

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skaraborgsgatan 8-10

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 2013 och 2028.
- 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 bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-12-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Östergötland GA:1. Föreningens andel är 67 procent. Samfälligheten förvaltar gård, tvättstuga och utrymmen för sopor, cyklar och barnvagnar.

Styrelsen

Hermann Johannes Gassner	Ledamot
Ann Louise Hansson	Ledamot
Kajsa Susanna Maria Klein	Ledamot
Edith Johanna Sand	Ledamot
Joakim Axel Wilhelm Hulthén	Suppleant
Eva Irene Margareta Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Feiff	Ordinarie Extern	Feiff revision & redovisning
--------------	------------------	------------------------------

Valberedning

Emil Fagerström Saydam

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Östergötland 34	2010	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

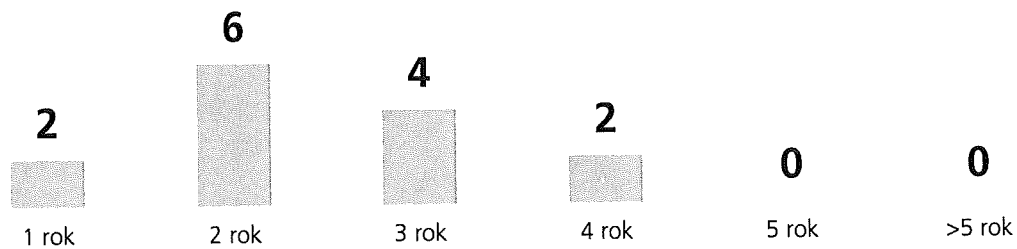
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 843 m², varav 843 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Östergötland GA:1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Reparation av brunn	2018
Fiberinstallation	2017
Renovering trapphus 8:an	2017
Reparation av tak på gårdshus 10B	2016
Renovering fjärrvärmecentral	2014 - 2015

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

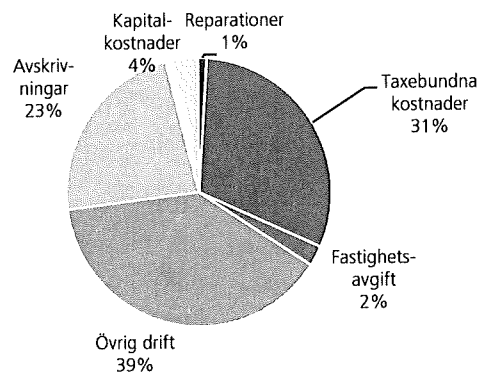
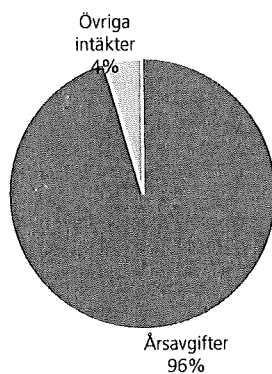
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	FT Drift
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	247 362	299 862
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	524 046	570 507
Finansiella intäkter	1 295	0
Minskning kortfristiga fordringar	8 989	676
Ökning av kortfristiga skulder	2 109	0
	536 439	571 183
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	577 417	588 443
Finansiella kostnader	30 188	28 626
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 614
	607 605	623 683
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	176 196	247 362
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-71 167	-52 500

*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

Det har inte varit några större underhållsarbeten under 2019.



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	594	594	594	594
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 185	3 185	3 185	2 829
Elkostnad/m ² totalyta	47	53	52	32
Värmekostnad/m ² totalyta	174	173	167	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	27	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	36	34	32	29
Soliditet (%)	89	89	89	90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-265	-229	-424	-260
Nettoomsättning (tkr)	501	500	500	503

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 843 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	22 110 651	0	0	22 110 651
Upplåtelseavgifter	2 222 306	0	0	2 222 306
Kapitaltillskott	900 300	0	0	900 300
Fond för yttre underhåll	644 513	98 224	0	546 289
S:a bundet eget kapital	25 877 770	98 224	0	25 779 546
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 876 120	-98 224	-229 097	-2 548 798
Årets resultat	-264 800	-264 800	229 097	-229 097
S:a ansamlad förlust	-3 140 919	-363 024	0	-2 777 896
S:a eget kapital	22 736 851	-264 800	0	23 001 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-264 800
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 713 997
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 122
summa balanserat resultat	-3 140 919

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 140 919
----------------------------------	-------------------

