

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stensötan i Lidingö

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 2019 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-02-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lidingö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stensötans samfällighetsförening och Gavelvägens samfällighetsförening. Föreningens andel är 23 procent. Samfälligheten förvaltar stensötans SFF förvaltar grönområden, gångvägar och P-platser. Gavelvägens SFF förvaltar gator.

Styrelsen

Lars Olof Matsson	Ordförande
Ann-Christine Montalvo	Vice ordförande
Anders Ingmar Eskil Ström	Sekreterare
Jan Patrick Thümmel	Kassör
Pål Marius Jebesen	Ledamot
Johan Erik Olgard Lignell	Ledamot
Hans Ola Nordström	Suppleant
Jonas Per Erik Torell	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Erik Olgard Lignell, Ann-Christine Montalvo, Hans Ola Nordström och Anders Ingmar Eskil Ström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lina Jernebring

Auktoriserad revisor

PwC

Valberedning

Marianne Gyllenberg

Petra Uggla

Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-17. Extra stämma med anledning av beslut om övergång till gemensam el-IMD.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stensötan 2 m.fl	2003	Lidingö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2003 - 2004 och består av 2 flerbostadshus.

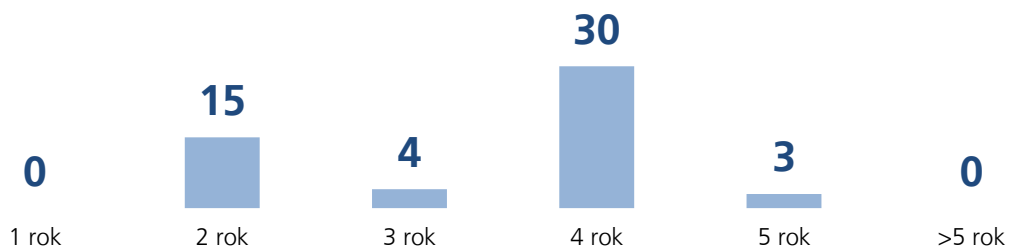
Värdeåret är 2004.

Byggnadernas totalyta är 7 109 m², varav 5 777 m² utgör lägenhetsyta och 1 332 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 52 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal/Gästlägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av solceller på båda fastigheterna	2019	
Installation eldrivna dörrstängare i entréportar	2018	
Stamspolning avloppsledningar	2018	
Energideklaration	2018	Görs var 10:e år
Installation av 8 laddplatser i garage	2018	
Besiktning av oljeavskiljare	2018	Görs vart 5:e år
Byte av belysning i garage och källare till LED	2018	
Byte trapphusbelysning till LED med närvarstyrning	2017	
Byte styranläggningar	2017	
Installation av fibernät till lägenheterna	2017	
Filterbyte	2017	Görs vart annat år
Renovering och utbyte av möbler i gästlägenhet	2017	
Ny dörrstängare GV 16	2016	
Målning entrépartier och dörrar till sop- och cykelrum	2016	Garantiarbete JM
Filterbyte Granitvägen	2016	Extra byte efter fasadrenovering
Fasadrenovering Granitvägen	2016	Garantiarbete JM
Installation av Biozone luftrenare i soprum	2016	
Uppdatering av styrning av garageportar med fjärrstyrning	2016	
Fasadrenovering Gavelvägen	2015	
OVK-besiktning	2015	Görs var 6:e år
Filterbyte	2015	Görs vart annat år
Stamspolning avloppsledningar	2014	
Radonfläkt installerad på Granitvägen 9	2013	
Målning källargolv	2013	
Målning träpartier vid entrédörrar	2012	
Injustering värmesystem	2012	
Målning av garagegolv	2011	
Lagning av balkongskarvar	2011	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering garagegolv	2020	
Filterbyte	2020	
OVK-besiktning	2021	Görs var 6:år

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

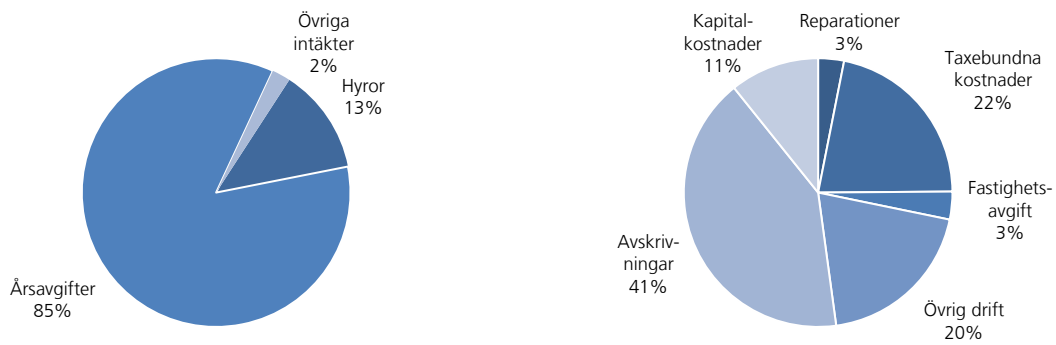
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Fastighetsskötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trädgårdsskötsel	Mark och landskapsteknik
Hissar	Stockholms Hiss & Elteknik AB
Hissar besiktning	Hissbesiktningar i Sverige AB
Städning	HemHjälpen på Lidingö
El energi	E-on försäljning Sverige
Fjärrvärme	Stockholm Exergi AB
Kabel-TV	ComHem
Återvinning	Ragn-Sells
Garageportar	Una-Portar
SBA Systematiskt brandskyddsarbete	Hald & Tesch
Bredband/fiber	Telenor
El nät	Ellevio
Telefon (hissar)	TeliaSonera AB
Nyckelsystem till fastigheterna och garagedörrar	Lidingö Lås / Bröderna Persson
Garageportar besiktning	Dekra

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 634 927	1 680 475
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 429 958	4 450 691
Finansiella intäkter	21	45
Ökning av kortfristiga skulder	148 270	78 174
	4 578 248	4 528 910
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 249 281	2 539 748
Finansiella kostnader	493 943	445 378
Ökning av materiella anläggningstillgångar	893 500	184 375
Ökning av kortfristiga fordringar	1 945	4 957
Minskning av långfristiga skulder	1 400 000	400 000
	5 038 669	3 574 458
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 174 506	2 634 927
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-460 421	954 452

*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

221 st Monokristallina solcellspaneler är monterade och driftsatta.

6 medlemmar har bytt totalt 9 st balkongdörrar

Permanent belysning har monterats i träd på Granitvägen

Trädgårdsdag genomfördes den 22 maj med stort deltagande från medlemmarna.

Nya avdelare mellan lägenheter i markplan på Granitvägen har satts upp.

Ny gräsmatta entrésidan på Gavelvägen har anlagts.

En vattenskada på Gavelvägen 16 har inträffat genom inläckning från ovanliggande balkong.

Nytt städavtal för trappstädning mm med Hemhjälpen AB from 1 mars.

Lån hos Nordea omförhandlades och en extra amortering på 1 mkr gjordes.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 52 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	652	652	652
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 613	7 858	7 927	8 205
Elkostnad/m ² totalyta	15	15	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	100	98	94	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	11	12	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	72	63	121	164
Soliditet (%)	78	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-228	-450	-726	-562
Nettoomsättning (tkr)	4 373	4 390	4 326	4 402

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	167 160 000	0	0	167 160 000
Fond för yttre underhåll	2 541 931	145 663	34 647	2 361 621
S:a bundet eget kapital	169 701 931	145 663	34 647	169 521 621
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 117 243	-145 663	-484 968	-5 486 613
Årets resultat	-227 622	-227 622	450 321	-450 321
S:a ansamlad förlust	-6 344 866	-373 285	-34 647	-5 936 933
S:a eget kapital	163 357 065	-227 622	0	163 584 688

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-227 622
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 971 581
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-145 663
summa balanserat resultat	-6 344 866

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-100 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	38 340
att i ny räkning överförs	-6 406 526

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	4 373 350	4 390 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 608	60 670
Summa rörelseintäkter		4 429 958	4 450 691
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 025 937	-2 308 155
Övriga externa kostnader	Not 5	-136 811	-150 575
Personalkostnader	Not 6	-86 534	-81 018
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 914 377	-1 915 931
Summa rörelsekostnader		-4 163 658	-4 455 679
RÖRELSERESULTAT		266 300	-4 988
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	45
Räntekostnader och liknande resultatposter		-493 943	-445 378
Summa finansiella poster		-493 922	-445 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 622	-450 321
ÅRETS RESULTAT		-227 622	-450 321

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	206 111 870	207 132 747
Summa materiella anläggningstillgångar	206 111 870	207 132 747
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	206 111 870	207 132 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	2 550
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 271 817	2 730 500
Summa kortfristiga fordringar	2 271 817	2 733 050
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 072	1 315
Summa kassa och bank	4 072	1 315
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 275 889	2 734 365
SUMMA TILLGÅNGAR	208 387 759	209 867 112

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		167 160 000	167 160 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 541 931	2 361 621
Summa bundet eget kapital		169 701 931	169 521 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 117 243	-5 486 613
Årets resultat		-227 622	-450 321
Summa fritt eget kapital		-6 344 866	-5 936 933
SUMMA EGET KAPITAL		163 357 065	163 584 688
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	43 595 681	44 995 681
Summa långfristiga skulder		43 595 681	44 995 681
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	400 000	400 000
Leverantörsskulder		277 242	205 580
Skatteskulder		258 123	201 944
Övriga skulder		4 405	5 603
Upplöpna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	495 243	473 616
Summa kortfristiga skulder		1 435 013	1 286 743
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		208 387 759	209 867 112

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	100 år	100 år
Kodlås	Fullt avskrivet	10 år
Värmeanläggning	10 år	10 år
Bredband	10 år	10 år
Garage	10 år	10 år
Elanläggning	25 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 767 809	3 767 809
Hyror parkering moms	18 855	21 131
Hyror parkering	65 210	56 490
Hyror garage	438 000	439 500
Hyror förråd	41 720	42 420
Elintäkter	7 285	7 200
Gästlägenhet	34 400	55 400
Öresutjämnning	71	72
	4 373 350	4 390 021

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	48 069	53 125
Försäkringsersättning	0	7 545
Övriga intäkter	8 539	0
	56 608	60 670

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 012	43 896
	Fastighetsskötsel beställning	15 375	9 717
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	78 144	123 060
	Snöröjning/sandning	520	0
	Städning entreprenad	83 872	89 144
	Städning enligt beställning	51 463	18 500
	Hissbesiktning	9 038	4 875
	Myndighetstillsyn	10 080	5 500
	Gemensamma utrymmen	37 175	1 495
	Garage	3 600	0
	Gård	11 351	17 366
	Serviceavtal	23 825	20 049
	Förbrukningsmateriel	6 864	13 878
	Teleport/hissanläggning	8 348	8 250
	Brandskydd	2 856	2 808
		385 523	358 538
	Reparationer		
	Tvättstuga	16 682	9 872
	Entré/trapphus	2 906	1 950
	Lås	0	5 955
	VVS	0	13 436
	Värmeanläggning/undercentral	2 019	0
	Ventilation	0	26 683
	Elinstallationer	34 415	38 084
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 925
	Hiss	5 372	13 205
	Fönster	12 869	0
	Mark/gård/utemiljö	67 720	0
	Garage/parkering	5 686	16 191
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 875
		147 669	129 176
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	116 311
	VVS	0	43 750
	Elinstallationer	0	192 199
	Hiss	0	75 150
	Balkonger/altaner	38 340	0
		38 340	427 410
	Taxebundna kostnader		
	El	106 669	103 309
	Värme	687 207	699 791
	Vatten	112 868	74 672
	Sophämtning/renhållning	93 861	112 879
		1 000 605	990 651
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	52 481	51 294
	Markhyra/vägavgift/avgäld	31 688	24 375
	Samfällighetsavgift	64 400	77 156
	Kabel-TV	24 375	23 839
	Bredband	124 277	124 172
		297 221	300 836
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	156 579	101 544
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 025 937	2 308 155

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 470	18 840
	Revisionsarvode extern revisor	39 375	20 750
	Föreningskostnader	6 266	6 994
	Styrelseomkostnader	751	7 392
	Fritids- och trivselkostnader	1 300	4 143
	Förvaltningsarvode	73 334	71 115
	Administration	5 577	4 288
	Korttidsinventarier	0	1 699
	Konsultarvode	3 438	15 054
	Föreningsavgifter	300	300
		136 811	150 575
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	64 250
	Sociala kostnader	16 784	16 768
		86 534	81 018
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 866 165	1 866 165
	Förbättringar	48 212	49 766
		1 914 377	1 915 931

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	220 199 841	220 015 466
	Nyanskaffningar	893 500	184 375
	Utgående anskaffningsvärde	221 093 341	220 199 841
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-13 067 094	-11 151 163
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 914 377	-1 915 931
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 981 471	-13 067 094
	Planenligt restvärde vid årets slut	206 111 870	207 132 747
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	130 794 000	80 578 000
	Taxeringsvärde mark	73 861 000	38 024 000
		204 655 000	118 602 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	199 600 000	115 400 000
	Lokaler	5 055 000	3 202 000
		204 655 000	118 602 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	97 983	96 888
	Klientmedel hos SBC	2 170 434	2 633 612
	Fordringar kreditfakturor	3 400	0
		2 271 817	2 730 500
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 361 621	2 285 777
	Reservering enligt stadgar	145 663	144 425
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	100 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-65 353	-168 581
	Vid årets slut	2 541 931	2 361 621

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,638 %	7 041 725	7 041 725	2020-05-06
Nordea	1,220 %	8 563 750	8 563 750	2024-04-17
Nordea	0,531 %	4 590 206	5 590 206	2020-04-23
Nordea	1,650 %	11 900 000	12 100 000	2022-09-14
Nordea	1,050 %	11 900 000	12 100 000	2020-09-16
Summa skulder till kreditinstitut		43 995 681	45 395 681	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-400 000	-400 000	
		43 595 681	44 995 681	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 41 995 681 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	52 500 000	52 500 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	75 000	68 250
Sociala avgifter	23 565	20 000
Ränta	40 700	27 771
Avgifter och hyror	355 978	357 595
	495 243	473 616

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bidrag har erhållits från Länsstyrelsen på 20% av kostnaden för installationen av solceller.

Styrelsens underskrifter

LIDINGÖ den / 2020

Lars Olof Matsson
Ordförande

Ann-Christine Montalvo
Vice ordförande

Anders Ingmar Eskil Ström
Sekreterare

Jan Patrick Thümmel
Kassör

Pål Marius Jebsen
Ledamot

Johan Erik Olgard Lignell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor