

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kolartorp i Haninge

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-03 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Haninge.

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

Styrelsen

| | |
|-----------------------------|------------|
| Hans Victor Gezon Bengtsson | Ordförande |
| Eren Adigüzel | Ledamot |
| Karl Mattias Berntsson | Ledamot |
| Ermin Kanlic | Ledamot |
| Anna Helena Müller | Ledamot |

| | |
|---------------------------|-----------|
| Danijel Ingestad Ivanovic | Suppleant |
|---------------------------|-----------|

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

| | |
|--------------------|------------------|
| Robert Lindh Lindh | Ordinarie Intern |
|--------------------|------------------|

Valberedning

Linus Taberman

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|-------------------------|---------|---------|
| Kolartorp 2:39 och 2:40 | 2016 | Haninge |

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

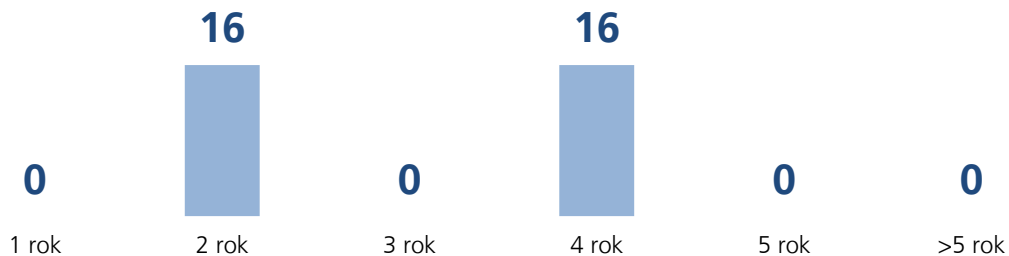
Fastigheten bebyggdes 2016 och består av 16 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 383 m², varav 2 383 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Förråd

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

SBC

Leverantör

Ekonomi

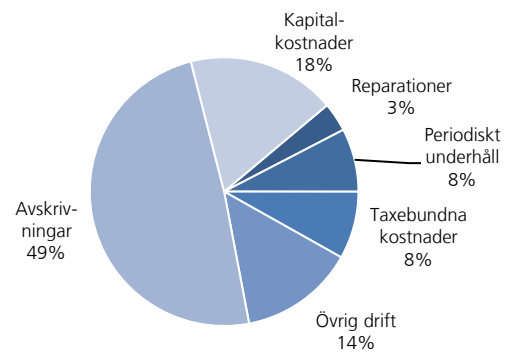
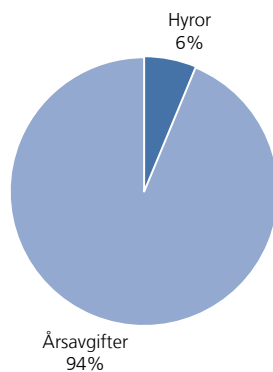
Föreningens ekonomi

Omförhandlat ränta 1 av 3 st lån som kommer att sänka räntekostnad under 2021.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 569 080 | 362 128 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 1 349 594 | 1 300 409 |
| Finansiella intäkter | 98 | 25 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 35 292 | 18 281 |
| Ökning av kortfristiga skulder | 27 493 | 0 |
| | 1 412 477 | 1 318 714 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 632 650 | 496 589 |
| Finansiella kostnader | 341 629 | 567 595 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 0 | 47 578 |
| | 974 279 | 1 111 762 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 1 007 277 | 569 080 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 438 197 | 206 952 |

*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 1 429 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

Installerat belysning runt parkering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 48
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 49

