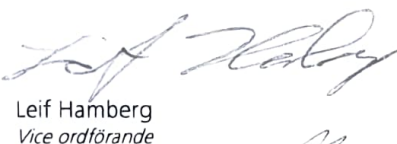
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den 214 2018



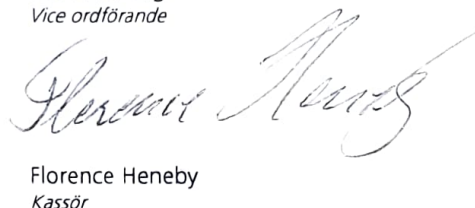
Lars Gunnar Börjesson
Ordförande



Leif Hamberg
Vice ordförande



Gunnar Zettersten
Sekreterare



Florence Heneby
Kassör

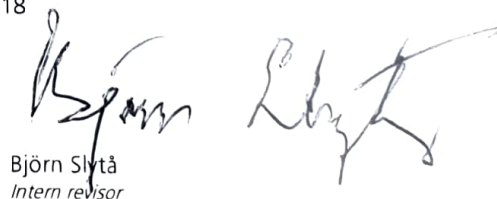


Klaus Jänz
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 14 2018



Lars Öhman
Extern revisor



Björn Slytå
Intern revisor