

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Eken

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 att höjas.

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 har sitt säte i Stockholm.

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

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

Styrelsen

Göran Ahlform	Ordförande
Kerstin Björk	Ledamot
Johan Borg	Ledamot
Thomas Flygare	Ledamot

Eric Chatelain	Suppleant
Eva Korsén	Suppleant
Mikael Vilhelmsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ella Bladh
Fredrik Liljegren

Ordinarie Extern
Huvudansvarig revisor
Suppleant

Valberedning

Gunilla Hultin
Britt Lundqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Källandsö 3	2014	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring 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	JM@home från 1 juli 2018
Ekonomisk Förvaltning	SBC från 1 jan 2018
El	Ellevio från 2016-06-21
Revision	PwC från 2014-02-17
Bredband	Telia från 2014-10-27
Försäkring	Trygg-Hansa från 2019-12-01
Energimätning	Minol från 2015-10-01
Snöröjning	Peab från 2018-01-01

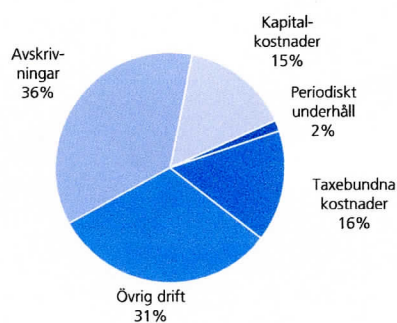
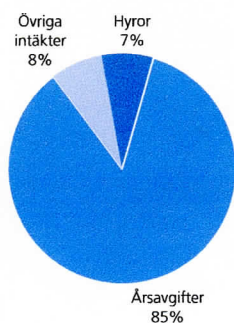
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 005 207	869 110
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 654 191	3 609 340
Finansiella intäkter	53	149
Minskning kortfristiga fordringar	0	70 452
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 618
	3 654 244	3 681 559
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 727 038	1 535 469
Finansiella kostnader	535 421	532 494
Ökning av kortfristiga fordringar	8 020	0
Minskning av långfristiga skulder	1 377 500	1 477 500
Minskning av kortfristiga skulder	193	0
	3 648 172	3 545 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 011 279	1 005 207
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	6 072	136 097

*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 1 377 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

Vi har låtit bygga 5 nya förråd

Vi har börjat med matkompostering i 4 sopkärl

Vi har tecknat en kollektiv tilläggförsäkring i Trygg-Hansa

Vi har gjort en utredning om laddstolpar

Vi har justerat snöröjningsavtalet med JM

8

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 66 st
Överlåtelse under året: 12 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	681	681	681	397
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 823	10 124	10 447	10 770
Elkostnad/m ² totalyta	40	35	45	24
Värmekostnad/m ² totalyta	55	50	62	27
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	21	23	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	116	119	70
Soliditet (%)	78	77	77	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	270	332	266
Nettoomsättning (tkr)	3 645	3 609	3 597	2 084

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	297 310	114 350	0	182 960
S:a bundet eget kapital	160 042 310	114 350	0	159 927 960
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	570 838	-114 350	269 955	415 233
Årets resultat	120 213	120 213	-269 955	269 955
S:a fritt eget kapital	691 051	5 863	0	685 188
S:a eget kapital	160 733 361	120 213	0	160 613 148

21

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 213
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	570 838
summa balanserat resultat	691 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-114 350
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	53 103
att i ny räkning överförs	629 804

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	3 645 463	3 609 339
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 728	1
Summa rörelseintäkter		3 654 191	3 609 340

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 272 068	-1 075 670
Övriga externa kostnader	Not 5	-358 182	-325 020
Personalkostnader	Not 6	-96 788	-134 779
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 271 572	-1 271 572
Summa rörelsekostnader		-2 998 610	-2 807 041

RÖRELSERESULTAT

655 581 **802 300**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		53	149
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 421	-532 494
Summa finansiella poster		-535 368	-532 345

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

120 213 **269 955**

ÅRETS RESULTAT

120 213 **269 955**

B

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2019-12-31

2018-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark Not 8

205 229 498

206 501 070

Summa materiella anläggningstillgångar

205 229 498

206 501 070

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

205 229 498

206 501 070

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar Not 9

1 019 793

1 005 701

Summa kortfristiga fordringar

1 019 793

1 005 701

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

1 019 793

1 005 701

SUMMA TILLGÅNGAR

206 249 291

207 506 771

J

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		159 745 000	159 745 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	297 310	182 960
Summa bundet eget kapital		160 042 310	159 927 960

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		570 838	415 233
Årets resultat		120 213	269 955
Summa fritt eget kapital		691 051	685 188

SUMMA EGET KAPITAL

160 733 361 160 613 148

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 451 250	44 828 750
Summa långfristiga skulder		43 451 250	44 828 750

KORTFRISTIGA SKULDER

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 477 500	1 477 500
Leverantörsskulder		73 548	92 338
Övriga skulder		0	4 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	513 632	490 188
Summa kortfristiga skulder		2 064 680	2 064 873

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

206 249 291 207 506 771

SB

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.

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 115 631	3 115 631
Hyror parkering	203 627	204 280
Hyror förråd	62 400	48 300
Bredbandsintäkter	174 240	174 240
Varmvattenintäkter	87 172	62 922
Avgift andrahandsuthyrning	2 325	3 896
Öresutjämning	69	70
	3 645 463	3 609 339

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	3 881	0
Övriga intäkter	4 847	1
	8 728	1

B

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	341 876	365 616
	Fastighetsskötsel beställning	3 313	0
	Snöröjning/sandning	139 961	28 925
	Städning entreprenad	0	3 279
	Mattvätt/Hyrmattor	39 643	36 069
	Gemensamma utrymmen	23 108	3 725
	Garage	5 926	6 926
	Sophantering	7 044	0
	Gård	5 999	5 999
	Serviceavtal	15 723	8 512
	Förbrukningsmateriel	22 753	572
		605 346	459 623
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	0	7 044
	Källare	0	35 675
	Entré/trapphus	1 696	10 375
	Lås	3 170	0
	VVS	9 684	0
		14 550	53 094
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	22 478	0
	Ventilation	30 625	0
		53 103	0
	Taxebundna kostnader		
	El	182 003	158 858
	Värme	253 537	227 501
	Vatten	81 816	96 662
	Sophämtning/renhållning	26 538	25 620
	Grovsopor	5 070	2 729
		548 964	511 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 806	40 616
	Samfällighetsavgift	0	10 967
	Kabel-TV	1 299	0
		50 105	51 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 272 068	1 075 670

B

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	2 450
	Tele- och datakommunikation	177 654	188 348
	Inkassering avgift/hyra	1 700	1 275
	Hysesförluster	0	470
	Revisionsarvode inkl. rådgivning	42 500	16 250
	Föreningskostnader	1 705	348
	Fritids- och trivselkostnader	3 384	1 631
	Studieverksamhet	875	0
	Förvaltningsarvode	103 852	106 657
	Administration	17 020	4 992
	Korttidsinventarier	5 845	2 599
	Konsultarvode	3 341	0
		358 182	325 020

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelsearvode	89 075	105 300
	Sociala kostnader	7 713	29 479
		96 788	134 779

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 271 572	1 271 572
		1 271 572	1 271 572

8

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	209 680 000	209 680 000
	Utgående anskaffningsvärde	209 680 000	209 680 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 178 930	-1 907 358
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 271 572	-1 271 572
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 450 502	-3 178 930
	Planenligt restvärde vid årets slut	205 229 498	206 501 070
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	57 091 360	57 091 360
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde mark	31 000 000	21 200 000
		109 000 000	87 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	109 000 000	87 200 000
		109 000 000	87 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	8 514	494
	Klientmedel hos SBC	1 011 279	1 005 207
		1 019 793	1 005 701
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	182 960	68 610
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	114 350	114 350
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	297 310	182 960

B

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,960 %	10 550 000	11 750 000	2022-03-25
Swedbank	0,980 %	14 963 250	14 973 750	2020-04-13
Swedbank	1,190 %	9 975 500	9 982 500	2021-04-12
Swedbank	1,790 %	9 440 000	9 600 000	2024-04-12
Summa skulder till kreditinstitut		44 928 750	46 306 250	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 477 500	-1 477 500	
		43 451 250	44 828 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 541 250 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	105 200	84 000
Sociala avgifter	22 714	29 000
Ränta	93 731	92 168
Avgifter och hyror	291 987	285 020
	513 632	490 188

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret slut eller planerade större underhållsarbeten är planerade

B

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 6 / 4 2020



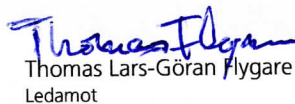
Carl Göran Torsten Ahlform
Ledamot



Kerstin Elisabeth Björk
Ledamot



Johan Christopher Borg
Ledamot



Thomas Lars-Göran Flygare
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020 .
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Ella Bladh
Auktoriserad revisor