

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Långbänken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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	Ledamot
Leif Hamberg	Ledamot
Florence Heneby	Ledamot
Klaus Janz	Ledamot
Gunnar Zettersten	Ledamot

Sture Wahlström	Suppleant
Anders Lundell	Suppleant
Tony Wallin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Öhman
Björn Slytå

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Öhman revision

Valberedning

Hans Heneby
Peter Erichsen
Björn Lundkvist

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2018-11-14. Stadgeändringar.

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

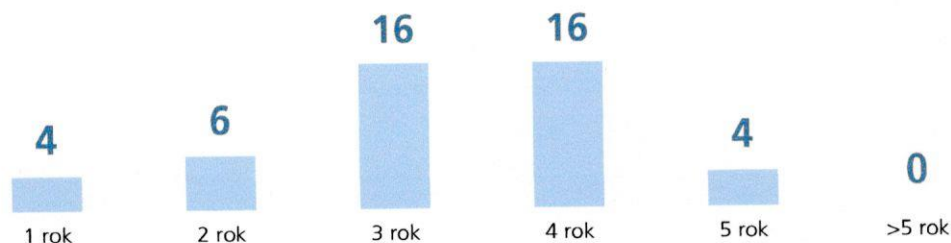
Fastigheten bebyggdes 1986 - 1987 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

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 2018-02-23.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

Planerat underhåll	År
Riktning hängrännor	2019
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 Fastighetsservice AB
Teknisk förvaltning	CABJ Fastighetsservice AB
Städning	CABJ Fastighetsservice AB
Hissavtal	Hiss Craft AB
El	Skellefteå Kraft AB
Vatten	Roslagsvatten AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB
El	Ellevio
Returpapper	Suez Recykling AB

Övrig information

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

Föreningens ekonomi

Översyn andelstal 2 kommer att ske pga. ändrade räntesatser på lånen.

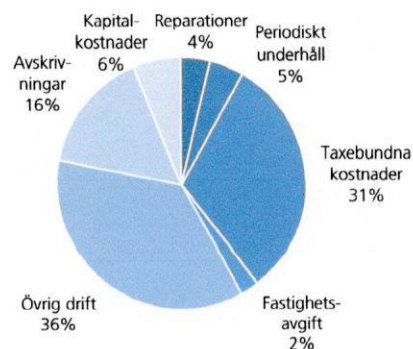
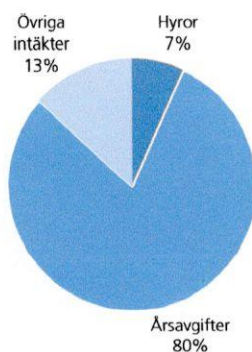
Enskilt kapital inbetalt varför amortering kommer att ske i juni vid omsättning lån.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 432 430	1 772 698
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 241 429	2 245 252
Finansiella intäkter	3 897	6 514
Minskning kortfristiga fordringar	0	88 431
Kapitaltillskott	596 947	0
Ökning av kortfristiga skulder	158 256	128 346
	3 000 528	2 468 542
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 998 564	2 072 204
Finansiella kostnader	159 139	336 606
Ökning av kortfristiga fordringar	96 068	0
Minskning av långfristiga skulder	400 000	400 000
	2 653 770	2 808 810
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 779 188	1 432 430
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	346 758	-340 268

*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 1 337 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

Målning fönster trapphus och entréer

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 65

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	405	445	481	543
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 925	5 015	5 106	5 122
Elkostnad/m ² totalyta	155	148	72	58
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	16	22	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	77	123	197
Soliditet (%)	31	30	31	32
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-311	-562	-360	-482
Nettoomsättning (tkr)	2 230	2 240	2 355	2 552

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 385 m² bostäder.

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	8 607 405	596 947	0	8 010 458
Fond för yttre underhåll	133 268	133 267	-131 156	131 157
S:a bundet eget kapital	11 340 673	730 214	-131 156	10 741 615
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-837 651	-133 267	-430 520	-273 864
Årets resultat	-310 918	-310 918	561 676	-561 676
S:a ansamlad förlust	-1 148 568	-444 185	131 156	-835 540
S:a eget kapital	10 192 105	286 029	0	9 906 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-310 918
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-704 384
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 267
summa balanserat resultat	-1 148 569

$837651 - 133268 = 704383$

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

112 808
-1 035 761

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 229 931	2 240 498
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 498	4 754
Summa rörelseintäkter		2 241 429	2 245 252
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 684 462	-1 798 100
Övriga externa kostnader	Not 5	-211 398	-157 692
Personalkostnader	Not 6	-102 703	-116 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-398 541	-404 632
Summa rörelsekostnader		-2 397 104	-2 476 836
RÖRELSERESULTAT		-155 676	-231 584
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 897	6 514
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 139	-336 606
Summa finansiella poster		-155 242	-330 092
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-310 918	-561 676
ÅRETS RESULTAT		-310 918	-561 676

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	30 304 459	30 663 932
Inventarier	Not 9	584 973	624 040
Summa materiella anläggningstillgångar		30 889 432	31 287 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		30 892 232	31 290 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 428	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 786 364	266 283
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	82 064	0
Summa kortfristiga fordringar		1 870 856	266 283
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		18 134	1 179 881
Summa kassa och bank		18 134	1 179 881
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 888 990	1 446 164
SUMMA TILLGÅNGAR		32 781 222	32 736 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 600 000	2 600 000
Kapitaltillskott		8 607 405	8 010 458
Fond för yttre underhåll	Not 13	133 268	131 157
Summa bundet eget kapital		11 340 673	10 741 615
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-837 651	-273 864
Årets resultat		-310 918	-561 676
Summa fritt eget kapital		-1 148 568	-835 540
SUMMA EGET KAPITAL		10 192 105	9 906 075
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	7 600 000	7 600 000
Summa långfristiga skulder		7 600 000	7 600 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 157 096	14 557 096
Leverantörsskulder		117 864	81 092
Skatteskulder		1 068	56
Övriga skulder		488 051	320 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	225 038	272 464
Summa kortfristiga skulder		14 989 117	15 230 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 781 222	32 736 937

$133268 - 131157 = 2111$

$837651 - 835540 = 2111$

8607405	131157
8010458	+ 133267
<u>596947</u>	- 112808
- 277894	
<u>309053</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 ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 630 619	1 631 585
Årsavgifter - Kapital	158 400	336 606
Hyror parkering	66 060	62 700
Hyror garage	87 420	85 470
Elintäkter	286 540	123 005
Överlåtelse/pantsättning	896	1 120
Öresutjämning	-4	12
	2 229 931	2 240 498

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Skattereduktion	5 921	0
Övriga intäkter	5 577	4 754
	11 498	4 754

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	63 154	53 009
	Fastighetskötsel beställning	0	5 418
	Fastighetskötsel gård beställning	17 705	0
	Städning entreprenad	43 354	42 516
	Mattvätt/Hyrmattor	13 812	12 298
	Hissbesiktning	8 385	6 136
	Gemensamma utrymmen	6 669	1 138
	Gård	2 956	2 332
	Serviceavtal	32 930	32 821
	Förbrukningsmateriel	1 729	842
	Brandskydd	3 440	0
		194 135	156 510
Reparationer			
	Gemensamma utrymmen	1 744	0
	Entré/trapphus	0	1 819
	Lås	108	2 005
	VVS	2 025	7 585
	Värmeanläggning/undercentral	1 863	102 625
	Ventilation	28 205	14 399
	Elinstallationer	10 796	3 597
	Hiss	12 193	10 307
	Tak	17 095	0
	Fasad	4 125	0
	Fönster	0	4 125
	Mark/gård/utemiljö	19 220	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	22 159
		97 374	168 621
Periodiskt underhåll			
	Entré/trapphus	51 250	0
	VVS	41 250	0
	Huskropp utvändigt	0	218 750
	Fönster	20 308	0
		112 808	218 750
Taxebundna kostnader			
	El	677 517	649 558
	Vatten	80 844	68 942
	Sophämtning/renhållning	46 143	45 417
		804 504	763 917
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	96 664	90 345
	Samfällighetsavgift	317 476	339 466
		414 140	429 811
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	61 502	60 490
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 684 462	1 798 100

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	6 368	5 448
	Tele- och datakommunikation	8 548	3 474
	Juridiska åtgärder	16 297	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	425
	Revisionsarvode extern revisor	7 500	6 250
	Föreningskostnader	4 532	13 765
	Styrelseomkostnader	10 571	9 521
	Fritids- och trivselkostnader	2 162	3 682
	Förvaltningsarvode	49 000	59 405
	Förvaltningsarvodena övriga	14 185	12 075
	Administration	8 824	19 514
	Korttidsinventarier	0	4 415
	Konsultarvode	74 880	13 350
	Tidningar facklitteratur	991	640
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 840	5 730
		211 398	157 692

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	87 400	98 750
	Sociala kostnader	15 303	17 662
		102 703	116 412

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	359 474	359 474
	Markanläggning	0	6 091
	Inventarier	39 067	39 067
		398 541	404 632

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 317 258	37 317 258
	Utgående anskaffningsvärde	37 317 258	37 317 258
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 653 326	-6 287 761
	Årets avskrivningar enligt plan	-359 474	-365 565
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 012 799	-6 653 326
	Planenligt restvärde vid årets slut	30 304 459	30 663 932
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade 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
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 242 292	-1 203 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 067	-39 067
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-1 281 359	-1 242 292
	Redovisat restvärde vid årets slut	584 973	624 040
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	19 173	13 734
	Skattefordran	5 921	0
	Klientmedel hos SBC	1 761 054	252 549
	Fordringar	216	0
		1 786 364	266 283

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Samfällighetsavgift	82 064	0
		82 064	0

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	131 157	-104 497
	Reservering enligt stadgar	133 267	130 654
	Reservering enligt stämmobeslut	0	105 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-131 156	0
	Vid årets slut	133 268	131 157

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,100 %	7 600 000	7 600 000	2021-12-01
	Nordea	0,683 %	2 557 096	2 557 096	2019-06-28
	Nordea	0,683 %	11 600 000	12 000 000	2019-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		21 757 096	22 157 096	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 157 096	-14 557 096	
			7 600 000	7 600 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 757 096 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	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	35 094 000	35 094 000

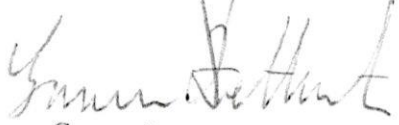
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	9 900
	Sociala avgifter	0	1 620
	Ränta	4 790	19 122
	Avgifter och hyror	213 394	224 188
	Samfällighetsavgift	6 854	17 634
		225 038	272 464

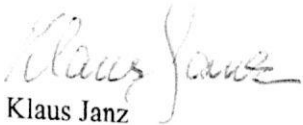
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	81 417	71 002
Räntekostnader	57 878	60 521
Revisionsarvode	6 500	6 571
El	30 287	42 703
Samfällighetsavgift	0	29 277
Underhåll	0	43 000
	176 082	253 074

Täby den 20/4 2016

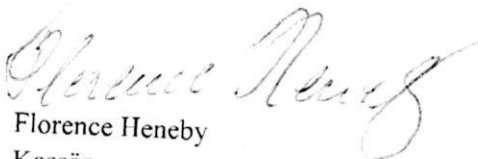

Lars-Gunnar Börjesson
Ordförande


Gunnar Zettersten
Sekreterare



Klaus Janz
Ledamot



Leif Hamberg
Vice ordförande


Florence Heneby
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2016


Lars Öhman

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Värme och ventilation översyn.

Riktning hängrännor.

Styrelsens underskrifter

TÄBY den / 2019

Lars Gunnar Börjesson
Ledamot

Leif Hamberg
Ledamot

Florence Heneby
Ledamot

Klaus Janz
Ledamot

Gunnar Zettersten
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Lars Öhman
Extern revisor

Björn Slytå
Intern revisor