

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Eken

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadsrättslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-09 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kållandsö GA:1 som omfattar körbana, belysningsstolpar och trottoarer tillsammans med Kållandsö 2 och Kållandsö 4 samt Kållandsö GA:2 som omfattar körbana, parkeringsplatser trottoar, belysningsstolpar inkl. ledningar och dagvattensystem tillsammans med Kållandsö 2. Föreningens andel i GA:1 är 43,8 procent och i GA:2 21 procent.



Styrelsen

Göran Ahlforn Suppleant
Jenny Insulander Ledamot

Ordförande fr.o.m. 2018-10-01.
Ordförande t.o.m. 2018-09-30
Utträde på egen begäran.

Kerstin Björk Ledamot
Thomas Flygare Ledamot
Leif Isaksson Ledamot
Faraj Abu Iseifan Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB Ordinarie Extern
Ella Bladh Huvudansvarig revisor PwC
Fredrik Liljegren Suppleant PwC

Valberedning

Johan Borg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kållandsö 3	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2016 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 574 m², varav 4 574 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 66 lägenheter med bostadsrätt.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Avtal med JM till och med 30 juni 2018
Teknisk förvaltning	Avtal med JM@home från 1 juli 2018
Ekonomisk Förvaltning	Avtal med SBC från 1 jan 2018

8

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	3 609 340	3 597 349
Finansiella intäkter	149	111
Minskning kortfristiga fordringar	70 452	120 286
Ökning av kortfristiga skulder	1 618	0
	3 681 559	3 717 746

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 535 469	1 447 570
Finansiella kostnader	532 494	546 527
Minskning av långfristiga skulder	1 477 500	1 477 500
Minskning av kortfristiga skulder	0	221 665
	3 545 463	3 693 262

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

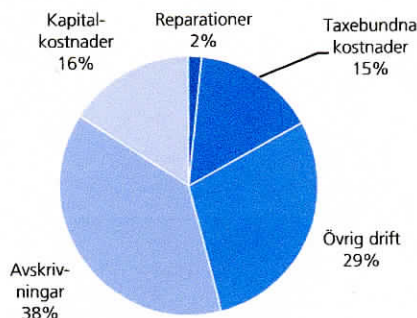
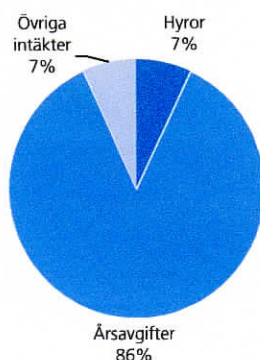
1 005 207 **869 110**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

136 097 **24 484**

*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. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

10 nya förråd är byggda och uthyrda.

Teknisk förvaltning med JM@Home tecknat.

Ekonomisk förvaltning med SBC.

8

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 106
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	397	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 124	10 447	10 770	31 701
Elkostnad/m ² totalyta	35	45	24	0
Värmekostnad/m ² totalyta	50	62	27	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	23	8	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	116	119	70	0
Soliditet (%)	77	77	76	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	270	332	266	0
Nettoomsättning (tkr)	3 609	3 597	2 084	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 574 m² bostäder.

Då föreningens verksamhet startade under 2016 gäller inte nyckeltalen på helår för det året.

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	94 750 000	0	0	94 750 000
Upplåtelseavgifter	64 995 000	0	0	64 995 000
Fond för yttre underhåll	182 960	0	114 350	68 610
S:a bundet eget kapital	159 927 960	0	114 350	159 813 610
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	415 233	0	217 442	197 791
Årets resultat	269 955	269 955	-331 792	331 792
S:a fritt eget kapital	685 188	269 955	-114 350	529 583
S:a eget kapital	160 613 148	269 955	0	160 343 193

8

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	269 955
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	415 233
summa balanserat resultat	685 188

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-114 350
att i ny räkning överförs	570 838

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

8

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 609 339	3 597 349
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1	0
Summa rörelseintäkter		3 609 340	3 597 349

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 075 670	-1 068 245
Övriga externa kostnader	Not 5	-325 020	-276 526
Personalkostnader	Not 6	-134 779	-102 799
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 271 572	-1 271 572
Summa rörelsekostnader		-2 807 041	-2 719 142

RÖRELSERESULTAT

802 300 **878 208**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	149	111
Räntekostnader och liknande resultatposter	-532 494	-546 527
Summa finansiella poster	-532 345	-546 416

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

269 955 **331 792**

ÅRETS RESULTAT

269 955 **331 792**

B

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	206 501 070	207 772 642
Summa materiella anläggningstillgångar	206 501 070	207 772 642
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	206 501 070	207 772 642
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	72
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 005 701	869 604
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	70 380
Summa kortfristiga fordringar	1 005 701	940 056
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 005 701	940 056
SUMMA TILLGÅNGAR	207 506 771	208 712 698

8

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

159 745 000

159 745 000

Fond för yttre underhåll

Not 11

182 960

68 610

Summa bundet eget kapital

159 927 960

159 813 610

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

415 233

197 791

Årets resultat

269 955

331 792

Summa fritt eget kapital

685 188

529 583

SUMMA EGET KAPITAL

160 613 148

160 343 193

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 12,13

44 828 750

46 306 250

Summa långfristiga skulder

44 828 750

46 306 250

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till

Not 12,13

1 477 500

1 477 500

kreditinstitut

Leverantörsskulder

92 338

60 117

Övriga skulder

4 847

15 534

Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter

Not 14

490 188

510 104

Summa kortfristiga skulder

2 064 873

2 063 255

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

207 506 771

208 712 698

B

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. Vilket skiljer sig från tidigare år och påverkar jämförbarheten i årets siffror.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Förslag till reservering och ianspråktagande 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 115 631	3 115 631
Hyror parkering	204 280	203 200
Hyror förråd	48 300	0
Bredbandsintäkter	174 240	174 240
Varmvattenintäkter	62 922	97 238
Avgift andrahandsuthyrning	3 896	4 428
Fakturerade kostnader	0	2 550
Öresutjämning	70	63
	3 609 339	3 597 349

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	1	0
	1	0

B

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	365 616	302 500
	Snöröjning/sandning	28 925	0
	Städning entreprenad	3 279	0
	Mattvätt/Hyrmattor	36 069	38 640
	Gemensamma utrymmen	3 725	7 356
	Garage	6 926	0
	Gård	5 999	6 824
	Serviceavtal	8 512	13 294
	Förbrukningsmateriel	572	21 750
		459 623	390 364
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 044	0
	Källare	35 675	0
	Entré/trapphus	10 375	0
	Lås	0	260
	VVS	0	3 800
	Balkonger/altaner	0	8 700
	Garage/parkering	0	3 800
		53 094	16 560
	Taxebundna kostnader		
	El	158 858	205 773
	Värme	227 501	281 459
	Vatten	96 662	104 068
	Sophämtning/renhållning	25 620	27 383
	Grovsopor	2 729	0
		511 370	618 683
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 616	20 450
	Samfällighetsavgift	10 967	22 188
		51 583	42 638
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 075 670	1 068 245

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	2 450	0
	Tele- och datakommunikation	188 348	173 567
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Hyresförluster	470	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	12 000
	Föreningskostnader	348	1 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 631	2 046
	Förvaltningsarvode	106 657	70 252
	Administration	4 992	2 855
	Korttidsinventarier	2 599	14 306
		325 020	276 526

B

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	105 300	80 400
	Sociala kostnader	29 479	22 399
		134 779	102 799

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 271 572	1 271 572
		1 271 572	1 271 572

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 680 000	209 680 000
	Utgående anskaffningsvärde	209 680 000	209 680 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 907 358	-635 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 271 572	-1 271 572
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 178 930	-1 907 358
	Planenligt restvärde vid årets slut	206 501 070	207 772 642
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 091 360	57 091 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 200 000	21 200 000
		87 200 000	87 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	87 200 000	87 200 000
		87 200 000	87 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	494	494
	Klientmedel hos SBC	1 005 207	869 110
		1 005 701	869 604

8

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	0	19 174
	Triple Play	0	14 280
	Varmvattenintäkter	0	36 926
		0	70 380

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	68 610	0
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	114 350	68 610
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	182 960	68 610

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,760 %	11 750 000	13 050 000	2019-04-12
	Swedbank	0,980 %	14 973 750	14 984 250	2020-04-13
	Swedbank	1,190 %	9 982 500	9 989 500	2021-04-12
	Swedbank	1,790 %	9 600 000	9 760 000	2024-04-12
	Summa skulder till kreditinstitut		46 306 250	47 783 750	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 477 500	-1 477 500	
			44 828 750	46 306 250	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 918 750 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	0	19 098
	Värme	0	40 448
	Sophämtning	0	5 200
	Extern revisor	0	20 000
	Arvoden	84 000	67 200
	Sociala avgifter	29 000	21 114
	Ränta	92 168	94 431
	Avgifter och hyror	285 020	231 075
	Gemensamhetsanläggning	0	11 538
		490 188	510 104

B

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 3 2019

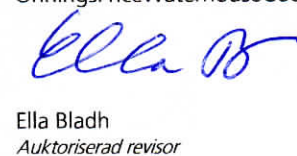

Göran Ahlform
Suppleant


Kerstin Björk
Ledamot


Thomas Flygare
Ledamot


Leif Isaksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019.
ÖhrlingsPriceWaterhouseCoopers AB


Ella Bladh
Auktoriserad revisor