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 526 | 509 | 458 | 450 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 14 268 | 14 268 | 14 274 | 14 273 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 11 | 12 | 12 | 12 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 33 | 64 | 50 | 36 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 143 | 238 | 255 | 224 |
| Soliditet (%) | 72 | 72 | 72 | 73 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -558 | -697 | -1 049 | -563 |
| Nettoomsättning (tkr) | 1 349 | 1 300 | 1 178 | 1 179 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 383 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 | 92 080 000 | 0 | 0 | 92 080 000 |
| Fond för yttre underhåll | 822 020 | 175 090 | 0 | 646 930 |
| S:a bundet eget kapital | 92 902 020 | 175 090 | 0 | 92 726 930 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat | -3 243 660 | -175 090 | -696 751 | -2 371 819 |
| Årets resultat | -557 587 | -557 587 | 696 751 | -696 751 |
| S:a ansamlad förlust | -3 801 247 | -732 677 | 0 | -3 068 570 |
| S:a eget kapital | 89 100 773 | -557 587 | 0 | 89 658 360 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -557 587 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 068 570 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -175 090 |
| summa balanserat resultat | -3 801 247 |

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

| |
|-------------------|
| 146 419 |
| -3 654 828 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 1 349 294 | 1 300 409 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 300 | 0 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 349 594 | 1 300 409 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -465 091 | -345 290 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -161 589 | -145 306 |
| Personalkostnader | Not 6 | -5 970 | -5 994 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -933 000 | -933 000 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 565 650 | -1 429 589 |
| RÖRELSERESULTAT | | -216 056 | -129 180 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 98 | 25 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -341 629 | -567 595 |
| Summa finansiella poster | | -341 531 | -567 570 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -557 587 | -696 751 |
| ÅRETS RESULTAT | | -557 587 | -696 751 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark | Not 8,13 | 122 348 000 |
| | 122 348 000 | 123 281 000 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 122 348 000 | 123 281 000 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 122 348 000 | 123 281 000 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 0 | 785 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel | Not 9 | 813 238 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 10 | 0 |
| | 0 | 31 521 |
| Summa kortfristiga fordringar | 813 238 | 507 598 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 194 047 | 96 781 |
| Summa kassa och bank | 194 047 | 96 781 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 1 007 284 | 604 379 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 123 355 284 | 123 885 379 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 92 080 000 | 92 080 000 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 822 020 | 646 930 |
| Summa bundet eget kapital | | 92 902 020 | 92 726 930 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserat resultat | | -3 243 660 | -2 371 819 |
| Årets resultat | | -557 587 | -696 751 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 801 247 | -3 068 570 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 89 100 773 | 89 658 360 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 24 000 000 | 20 000 000 |
| Summa långfristiga skulder | | 24 000 000 | 20 000 000 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 10 000 000 | 14 000 000 |
| Leverantörsskulder | | 60 170 | 63 647 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 194 341 | 163 372 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 254 511 | 14 227 019 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 123 355 284 | 123 885 379 |

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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader | 100 år | 100 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 254 581 | 1 213 672 |
| Hyror parkering | 83 710 | 74 360 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 11 037 | 12 400 |
| Öresutjämning | -34 | -23 |
| | 1 349 294 | 1 300 409 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------|------------|----------|
| Övriga intäkter | 300 | 0 |
| | 300 | 0 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|--------------|--|----------------|----------------|
| | Fastighetskostnader | | |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 10 975 | 0 |
| | Snöröjning/sandning | 0 | 11 870 |
| | Gemensamma utrymmen | 2 054 | 2 888 |
| | Gård | 35 453 | 16 683 |
| | Förbrukningsmateriel | 5 823 | 1 599 |
| | Fordon | 3 761 | 0 |
| | | 58 066 | 33 040 |
| | Reparationer | | |
| | Brf Lägenheter | 7 781 | 0 |
| | Lås | 8 381 | 0 |
| | VVS | 14 560 | 0 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 4 487 | 0 |
| | Elinstallationer | 2 300 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 16 496 | 0 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 13 660 | 0 |
| | | 67 665 | 0 |
| | Periodiskt underhåll | | |
| | Elinstallationer | 146 419 | 0 |
| | | 146 419 | 0 |
| | Taxebundna kostnader | | |
| | El | 26 844 | 27 511 |
| | Vatten | 78 915 | 152 910 |
| | Sophämtning/renhållning | 47 309 | 45 720 |
| | Grovsopor | 1 886 | 6 938 |
| | | 154 954 | 233 079 |
| | Övriga driftkostnader | | |
| | Försäkring | 28 587 | 64 346 |
| | Självrisk | 9 400 | 0 |
| | | 37 987 | 64 346 |
| | Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 0 | 14 824 |
| | TOTALT DRIFTKOSTNADER | 465 091 | 345 290 |
| Not 5 | ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | 2020 | 2019 |
| | Kreditupplysning | 4 900 | 600 |
| | Juridiska åtgärder | 21 000 | 0 |
| | Inkassering avgift/hyra | 2 700 | 1 700 |
| | Övriga förluster | 0 | 37 970 |
| | Föreningskostnader | 749 | 1 154 |
| | Fritids- och trivselkostnader | 4 055 | 1 584 |
| | Förvaltningsarvode | 52 716 | 51 924 |
| | Administration | 10 478 | 6 684 |
| | Korttidsinventarier | 7 934 | 0 |
| | Konsultarvode | 52 018 | 38 750 |
| | Bostadsrätterna Sverige Ek För | 5 040 | 4 940 |
| | | 161 589 | 145 306 |

| Not 6 | PERSONALKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Anställda och personalkostnader | | |
| | Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| | Följande ersättningar har utgått | | |
| | Styrelse och internrevisor | 5 970 | 5 994 |
| | | 5 970 | 5 994 |
| Not 7 | AVSKRIVNINGAR | 2020 | 2019 |
| | Byggnad | 933 000 | 933 000 |
| | | 933 000 | 933 000 |
| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 126 080 000 | 126 080 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 126 080 000 | 126 080 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -2 799 000 | -1 866 000 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -933 000 | -933 000 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -3 732 000 | -2 799 000 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 122 348 000 | 123 281 000 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 32 780 000 | 32 780 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 35 000 000 | 35 000 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 6 400 000 | 6 400 000 |
| | | 41 400 000 | 41 400 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 41 400 000 | 41 400 000 |
| | | 41 400 000 | 41 400 000 |
| Not 9 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 7 | 7 |
| | Klientmedel hos SBC | 813 231 | 472 299 |
| | Inkasso | 0 | 2 986 |
| | | 813 238 | 475 292 |
| Not 10 | FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Övertraseringsavi Danske Bank | 0 | 31 521 |
| | | 0 | 31 521 |

| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Vid årets början | 646 930 | 378 240 |
| | Reservering enligt stadgar | 175 090 | 175 090 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 93 600 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | Vid årets slut | 822 020 | 646 930 |

| Not 12 | SKULDER TILL KREDITINSTITUT | | | | |
|---------------|--|-------------------|-------------------|----------------------------------|------------|
| | | Räntesats | Belopp | Belopp | |
| | | 2020-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 | |
| | | | | Villkors- ändringsdag | |
| | Danske Bank | 0,61 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2021-12-31 |
| | Danske Bank | 1,10 % | 10 000 000 | 10 000 000 | 2022-03-31 |
| | Danske Bank | 1,15 % | 14 000 000 | 14 000 000 | 2023-03-31 |
| | Summa skulder till kreditinstitut | | 34 000 000 | 34 000 000 | |
| | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | -10 000 000 | -14 000 000 | |
| | | | 24 000 000 | 20 000 000 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 000 000 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

| Not 13 | STÄLLDA SÄKERHETER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 34 000 000 | 34 000 000 |

| Not 14 | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
| | Arvoden | 3 996 | 3 996 |
| | Ränta | 922 | 1 045 |
| | Avgifter och hyror | 114 423 | 83 331 |
| | Avsättning oförutsedda kostnader | 75 000 | 75 000 |
| | | 194 341 | 163 372 |

| Not 15 | VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT |
|---------------|--|
| | Inga större underhållsarbeten planerade. |

Styrelsens underskrifter

HANDEN den / 2021

Hans Victor Gezon Bengtsson
Ordförande

Eren Adigüzel
Ledamot

Karl Mattias Berntsson
Ledamot

Ermin Kanlic
Ledamot

Anna Helena Müller
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Robert Lindh Lindh
Intern revisor