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	500 884	500 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 162	70 011
Summa rörelseintäkter		524 046	570 507
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-421 865	-523 664
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 392	-64 779
Personalkostnader	Not 6	-70 160	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-182 535	-182 535
Summa rörelsekostnader		-759 952	-770 978
RÖRELSERESULTAT		-235 907	-200 471
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 295	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 188	-28 626
Summa finansiella poster		-28 893	-28 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-264 800	-229 097
ÅRETS RESULTAT		-264 800	-229 097

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	25 351 034	25 533 569
Summa materiella anläggningstillgångar	25 351 034	25 533 569
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	25 351 034	25 533 569
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	3 514
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	271 615
Summa kortfristiga fordringar	194 974	275 129
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	194 974	275 129
SUMMA TILLGÅNGAR	25 546 008	25 808 698

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	24 332 957	24 332 957
Kapitaltillskott	900 300	900 300
Fond för yttre underhåll	Not 10	644 513
Summa bundet eget kapital	25 877 770	25 779 546
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 876 120	-2 548 798
Årets resultat	-264 800	-229 097
Summa fritt eget kapital	-3 140 919	-2 777 896
SUMMA EGET KAPITAL	22 736 851	23 001 650
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 685 000
Summa långfristiga skulder	2 685 000	2 685 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	54 221	60 925
Skatteskulder	37 996	18 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	31 940
Summa kortfristiga skulder	124 157	122 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 546 008	25 808 698

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
Byggnad	100 år	100 år
Fastighetsförbättring	50 år	50 år
Balkonger	50 år	50 år
Bredband	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	500 485	500 485
Avgift andrahandsuthyrning	388	0
Öresutjämning	11	11
	500 884	500 496

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 295
Övriga intäkter	23 162	68 716
	23 162	70 011

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	26 525	22 403
	Fastighetsskötsel beställning	8 825	7 444
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 625	0
	Snöröjning/sandning	0	6 250
	Städning entreprenad	34 375	37 375
	Mattvätt/Hyrmattor	5 982	5 724
	Sotning	10 873	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	-2 556	2 557
	Myndighetstillsyn	3 880	0
	Gemensamma utrymmen	10 125	0
	Gård	0	1 395
	Förbrukningsmateriel	1 738	514
		102 392	83 662
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	14 712
	VVS	0	10 069
	Värmeanläggning/undercentral	7 539	0
	Ventilation	0	14 662
	Fasad	0	11 000
	Fönster	800	0
		8 339	50 443
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	63 898
		0	63 898
	Taxebundna kostnader		
	El	39 494	44 311
	Värme	147 081	145 885
	Vatten	19 159	22 599
	Sophämtning/renhållning	37 135	45 499
		242 869	258 294
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 639	22 701
	Kabel-TV	0	600
	Bredband	25 348	25 348
		48 987	48 649
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 278	18 718
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	421 865	523 664
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 525	613
	Juridiska åtgärder	13 200	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 469	12 813
	Föreningskostnader	406	0
	Styrelseomkostnader	2 800	3 900
	Fritids- och trivselkostnader	666	0
	Förvaltningsarvode	47 576	46 118
	Administration	2 132	1 335
	Korttidsinventarier	3 618	0
		85 392	64 779



Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 000	0
	Sociala kostnader	15 160	0
		70 160	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	122 315	122 315
	Förbättringar	60 221	60 221
		182 535	182 535

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 480 831	26 480 831
	Utgående anskaffningsvärde	26 480 831	26 480 831
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-947 262	-764 726
	Årets avskrivningar enligt plan	-182 535	-182 535
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 129 797	-947 262
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 351 034	25 533 569
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 597 486	11 597 486
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	9 200 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	13 000 000
		29 000 000	22 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 000 000	22 200 000
		29 000 000	22 200 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	24 253
	Skattekonto	18 718	0
	Klientmedel hos SBC	176 196	247 362
		194 914	271 615

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	546 289	384 167
	Reservering enligt stadgar	162 122	162 122
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 898	0
	Vid årets slut	644 513	546 289

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,000 %	1 200 000	1 200 000	2023-12-20
	Nordea	0,780 %	1 185 000	1 185 000	2020-11-20
	Nordea	1,050 %	300 000	300 000	2020-06-17
	Summa skulder till kreditinstitut		2 685 000	2 685 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			2 685 000	2 685 000	

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 900 000	4 900 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	1 463	1 759
	Avgifter och hyror	30 477	40 646
		31 940	42 405

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Det har inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 30 / 3 2020


Hermann Johannes Gassner
Ledamot


Ann Louise Hansson
Ledamot


Kajsa Susanna Maria Klein
Ledamot


Edith Johanna Sand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 4 2020


Niklas Feiff
Extern revisor