

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tollare 2:49

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 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 till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

Styrelsen

Erik Barkman	Ledamot
Anders Berg	Ledamot
Fredrik Elmberg	Ledamot
Erica Englundh	Ledamot
Ville Ihamäki	Ledamot

Erik Dyberg	Suppleant
Dick Klingemo	Suppleant
Sofia Kumlin	Suppleant
Rikard Lindström	Suppleant

Revisor

Bo Svensson	Ordinarie Extern	Sund Revision
-------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Tollare 2:49	2018	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme och frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018 - 2019 och består av 3 flerbostadshus.

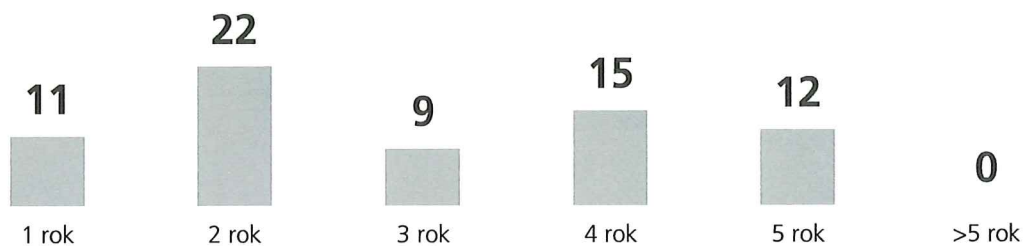
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 4 850 m², varav 4 850 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 69 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

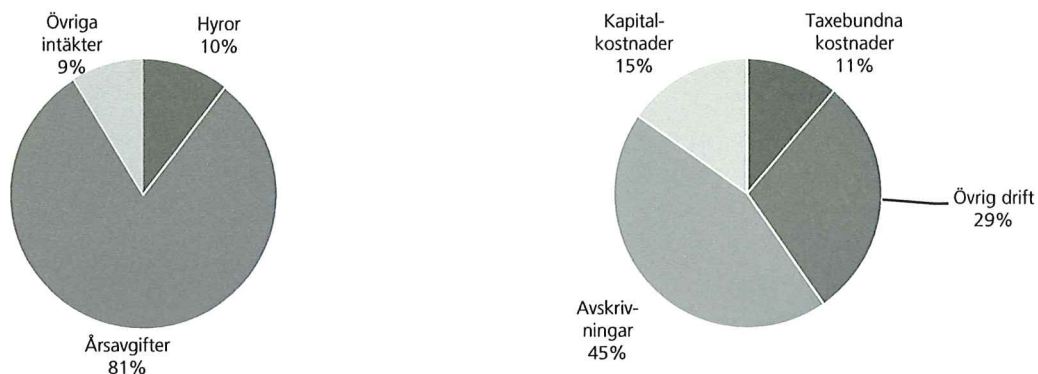


Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av Järntorget Bostad AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning har skett mellan Brf Tollare 2:49 och Järntorget Bostad AB per 2019-09-30.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 69 st

Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3

Tillkommande medlemmar: 104

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 103

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 378
Elkostnad/m ² totalyta	12
Värmekostnad/m ² totalyta	60
Vattenkostnad/m ² totalyta	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	136
Soliditet (%)	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-91
Nettoomsättning (tkr)	991

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 4 850 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	145 883 500	145 883 500	0	0
Upplåtelseavgifter	62 521 500	62 521 500	0	0
Fond för yttre underhåll	36 371	36 371	0	0
S:a bundet eget kapital	208 441 371	208 441 371	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-36 371	-36 371	0	0
Årets resultat	-91 219	-91 219	0	0
S:a ansamlad förlust	-127 590	-127 590	0	0
S:a eget kapital	208 313 781	208 313 781	0	0

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 219
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 371
summa balanserat resultat	-127 590

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-127 590
----------------------------------	-----------------

