

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lusthuset i Gubbängen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-10-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-05-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Enskede.

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

Styrelsen

Lars Krister Bergqvist	Ordförande
Lars Magnus Hjelte	Vice ordförande
Jon Krister Törneke	Sekreterare
Karl Anders Höglund	Kassör
Marcus Jonas John Andersson	Ledamot
Glenn Arnold Taftö	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marcus Jonas John Andersson, Lars Krister Bergqvist, Lars Magnus Hjelte, Karl Anders Höglund, Glenn Arnold Taftö och Jon Krister Törneke.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Pontus Stormsköld	Ordinarie Extern	BoRevision
Adnin Ali	Suppleant Extern	BoRevision
Jörgen Götehed	Suppleant Extern	BoRevision

Valberedning

Bo Arvidsson	Sammanställande
Emma Dahl	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stöthyveln 3	2008	Enskede

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

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 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.

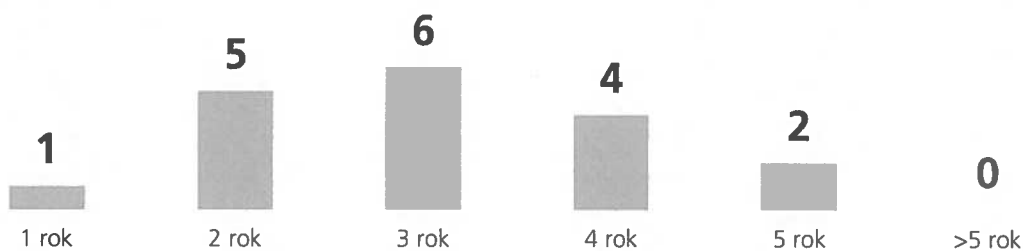
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 468 m², varav 1 468 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ommålning trapphus	2019	
Trädfällning	2018	
OVK	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning komplementbyggnad	2020	
Renovering Värme o Ventilation	2024	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

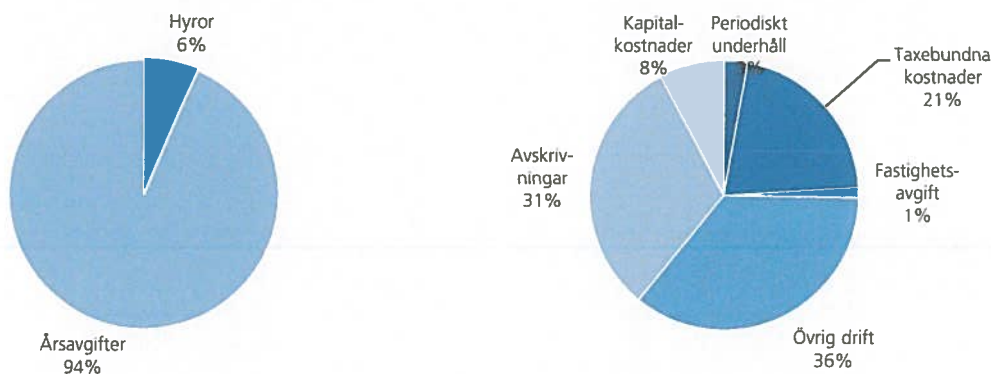
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Driftia
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	669 372	598 514
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	936 468	955 496
Finansiella intäkter	10	9
Minskning kortfristiga fordringar	44 570	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	23 594
	981 048	979 099
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	651 731	684 185
Finansiella kostnader	81 843	98 857
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-5 670	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	25 198
Minskning av långfristiga skulder	88 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	46 354	0
	862 258	908 240
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	788 162	669 372
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	118 790	70 859

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Planering av installation av laddstolpar för föreningens P-platser
- Ommålning av trapphuset

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	610	649	649
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 560	4 620	4 688	4 789
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	14	12
Värmekostnad/m ² totalyta	97	98	94	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	21	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	67	116	136
Soliditet (%)	82	82	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-128	-158	-169	-194
Nettoomsättning (tkr)	936	955	1 013	1 010

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 468 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	31 410 000	0	0	31 410 000
Fond för yttre underhåll	740 906	166 470	0	574 436
S:a bundet eget kapital	32 150 906	166 470	0	31 984 436
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 384 560	-166 470	-158 099	-1 059 991
Årets resultat	-127 658	-127 658	158 099	-158 099
S:a ansamlad förlust	-1 512 219	-294 128	0	-1 218 090
S:a eget kapital	30 638 687	-127 658	0	30 766 346

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-127 658
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-893 521
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 470
summa balanserat resultat	-1 187 649

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

29 404
-1 158 245

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	936 468	955 496
Summa rörelseintäkter		936 468	955 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-506 292	-516 215
Övriga externa kostnader	Not 4	-84 052	-107 157
Personalkostnader	Not 5	-61 388	-60 814
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-330 562	-330 562
Summa rörelsekostnader		-982 293	-1 014 747
RÖRELSERESULTAT		-45 825	-59 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 843	-98 857
Summa finansiella poster		-81 833	-98 848
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-127 658	-158 099
ÅRETS RESULTAT		-127 658	-158 099

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	36 686 702	37 022 934
Summa materiella anläggningstillgångar	36 686 702	37 022 934
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	36 686 702	37 022 934
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	-48 238	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	761 180	642 192
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	28 254	24 784
Summa kortfristiga fordringar	741 196	666 976
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	39 053	39 053
Summa kassa och bank	39 053	39 053
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	780 249	706 029
SUMMA TILLGÅNGAR	37 466 951	37 728 964

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 410 000	31 410 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	740 906	574 436
Summa bundet eget kapital		32 150 906	31 984 436
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 384 560	-1 059 991
Årets resultat		-127 658	-158 099
Summa fritt eget kapital		-1 512 219	-1 218 090
SUMMA EGET KAPITAL		30 638 687	30 766 346
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 646 000	4 758 000
Summa långfristiga skulder		6 646 000	4 758 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	48 000	2 024 000
Leverantörsskulder		57 884	62 162
Skatteskulder		24 408	23 850
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	51 972	94 606
Summa kortfristiga skulder		182 264	2 204 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 466 951	37 728 964

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	2019	2018
Byggnader	118 år	118 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	876 131	895 178
Hyror parkering	60 300	60 300
Öresutjämning	37	18
	936 468	955 496

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	24 717	24 091
	Fastighetsskötsel beställning	3 637	5 253
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 453	12 750
	Snöröjning/sandning	15 500	20 375
	Städning entreprenad	21 751	21 210
	Mattvätt/Hyrmattor	4 491	4 276
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	8 625
	Hissbesiktning	1 820	0
	Gemensamma utrymmen	0	438
	Gård	2 208	3 529
	Serviceavtal	19 740	18 441
	Förbrukningsmateriel	2 750	938
	Brandskydd	13 285	2 397
		115 351	122 321
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	11 395
	Entré/trapphus	1 415	1 825
	VVS	0	25 655
	Elinstallationer	7 382	4 306
		8 797	43 181
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	29 404	0
		29 404	0
	Taxebundna kostnader		
	El	23 545	22 667
	Värme	141 892	143 532
	Vatten	25 504	30 247
	Sophämtning/renhållning	27 491	21 747
	Grovsopor	6 730	6 293
		225 162	224 486
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 784	24 063
	Tomträttsavgäld	78 800	78 800
	Kabel-TV	11 610	11 340
		115 194	114 203
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	12 384	12 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	506 292	516 215

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 226	1 532
	Tele- och datakommunikation	0	1 699
	Juridiska åtgärder	15 469	0
	Hysesförluster	0	9
	Revisionsarvode extern revisor	15 875	15 813
	Föreningskostnader	406	563
	Fritids- och trivselkostnader	564	568
	Förvaltningsarvode	43 906	42 568
	Administration	1 773	2 854
	Korttidsinventarier	4 833	1 176
	Konsultarvode	0	40 375
		84 052	107 157
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Kostnadsersättningar	278	1 018
	Sociala kostnader	14 610	14 296
		61 388	60 814
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	330 562	330 562
		330 562	330 562

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 036 000	39 036 000
	Nyanskaffningar	-5 670	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 030 330	39 036 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 013 066	-1 682 504
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 562	-330 562
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 343 628	-2 013 066
	Planenligt restvärde vid årets slut	36 686 702	37 022 934
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	18 800 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	6 200 000
		31 200 000	25 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	25 000 000
		31 200 000	25 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	12 071	11 873
	Klientmedel hos SBC	749 109	630 319
		761 180	642 192
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	28 254	24 784
	Tomträttsavgäld	0	0
	Vattenkostnader	0	0
		28 254	24 784
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	574 436	430 591
	Reservering enligt stadgar	166 470	166 470
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-22 625
	Vid årets slut	740 906	574 436

**Not
11**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsda g
Swedbank	1,630 %	2 255 000	2 255 000	rörligt
Swedbank	1,100 %	2 503 000	2 503 000	rörligt
Swedbank	0,730 %	1 936 000	2 024 000	rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 694 000	6 782 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-48 000	-2 024 000	
		6 646 000	4 758 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 406 000 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

2019-12-31 2018-12-31

7 666 000 7 666 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Ränta
Avgifter och hyror

2019-12-31 2018-12-31

12 919 13 170
39 053 81 436
51 972 94 606

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

ENSKEDE den / 2020

Lars Krister Bergqvist
Ordförande

Lars Magnus Hjelte
Vice ordförande

Jon Krister Törneke
Sekreterare

Karl Anders Höglund
Kassör

Marcus Jonas John Andersson
Ledamot

Glenn Arnold Taftö
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Pontus Stormsköld
Extern revisor