

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN TOSTERÖ 3

Org. nr 702001 - 4002



ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018

Innehåll	sid
Förvaltningsberättelse	2 - 6
Resultat- och balansräkning	7 - 9
Noter	9 - 12
Underskrift styrelsen	12
Specifikationer underhålls- och driftkostnader samt	13
Förutbetalda och upplupna kostnader	14
Revisionsberättelse	15 - 16
Bilagor	
Vad är en bostadsrätt	17 - 18
Ordlista	19 - 20
Våra ordningsregler	21 - 22
Renoveringsanmälan	23
Ombudsfullmakt	24

Årsredovisning 2018

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Tosterö 3 organisationsnummer 702001 – 4002 i Stockholms kommun, överlämnar härmed sin redovisning för tiden 1 januari – 31 december 2018, föreningens 62:e verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Tosterö 3 i Farsta i Stockholms kommun den 5 januari 1957.

Föreningens fastighet består av tre flerbostadshus med åtta portar i 8 våningar med totalt 231 bostadsrätter. Den totala boytan är 13 731 kvm.

Lägenhetsfördelning:

32 st 1 rum och kokvrå

24 st 1 rum och kök

87 st 2 rum och kök

66 st 3 rum och kök

19 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Fastigheten var under 2018 fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Fastighetens tekniska status	2018	2017	2016	2015	2014
Nyckeltal					
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	660	660	629	629	622
Lån/kvm bostadsrättsyta	653	653	653	653	653
Elkostnad/kvm totalyta	26	22	24	23	23
Värmekostnad/kvm totalyta	118	111	110	102	106
Vattenkostnad/kvm totalyta	19	17	17	15	14

Enligt föreningens stadgar görs avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll med minst 0,3 procent av taxeringsvärdet för föreningens hus, det överskott som kan uppstå på föreningens verksamhet avsätts till balanserat resultat eller enligt föreningsstämmans beslut.

Fastighetsförvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning och utfördes under 2018 av AB Rådstornet, Stockholm och föreningens fastighetstekniska förvaltning utfördes under 2018 av Aphos Förvaltnings AB, Sköndal.

Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Kontor	120	2019-09-30 ettårs kontrakt
Kontor	30	2019-09-30
Kontor	50	2019-09-30

Utöver dessa finns ett antal extra förråd för uthyrning till föreningens medlemmar.

Garage och parkeringsplatser

6 st garage varav 3 st upplåtes med bostadsrätt
39 st parkeringsplatser

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 231 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets slut upplåtna. Under året har 20 överlåtelser och 9 andrahandsuthyrningar godkänts av styrelsen. Styrelsen behandlar varje ansökan om andrahandsuthyrning och avgör om den ska beviljas eller ej. En policy är att ej bevilja andrahandsuthyrning som sker enbart i spekulationssyfte.

I föreningen finns en bastu, fem tvättstugor, och en styrelselokal, samt källarutrymmen för cyklar och barnvagnar i varje hus.

Föreningen har samverkan med brf Björkö 3 och Adelsö 2 på Filipstadsbacken. Dessa föreningar har i likhet med Tosterö 3 avtal med AB Rådstornet om ekonomisk förvaltning respektive Aphos Förvaltnings AB om teknisk förvaltning.

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt det totalbelopp som fastställs av föreningsstämman.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-06-11 bestått av:

Lars Bäck	Ordförande
Maria Gustafsson	Vice ordförande
Karl-Erik Holm	Sekreterare
Ann-Marie Eklöf	Kassör
Åke Mikaelsson	Ledamot
Kenneth Ottosson	Ledamot
Viktor Stening	Ledamot
Stefan Nordberg	Suppleant
Ami Gustafson	Suppleant
Martin Nygren	Suppleant



Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av Lars Bäck, Maria Gustafsson och Karl-Erik Holm, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 215 620 SEK (exkl. sociala avgifter).

Inom styrelsen har olika arbetsgrupper arbetat med energibesparings- samt andra kortare projekt såsom exempelvis nyckelbyten till cykelförråd, trädgårdsfrågor, lokalutveckling, vår- och höströjning av vindskontor samt källare, föreningens årsfest samt utbildning. Under 2018 genomfördes totalt ca 30 olika arbetsgruppsmöten med deltagande från styrelse, revisorer och valberedningens ledamöter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg Hansa.

Revisorer

Jonas Helleklint, aukt. revisor
Ida Saliji

Mazars SET Revisionsbyrå AB
ordinarie

Anna Forsslund, extern
Bror Lord

Mazars SET Revisionsbyrå AB
suppleant

Valberedning

Berit Nygård
Liselott Andersson
Lars Sehlstedt
Ann Wetterström

sammankallande

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar fastställdes på extra föreningsstämma 2015-10-21 och har registrerats hos Bolagsverket 2015-11-24.

Verksamhet under året som gått

Under året har utöver sedvanligt löpande underhåll följande arbeten utförts:

Stadgeenlig fastighetsbesiktning är utförd.

Föreningen har även under 2018 fortsatt att byta ut ett antal äldre dörrar mot nya ståldörrar, även tvättstugeutrustning har bytts ut.

I samband med renovering av ett antal badrum har föreningen bekostat sin del av reparationen enligt tidigare information.

Möjligheter till grovstädning av lägenheter samt förråd har erbjudits medlemmarna då vi under vår och höst beställt containrar för blandade grovsopor, elektronikskrot samt kemikalier och färg.

Föreningens energibesparingsprojekt har fortsatt under 2018 och varit fokuserat på injustering av ventilationssystemet samt injustering av värmesystemet samt förbättringar av styr- och reglerutrustning. Även detta projekt leds av en arbetsgrupp inom styrelsen med stöd av externa konsultinsatser samt finansieras med bidrag från Energimyndigheten.



Föreningens informationsblad "Tosteröbladet" har delats ut med 5 nummer till medlemmarna.

Verksamhet under det kommande året

Energibesparingsprojektet fortsätter sitt arbete under 2019 och kommer bland annat att skriva en slutrapport till Energimyndigheten om de åtgärder som genomförts. Även styrelsens arbetsgrupp för lokalutveckling fortsätter arbetet med att utveckla den framtida användningen av våra 3 större just nu uthyrda lokaler i FB 38, 48, 50 samt styrelserummet i FB 44 och bastun i FB 50.

Även övriga arbetsgrupper såsom trädgårdsgruppen med flera inom styrelsen kommer fortsätta sitt arbete under 2019.

En mindre renovering har påbörjats av våra entréer och trappuppgångar, den omfattar bland annat rengöring och bättringsmålning i dessa utrymmen samt av hissdörrarnas ut- och insidor. Samtidigt kommer skyddsplåtar att monteras på hissdörrarnas insidor.

En översyn av det gemensamma brandskyddet, bland annat rökgångar och rökluckor kommer att genomföras under året.

Container för grovsopor kommer att beställas vår och höst under 2019.

Genomförda åtgärder

1990	Renovering /tilläggsisolering fasad samt byte fönster/balkongdörrar och balkonger
1996	Renovering hissar 38 - 50
2000	Byte låssystem
2000	Byte frånluftsfläktar
2003	Målning fasader
2004 - 2005	Byte yttertak
2006	Renovering utvändig avloppsstam samt återställande mark 44 - 46
2007	Ombyggnad pannrum till källsorteringsrum samt rum för hushållssopor
2007	Målning trapphus och källargångar samt byte armaturer 36 - 50
2007	Reparation stödmur
2007	Renovering hiss i 36 samt byte dörrstängare på samtliga hissdörrar 36 - 50
2007	Byte undercentral och inreglering värme
2008	Radonmätning och energideklaration
2011 - 2012	Infodring dagvattenrör 38 - 50
2012	Dränering grund vid gavel 50
2012	PCB inventering
2012	Byte kallvattenrör i källargångarna
2013	Infodring av dagvatten och avloppsstammar i port 36
2015	Infodring av avloppsstammar i port 38 - 44
2016	Installation av ny varmvattencirkulation
2016	Installation av temperaturgivare i lägenheter och utrymmen
2017	Rensning samt injustering av ventilationssystem
2017	Infodring av avloppsstammar i port 46 - 50
2018	Stamrenoveringen genom infodring av avloppstammar slutbesiktades.

Föreningens ekonomi

Resultat och ställning tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	9 319	9 360	9 174	9 204	9 000
Rörelseresultat tkr	1 939	913	724	396	-1 741
Resultat efter finansiella poster tkr	1 855	866	674	284	-1 932
Balansomslutning tkr	18 503	17 519	16 493	15 049	14 813
Årsavgift för bostäder kr/kvm	660	660	629	629	624
Fond för yttre underhåll tkr	5 196	4 696	4 196	4 193	7 063

Föreningens likvida och fonderade medel kommer i första hand att användas till planerade underhållsarbeten. Avgifterna höjdes med 5% från o med 2017 01 01

Eget kapital	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep.fond	Bal.resultat	Årets resultat
Vid årets början	824 750	275 000	4 695 612	-27 980	865 698
				865 698	-865 698
Avsättn. yttre rep.fond enl.stämmobeslut			500 000	-500 000	
Uttag rep.fond enl.stämmobeslut			0	0	
Disposition enl.stämmobeslut					
Årets resultat					1 855 035
Vid årets slut	824 750	275 000	5 195 612	337 718	1 855 035

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	337 718
Årets resultat	<u>1 855 035</u>
Summa fritt eget kapital	2 192 753
Styrelsen föreslår följande dispositioner:	
Summa fritt eget kapital	2 192 753
Reservering till fond för yttre underhåll 2019	- <u>500 000</u>
Summa	1 692 753
Balanseras i ny räkning	1 692 753

Föreningens ekonomiska ställning

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Taxeringsvärdet har fastställts till 163 679 000 kronor varav 102 000 000 kronor avser byggnadsvärde.

RESULTATRÄKNING	NOT	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	<u>9 319 270</u> 9 319 270	<u>9 360 418</u> 9 360 418
Rörelsens kostnader			
Underhållskostnader	3	-1 300 501	-1 718 185
Driftskostnader	2	-4 935 729	-4 833 948
Fastighetsskatt		-325 637	-320 555
Arvode och administrationskostnader	4	-342 349	-328 951
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	<u>-475 323</u> -7 379 539	<u>-1 246 085</u> -8 447 723
Rörelseresultat		1 939 731	912 695
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	0	23
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	<u>-84 696</u> -84 696	<u>-47 019</u> -46 996
Resultat efter finansiella poster		1 855 035	865 698
Årets resultat		1 855 035	865 698



BALANSRÄKNING	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	7		
Byggnader och mark		16 975 580	16 981 814
Summa materiella anläggningstillgångar		16 975 580	16 981 814
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 550	15 840
Övriga fordringar	8	56 586	61 740
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	523 722	455 913
Summa kortfristiga fordringar		584 858	533 493
Kassa och bank	8	942 202	4 000
Summa omsättningstillgångar		1 527 060	537 493
SUMMA TILLGÅNGAR		18 502 640	17 519 307



EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
Medlemsinsatser		824 750	824 750
Upplåtelseavgifter		275 000	275 000
Fond för yttre underhåll		5 195 612	4 695 612
Summa bundet eget kapital		6 295 362	5 795 362
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		337 718	-27 980
Årets resultat		1 855 035	865 698
Summa fritt eget kapital		2 192 753	837 718
Summa eget kapital		8 488 115	6 633 080
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	11	0	720 249
Långfristigt lån	10	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 720 249
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		368 327	412 078
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	646 198	753 900
Summa kortfristiga skulder		1 014 525	1 165 978
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		18 502 640	17 519 307



NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Föreningens säte är i Stockholm.

Övriga tillgångar har upptagits till anskaffningsvärden, där inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till ett verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Komponent indelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar byggnader är 3,1 % av anskaffningsvärdet

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet.

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 337 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Not 1

Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	9 059 979	9 066 860
Årsavgifter garage	10 860	10 860
Hyror lokaler	172 518	171 310
Hyror garage, parkering	84 606	84 558
Hyresförluster/reducering	-37 606	0
Övriga intäkter	<u>28 913</u>	<u>26 830</u>
Nettoomsättning	9 319 270	9 360 418

Not 2

Driftnkostnader	2018	2017
Fjärrvärme	1 615 362	1 530 987
Vatten & avlopp	266 736	248 856
El	358 880	305 015
Sophantering	188 419	204 767
Snöskottning	173 868	108 504
Städkostnader	306 422	290 109
Trädgårdsskötsel	186 132	149 466
Kabel TV	271 982	267 713
Bredband	0	10 540
Serviceavtal - tekniska installationer	75 658	0
Förvaltningskostnader Rådstornet	225 000	0
Fastighetskötsel Aphos	178 415	0
Övriga arvoden	102 757	0
Kontraktarbeten FFAB förvaltning	0	676 932
Tomträttsavgäld	764 200	764 200
Övriga driftskostnader	23 582	90 897
Bankkostnader	9 950	6 566
Försäkringar	<u>188 366</u>	<u>179 396</u>
Summa	4 935 729	4 833 948

Not 3

Underhållskostnader	2018	2017
Periodiskt underhåll	101 750	0
Rep- och underhåll, tekn inst	171 307	130 853
Rep- och underhåll, bostad	87 239	0
Rep- och underhåll, lokal	1 634	0
Rep- och underhåll, inre	334 092	665 972
Rep- och underhåll, yttre	57 235	49 180
Fastighetsunderhåll	0	595 709
Försäkringsskador, vattenskador o dyl.	<u>547 245</u>	<u>276 471</u>
Summa	1 300 501	1 718 185

Not 4

Arvode och administrationskostnader	2018	2017
Styrelsearvode	215 620	230 550
Revisionsarvode	29 725	24 125
Konsultarvode	0	1 725
Sociala kostnader	51 256	59 055
Övriga kostnader	<u>45 748</u>	<u>13 496</u>
Summa	342 349	328 951

Not 5

Ränteintäkter och liknande resultatposter	2018	2017
Ränteintäkter	<u>0</u>	<u>23</u>
Summa	0	23

Not 6

Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	81 052	39 327
Räntekostnader	<u>3 644</u>	<u>7 692</u>
Summa	84 696	47 019

Not 7

Byggnader och mark

	2018-01-01- -2018-12-31	2017-01-01- -2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	44 770 069	38 240 551
Årets investeringar	469 089	6 529 518
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnad	45 239 158	44 770 069
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 788 255	-26 542 170
Årets avskrivningar	<u>-475 323</u>	<u>-1 246 085</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 263 578	-27 788 255
Utgående redovisat värde byggnad	16 975 580	16 981 814

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 163 679 000 kr. Värdeår 1957.

	2018	2017
Bostäder, byggnad	101 000 000	101 000 000
Lokaler, byggnad	<u>1 000 000</u>	<u>1 000 000</u>
Totalt byggnad	102 000 000	102 000 000
Bostäder, mark	61 000 000	61 000 000
Lokaler, mark	<u>679 000</u>	<u>679 000</u>
Totalt mark	61 679 000	61 679 000
Totalt taxeringsvärde	163 679 000	163 679 000
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	27 224 000	27 224 000

Not 8		
Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
Checkräkningskonto Swedbank	940 098	0
Kassa	2 104	4 000
Skattefordran	<u>56 586</u>	<u>61 740</u>
Summa	998 788	65 740

Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Trygg Hansa	197 759	188 366
Stockholms Gatukontor	191 050	191 050
Com Hem	70 008	67 992
Nomor	5 340	5 340
Jourmontör Securitas	3 315	3 165
Rådstornet	<u>56 250</u>	<u>0</u>
Summa	523 722	455 913

Not 10		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank rörlig ränta 0,919%	3 000 000	3 000 000
Swedbank rörlig ränta 0,833%	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>
<i>Angivna räntenivån avser ränta per 18-12-31.</i>	9 000 000	9 000 000
Summa lån	9 000 000	9 000 000
Varav långfristig/fristig del	9 000 000	9 000 000
Varav kortfristig del	0	0

Not 11		
Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Utnyttjad checkräkningskredit	<u>0</u>	<u>720 249</u>
Summa	0	720 249

Not 12

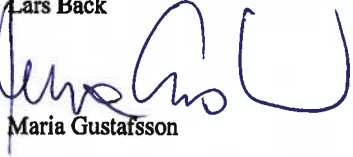
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen elkostnad	40 487	28 645
Upplupen värmekostnad	223 818	237 768
Upplupen trädgårdskötselkostnad	24 457	34 019
Upplupen sophämtningskostnad	3 625	4 724
Revision	31 000	30 500
Upplupna bankkostnader	1 734	0
Upplupna räntekostnader	3 146	0
Förskottsbetalda hyror och årsavgifter	317 931	418 244
Summa	646 198	753 900

Stockholm 2019-03-25



Lars Bäck



Maria Gustafsson

Åke Mikaelsson



Karl-Erik Holm

Viktor Stening



Ann-Marie Eklöf



Kenneth Ottoson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05



Jonas Helleklint
Auktoriserad revisor



Ida Saliji
Av föreningen vald revisor