

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Söderutsikt

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 2014 och 2034.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-04-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Nybodahöjdens samfällighetsförening. Föreningens andel är 14,6 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamma vägar, parkering, sophantering, grönytor och lekplatser.

Styrelsen

Mats Johann Peter Buchmayer	Ledamot	Kassör
Kim Birger Kimson	Ledamot	Ordförande
Bengt Patric Lindqvist	Ledamot	
Claes Magnus Svensson	Ledamot	
Rolf Karl Gunnar Henriksson	Suppleant	
Örjan Helge Johannesson	Suppleant	
Gustaf Åke Undén	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

KPMG

Valberedning

Anna-Karin Högberg

Örjan Johannesson

Peter Lindberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2018-10-02. Extra stämma med anledning av fastställande av stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nybodahemmet 17	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 4 flerbostadshus.

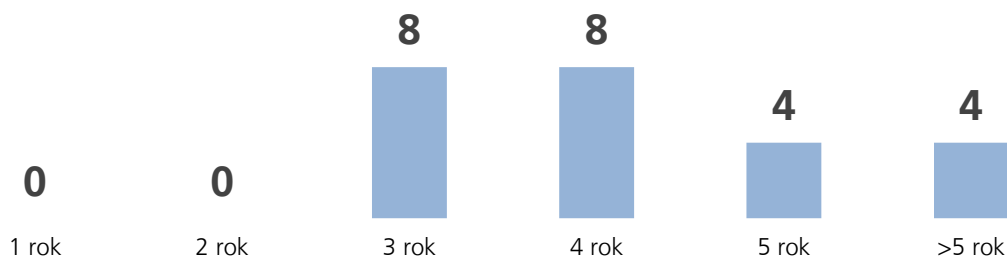
Värdeåret är 1998.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 536 m², varav 2 536 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2034.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Underhåll fönster norrsida	2018
renovering av 2 terrasser	2017
Byte och målning av spjälstaket	2017
Installation av fjärrmätare	2016
Underhåll fönster	2016 - 2017

Planerat underhåll	År
Målning trädetaljer på plan 1 och 2	2019
Stamspolning	2019
Putsskada på skorsten	2019
OVK	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

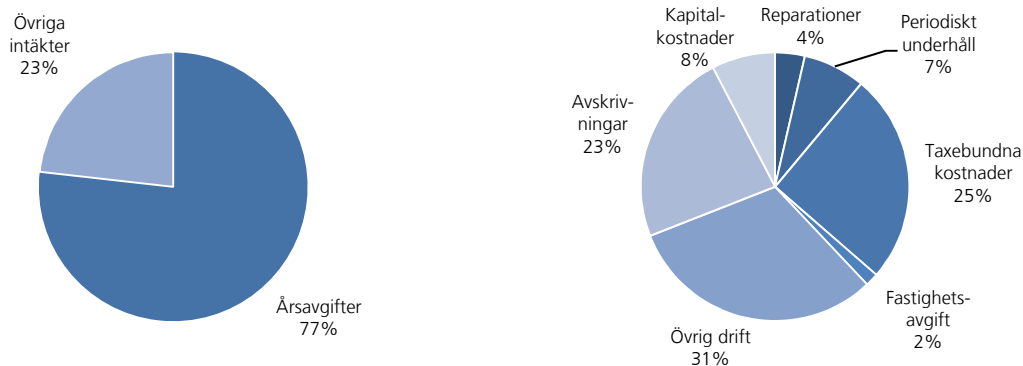
Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Rubin Facilitetsservice AB
Städning	Rubin Facilitetsservice AB
Hissunderhåll	Plåtlådan AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	ComHem AB
El	Ellevio
Värme	Fortum Värme
Vatten	Stockholm Vatten
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB som en del av SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 279 679	1 284 061
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 069 307	1 952 360
Finansiella intäkter	40	74
Minskning kortfristiga fordringar	0	214 935
	2 069 347	2 167 370
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 421 051	1 569 542
Finansiella kostnader	158 350	225 920
Ökning av kortfristiga fordringar	6 898	0
Minskning av långfristiga skulder	360 000	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	90 181	16 290
	2 036 480	2 171 752
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 312 546	1 279 679
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	32 867	-4 382

*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

Under året har norrsidans fönster renoverats enligt plan och byte av samtliga kodlås till entré

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 24 st
Överlåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 41 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 1 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	627	627	627	627
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 350	6 492	6 634	6 811
Elkostnad/m ² totalyta	68	51	52	48
Värmekostnad/m ² totalyta	118	94	115	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	16	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	89	127	148
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	10	-323	-263	-114
Nettoomsättning (tkr)	2 069	1 945	1 975	1 591

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 536 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	25 405 000	0	0	25 405 000
Fond för yttre underhåll	263 002	188 858	-345 713	419 857
S:a bundet eget kapital	25 668 002	188 858	-345 713	25 824 857
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-562 580	-188 858	23 096	-396 818
Årets resultat	10 356	10 356	322 617	-322 617
S:a ansamlad förlust	-552 224	-178 502	345 713	-719 435
S:a eget kapital	25 115 778	10 356	0	25 105 422

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	10 356
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-373 722
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-188 858
summa balanserat resultat	-552 224