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	990 985	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	370	0
Summa rörelseintäkter		991 355	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-328 321	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 985	0
Personalkostnader	Not 6	-70 000	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-478 459	0
Summa rörelsekostnader		-917 765	0
RÖRELSERESULTAT		73 590	0
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 869	0
Summa finansiella poster		-164 809	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 219	0
ÅRETS RESULTAT		-91 219	0

Resultaträkningen för 2019 avspeglar perioden från avräkningstidpunkten och framåt, dvs från 2019-10-01 till 2019-12-31.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	272 876 541
		227 873 000
Summa materiella anläggningstillgångar	272 876 541	227 873 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	272 876 541	227 873 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	318	0
Övriga fordringar	Not 9	404 000
		0
Summa kortfristiga fordringar	404 318	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	873 613	1 250
Summa kassa och bank	873 613	1 250
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 277 931	1 250
SUMMA TILLGÅNGAR	274 154 472	227 874 250

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 405 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	36 371	0
Summa bundet eget kapital		208 441 371	0
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-36 371	0
Årets resultat		-91 219	0
Summa fritt eget kapital		-127 590	0
SUMMA EGET KAPITAL		208 313 781	0
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	64 653 500	149 363 352
Summa långfristiga skulder		64 653 500	149 363 352
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	231 000	0
Leverantörsskulder		206 624	0
Skuld till förvaltare		0	72 710 898
Övriga kortfristiga skulder		0	5 800 000
Skatteskulder		404 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	345 567	0
Summa kortfristiga skulder		1 187 191	78 510 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		274 154 472	227 874 250

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 periodisering 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
Byggnader	100 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	801 627	0
	Hyror parkering	103 440	0
	Bredbandsintäkter	62 359	0
	Varmvattenintäkter	23 565	0
	Öresutjämning	-6	0
		990 985	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	370	0
		370	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 813	0
	Städning entreprenad	14 239	0
	Förbrukningsmateriel	7 343	0
		42 394	0
	Taxebundna kostnader		
	El	12 722	0
	Värme	74 002	0
	Vatten	11 056	0
	Sophämtning/renhållning	24 739	0
		122 519	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 185	0
	Kabel-TV	131 223	0
		163 408	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	328 321	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	306	0
	Förvaltning	17 500	0
	Förvaltningsarvode	22 856	0
	Administration	323	0
		40 985	0

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	50 000	0
	Sociala kostnader	20 000	0
		70 000	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	478 459	0
		478 459	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	273 355 000	227 873 000
	Utgående anskaffningsvärde	273 355 000	227 873 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-478 459	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-478 459	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	272 876 541	227 873 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	82 021 500	82 021 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 000 000	34 080 000
	Taxeringsvärde mark	41 000 000	22 720 000
		101 000 000	56 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	101 000 000	56 800 000
		101 000 000	56 800 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning byggare	404 000	0
		404 000	0

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	36 371	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	36 371	0

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,950 %	10 000 000	0	Rörlig ränta
	Handelsbanken	0,950 %	20 000 000	0	2021-06-30
	Handelsbanken	1,020 %	15 000 000	0	2022-06-30
	Handelsbanken	1,100 %	19 884 500	0	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		64 884 500	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-231 000	0	
			64 653 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 63 729 500 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	65 000 000	65 000 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	50 000	0
	Sociala avgifter	20 000	0
	Avgifter och hyror	275 567	0
		345 567	0

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Saltsjö-Boo den 21/6 2020



Erik Barkman
Ledamot



Anders Berg
Ledamot



Fredrik Elmberg
Ledamot

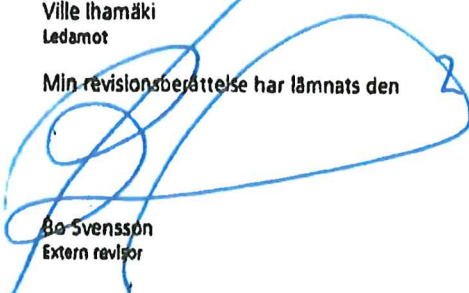


Erica Englundh
Ledamot



Ville Ihamäki
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/6 2020



Bo Svensson
Extern revisör