

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Skördegången

769624-2135

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31



Skördegången

ETT STRÅ VASSARE BOENDE

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter till balansräkningen	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkningen	7
Upplýsningar till balansräkningen	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skördegången, 769624-2135, Skördegången 2-26, i Södermanlands län, Trosa Kommun, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

Allmänt om verksamheten

Historik:

Fastigheten, Bostället 57, i Trosa Kommun förvärvades av föreningen 2012-10-23. Den totala anskaffningskostnaden inklusive lagfarter, provisioner mm uppgick till totalt 115 953 442 kr. Förvärvet skedde genom att förvärva den ekonomiska föreningen Skärborgaren, vilken ägde fastigheten. Fastighetsförvärvet skedde genom underprisöverlåtelse med stöd av 23 kap. Inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 Regeringsrättens dom 1111-05.

Föreningen är en äkta Bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåteles kallas bostadsrätt.

Medlemmar:

Föreningen har per 2018-12-31 totalt 86 medlemmar.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Christer Rydén, ordförande

Mikaela Eklund, ledamot

Ida Andersson, ledamot

Siri Sundqvist, ledamot

Sammanträden:

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret hållit tolv (12) protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av M.Millerk redovisning, org.nr: 610216-7845.
Den tekniska förvaltning sköts av lokala entreprenörer samt styrelsen.

Revisor:

Till föreningens revisor har Tony Salonen, BDO, utsetts.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 11 lägenheter överlåtits.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med betäckningen Bostället 57, Trosa Kommun. Markareal för tomten uppgår till 13 871 kvadratmeter. Fastigheterna består av 7 hus med två våningar. Fastigheten har totalt 60 st bostadslägenheter. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4 560 kvadratmeter. Det finns 21 st garage och 55 st parkeringsplatser varav 10 stycken med el. Byggnaderna uppfördes 1981. En omfattande renovering år 2012 gav fastigheten 1994 som värdeår.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdeförsäkring hos Söderberg & Partner.

Fastighetens taxeringsvärde:

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till kronor 39 400 000, fördelat enligt följande.

Byggnader 30 600 000

Mark 8 800 000

Summa 39 400 000

Väsentliga händelser under 2018

Föreningen har under året sålt en hyreslägenhet för 1 925 970 kr. Vår ekonomiska ställning har därmed förbättrats.

Vi har lagt om våra lån till lägre ränta. Lånen löper nu på två, tre och fem år.

Var femte år måste man genomföra stamspolning enligt reglerna. Vi har nu genomfört det i samtliga lägenheter.

Efter många om och men har vi nu en godkänd OVK-besiktning. En sådan ska genomföras var tredje år.

Vi har slipat, rostskyddsbehandlat och målat alla rör under balkongerna. Vi har låtit byta filter i samtliga fläktar i alla lägenheter.

I de flesta förråd på gatuplanet har vi fläktar som antingen slutat fungera eller haft missljud. Samtliga är nu utbytta och elen omdragen.

Vi har renoverat lekplatsen. Målat och bytt trasiga delar. Lekplatsen är nu besiktigad med några mindre anmärkningar, som har åtgärdats.

Vi har gjort rent alla postboxar och monterat nya namndekaler.

Även på parkeringsplatserna har vi gjort rent skyltar och satt dit nya namndekaler. Vi har minskat antalet besöksplatser från tre till två.

Under året har vi haft två städdagar i området med efterföljande grillning av korv. Vi har fällt två mindre träd på området och dom kommer ersättas med nya under våren.

Vi har försett tvättstugan med kodlås.

För andra året i rad arrangerade vi ett familjemingel den 18 november.

Vi har infört autogiro för enklare betalning från den 1 januari 2019.

Vi planerar för närvarande ingen höjning av månadsavgifterna.

Flerårsöversikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2012-12-31
Nettoomsättning	2 702 499	2 664 801	2 657 924	2 568 576
Årets resultat	-1 946 019	-2 528 623	-1 844 581	-1 957 326
Soliditet, %	70	70	70	70
Avsättning yttre fond/m2 lägenhetsyta	22	22	21	21
Avskrivning/m2 lägenhetsyta	430	430	430	430
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	535	523	523	506
Hyresintäkt/m2 hyresbostadsyta	1 233	1 281	1 189	1 138
Fastighetslån	31 648 800	32 030 040	32 232 184	32 456 504
Fastighetslån/m2 bostadsrättsyta	6 940	7 031	7 069	7 118

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	86 084 868	343 404	474 608	-8 660 417	-2 528 623
Inbetalda insatser	1 582 566				
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avsättning till yttre underhåll			100 692	-100 692	
Omföring av föregående års resultat				-2 528 623	2 528 623
Årets resultat					-1 946 019
Vid årets slut	87 667 434	343 404	575 300	-11 289 732	-1 946 019

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-11 189 040
Avsättning till yttre fond	-100 692
årets resultat	-1 946 020
Totalt	-13 235 752
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-13 235 752
Summa	-13 235 752

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 702 499	2 664 801
Övriga rörelseintäkter		-	18 706
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 702 499	2 683 507
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 704 073	-2 295 797
Personalkostnader	2	-304 004	-163 313
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 961 095	-1 961 095
Summa rörelsekostnader		-3 969 172	-4 420 205
Rörelseresultat		-1 266 673	-1 736 698
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	1
Räntekostnader	4	-679 346	-791 926
Summa finansiella poster		-679 346	-791 925
Resultat efter finansiella poster		-1 946 019	-2 528 623
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-1 946 019	-2 528 623
Skatter			
Årets resultat		-1 946 019	-2 528 623

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	104 516 115	106 477 210
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>104 516 115</u>	<u>106 477 210</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>104 516 115</u>	<u>106 477 210</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	474 914	484 368
Övriga fordringar		20 007	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	77 393	101 885
Summa kortfristiga fordringar		<u>572 314</u>	<u>586 297</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 237 311	1 353 960
Summa kassa och bank		<u>3 237 311</u>	<u>1 353 960</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 809 625</u>	<u>1 940 257</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>108 325 740</u>	<u>108 417 467</u>

EGET KAPITAL OCH SKULDER
Eget kapital

Bundet eget kapital		88 586 138	86 559 476
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 289 732	-8 660 417
Årets resultat		-1 946 019	-2 528 623
Summa fritt eget kapital		<u>-13 235 751</u>	<u>-11 189 040</u>
Summa eget kapital		<u>75 350 387</u>	<u>75 370 436</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	31 323 808	31 665 773
Summa långfristiga skulder		<u>31 323 808</u>	<u>31 665 773</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		324 992	324 992
Leverantörsskulder		371 369	175 134
Skatteskulder		159 120	154 980
Övriga skulder		5 300	2 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6,10	790 764	723 940
Summa kortfristiga skulder		<u>1 651 545</u>	<u>1 381 258</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>108 325 740</u>	<u>108 417 467</u>

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Värderingsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader och mark

-Markanläggningar

Antal år

50

50

Not 1 Intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter bostäder	2 399 519	2 297 692
Hyror	147 155	210 095
Garage	74 100	76 200
P-platser	68 300	66 749
Debiterade avgifter	13 418	14 063
Öresavjämning	7	2
	2 702 499	2 664 801

Not 2 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	119 756	90 500
Lön	139 502	49 095
Kostnadsersättningar	2 956	2 898
Summa	262 214	142 493
Sociala kostnader	41 790	20 820

Medelantalet anställda

-

Not 3 Driftskostnader

	2018-12-31	2017-12-31
El för belysning	188 541	157 932
Uppvärmning	252 195	173 614
Sophantering/renhållning	102 147	85 508
Vatten och avlopp	129 092	161 835
Lokalvård	61 138	53 115
Teknisk förvaltning	93 459	64 677
Övriga förvaltningskostnader	6 406	144 369
Reparation/underhåll	370 410	1 038 053
Fastighetsskatt	80 220	78 900
Fastighetsförsäkringar	79 728	74 005
Förbrukningsinventarier	-	1 497
Förbrukningsmaterial	112	-
Fraktkostnader	243	-
Möteskostnader	5 543	5 276
Kontorsmaterial	2 177	4 827
Radio- och TV avgifter	108 834	110 841
Datakommunikation	1 419	1 875
Porto	3 600	-
Revisionskostnader	31 500	39 688
Redovisningskostnader	101 880	75 584
Konsultarvoden	72 188	8 464
Bankkostnader	1 176	3 186
Övriga kostnader	3 777	6 362
Medlems-och föreningsavgifter	6 188	6 189
Annonsering	2 100	-
Summa	1 704 073	2 295 797

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsknutna lån	678 565	788 414
Räntekostnader, skattekontot	781	3 512
Summa	679 346	791 926

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	98 012 217	98 012 217
Ack.avskrivning byggnader	-10 125 892	-8 165 648
Årets avskrivning byggnader	-1 960 244	-1 960 244
	85 926 081	87 886 325
Markanläggning	42 589	42 589
Ack.avskrivning markanläggning	-4 254	-3 403
Årets avskrivning markanläggning	-851	-851
	37 484	38 335
Mark	18 552 550	18 552 550
	18 552 550	18 552 550
Redovisat värde vid årets slut	104 516 115	106 477 210

Not 6 Aviserade, ej upparbetade intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter januari 2018	206 640	191 280
Hysesavgifter januari 2018	9 197	18 394
Årsavgifter februari 2018	206 640	191 280
Hysesavgifter februari 2018	9 197	18 394
Årsavgifter mars 2018	206 640	191 280
Hysesavgifter mars 2018	9 197	18 394
Öv förutbetalda intäkter	3 860	-
	651 371	629 022

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda räntor	16 936	27 158
Amortering lån		16 973
Medlemsavgifter	6 020	5 900
Datakommunikation, TV	27 400	27 328
Söderberg & Partner	27 037	24 526
	77 393	101 885

Not 8 Fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar		
Aviserade årsavgifter	474 914	484 368
	<u>474 914</u>	<u>484 368</u>
Övriga fordringar		
Skattekonto	7	22
Förskott	20 000	22
	<u>20 007</u>	<u>44</u>
Redovisat värde vid årets slut	494 921	484 412

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2018-12-31 är 31 648 800 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående.

	Amortering per kvartal	Räntesats	Ränteändringsdag	2018-12-31	2017-12-31
Lån 765879	-	2,16	2019-01-03	10 000 000	10 000 000
Lån 820944	25 000	2,16	2019-01-03	9 675 000	9 800 000
Lån 671551	25 000	1,99	2018-01-30	9 875 000	10 000 000
Lån 671548	31 248	1,45	2019-01-23	2 098 800	2 230 040
				<u>31 648 800</u>	<u>32 030 040</u>

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Sophämtning/renhållning	1 860	1 761
El för belysning	31 424	22 218
Uppvärmning	40 804	22 656
Redovisningskostnader	34 031	17 547
Revisionsarvode	20 000	25 000
Bankkostnader	-	1 500
Fastighetsskötsel	3 625	4 236
Programkostnader	1 773	-
Teknisk förvaltning	5 876	-
	<u>139 393</u>	<u>94 918</u>

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder	32 880 000	32 880 000
Summa ställda säkerheter	32 880 000	32 880 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	-



Underskrifter

Trosa 2019 - 05-31.

Christer Rydén
Styrelseordförande

Siri Sundqvist
Styrelseledamot

Mikaela Eklund
Styrelseledamot

Ida Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 6 2019

Tony Salonen
Auktoriserad Revisor