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	155 592
att i ny räkning överförs	-396 632

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	2 069 007	1 944 501
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	7 859
Summa rörelseintäkter		2 069 307	1 952 360
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 290 191	-1 440 517
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 860	-129 025
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-479 590	-479 590
Summa rörelsekostnader		-1 900 641	-2 049 132
RÖLSERESULTAT		168 666	-96 771
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 350	-225 920
Summa finansiella poster		-158 310	-225 846
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		10 356	-322 617
ÅRETS RESULTAT		10 356	-322 617

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	40 161 050	40 640 640
Summa materiella anläggningstillgångar	40 161 050	40 640 640
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	40 161 050	40 640 640
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 898	0
Summa kortfristiga fordringar	6 898	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 312 546	1 279 679
Summa kassa och bank	1 312 546	1 279 679
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 319 444	1 279 679
SUMMA TILLGÅNGAR	41 480 494	41 920 319

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 405 000	25 405 000
Fond för yttre underhåll	Not 8	263 002	419 857
Summa bundet eget kapital		25 668 002	25 824 857
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-562 580	-396 818
Årets resultat		10 356	-322 617
Summa fritt eget kapital		-552 224	-719 435
SUMMA EGET KAPITAL		25 115 778	25 105 422
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9,10	8 422 770	16 103 243
Summa långfristiga skulder		8 422 770	16 103 243
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9,10	7 680 473	360 000
Leverantörsskulder		81 611	108 985
Skatteskulder		32 088	31 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	147 774	211 109
Summa kortfristiga skulder		7 941 946	711 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 480 494	41 920 319

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.

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 588 999	1 588 999
Kallvattenintäkter	10 833	7 406
Varmvattenintäkter	55 295	38 281
Vatten-/värmeintäkter	177 123	106 712
Elintäkter	107 747	79 591
Värmeintäkter	124 765	120 163
Överlåtelse/pantsättning	4 263	3 350
Öresutjämning	-17	-2
	2 069 007	1 944 501

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	300	7 859
	300	7 859

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	44 220	43 307
	Fastighetskötsel beställning	1 263	1 248
	Hissbesiktning	5 524	5 501
	Myndighetstillsyn	5 085	0
	Gemensamma utrymmen	396	0
	Gård	2 684	0
	Serviceavtal	21 691	12 488
	Förbrukningsmateriel	6 665	10 674
	Fordon	189	0
		87 717	73 218
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 281
	Entré/trapphus	17 801	9 791
	VVS	25 928	15 743
	Värmeanläggning/undercentral	0	6 253
	Elinstallationer	3 580	3 633
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 338	0
	Hiss	11 404	10 453
	Tak	3 358	0
	Balkonger/altaner	6 000	0
		74 409	59 154
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	49 825
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	34 513
	Fönster	155 593	0
	Balkonger/altaner	0	95 000
	Mark/gård/utemiljö	0	166 375
		155 593	345 713
	Taxebundna kostnader		
	El	173 592	129 589
	Värme	299 044	238 646
	Vatten	46 332	46 751
		518 968	414 986
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 735	46 494
	Tomträttsavgäld	198 600	248 250
	Samfällighetsavgift	122 348	144 248
	Kabel-TV	61 734	76 894
		421 417	515 886
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 088	31 560
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 290 191	1 440 517

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Tele- och datakommunikation	5 610	4 725
	Juridiska åtgärder	22 569	19 250
	Revisionsarvode extern revisor	12 725	-250
	Föreningskostnader	3 288	1 158
	Styrelseomkostnader	3 650	9 602
	Fritids- och trivselkostnader	368	0
	Förvaltningsarvode	39 515	47 905
	Förvaltningsarvodena övriga	7 473	9 543
	Administration	7 287	11 522
	Konsultarvode	23 895	16 790
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	8 780
		130 860	129 025
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	479 590	479 590
		479 590	479 590
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 959 000	47 959 000
	Utgående anskaffningsvärde	47 959 000	47 959 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 318 360	-6 838 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 590	-479 590
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 797 950	-7 318 360
	Planenligt restvärde vid årets slut	40 161 050	40 640 640
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	21 400 000	21 400 000
		54 400 000	54 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 400 000	54 400 000
		54 400 000	54 400 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 8	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	419 857	509 034
	Reservering enligt stadgar	188 858	188 858
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-345 713	-278 035
	Vid årets slut	263 002	419 857

Not 9	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	0,950 %	6 620 473	6 620 473	2019-10-28
	SEB	1,370 %	4 505 473	4 865 473	2021-10-28
	SEB	0,900 %	4 277 297	4 277 297	2020-09-28
	SEB	1,010 %	700 000	700 000	2019-02-28
	Summa skulder till kreditinstitut		16 103 243	16 463 243	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 680 473	-360 000	
			8 422 770	16 103 243	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 303 243 kr.

Not 10	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 704 000	22 704 000

Not 11	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 454	3 494
	Avgifter och hyror	143 320	173 102
	Upplupna kostnader	0	34 513
		147 774	211 109

Not 12 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stamspolning

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Mats Johann Peter Buchmayer
Ledamot

Kim Birger Kimson
Ledamot

Bengt Patric Lindqvist
Ledamot

Claes Magnus Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor