Årsredovisning 2019

Bostadsrättsförening Höstdagjämning

Org nr 769632-8785

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning
= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning
= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse
= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond
= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats
= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott
= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder
= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet
= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder
= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar
= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning
= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet
= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond
= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter
= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader
= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse
= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift
= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal
= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift
= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma
= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsförening Höstdagjämning, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Höstdagjämning i Haninge kommun bildades den 19 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status
Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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.

Föreningens stadgar
Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 september 2016.

Föreningens fastighet
Föreningen äger fastigheten Nödesta 8:265, i Haninge kommun.

Föreningens byggnader består av 42 radhus och åtta friliggande hus med totalt 50 bostadsrätter.

Den totala boarean (BOA) är ca 5 296 kvm.
Föreningen har markparkering i anslutning till varje hus och på gemensam yta på området.

Lägenhetsfördelning:
26 st 4 rum och kök
24 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Förvaltning
Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsjour och snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2020.

Gemensamhetsanläggningar
Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar, GA1 avseende kvartergata med parkeringsplatser, parkområde, lekytor, gångvägar med belysning, trädgårdsförråd, servicehus för vattenmätare och bredband, sopskåp samt anläggning för dagvattenhantering samt GA2 avseende kvartersgata, parkområden, gångvägar med belysning samt portaler vid infarter. Uppskattade andelstal för GA1 är 50/94 delar och för GA2 50/124. Förvaltning ska ske genom en delägarförvaltning.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Andreas Nyback
	Charlotta Hägglund
	Imran Raza
	Mikael Stridh
	Ronny Susman
Suppleanter	Alexander Moroni Norin
	Anne Koivumäki

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft sju (sex) protokollförda sammanträden.

Valberedning
Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Johanna Eriksson Wallén
	Johan Westerberg

Revisorer
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden
Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara ett prisbasbelopp (46 500 kr) exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2019 till ordinarie stämma 2020. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll kommer enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan
Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 29 mars 2017.

Årsavgifter
Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret. Värdeår är 2018.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 109 892 000kr, varav byggnadsvärdet är 79 698 000 kr och markvärdet är 30 194 000 kr. Värdeår 2018.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändring av likvida medel	2019	2018
Årsavgifter	2 717 184	1 358 592
Hyror och övriga intäkter	189 114	89 856
Kostnader exkl avskrivningar	-1 664 489	-679 692
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	1 241 809	768 756
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-3 442 810	-2 476 973
Inbetalningar av medlemsinsatser	0	71 999 678
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-40 860 999
Förändring av byggnadskreditiv	0	-96 518 184
Årets amorteringar	1 350 000	0
Upptagna fastighetslån	0	62 825 000
Förändring likvida medel	-851 000	-4 262 722
Likvida medel vid årets början	1 765 754	6 028 476
Likvida medel vid årets slut	914 754	1 765 754

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (90) medlemmar. Under året har sex (18) medlemmar tillträtt samt sex (sex) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (fem) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2019**	**2018**
Nettoomsättning	2 906	1 448
Resultat efter finansiella poster	-325	-14
Soliditet (%)	68,01	66,59
Resultat exkl avskrivningar	1 242	769
Fastighetslån/kvm (kr)	11 608	11 862
Årsavgifter/kvm (kr)	513	513
Skuldränta (%)	1,24	1,12

År 2018 speglar resultatet perioden 2018-07-01 - 2018-12-31.

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)
Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar
Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm
Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm
Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Skuldränta (%)
Räntekostnader i procent av skuld.

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 427 202	31 372 476	19 529	0	-14 244	**131 804 963**
Disposition av föregående års resultat:			80 550	-94 794	14 244	**0**
Årets resultat					-325 191	**-325 191**
Belopp vid årets utgång	**100 427 202**	**31 372 476**	**100 079**	**-94 794**	**-325 191**	**131 479 772**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-94 794
årets förlust	-325 191
	-419 985
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	158 880
i ny räkning överföres	-578 865
	-419 985

Resultatdisposition

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 906 298	1 448 448
Summa rörelseintäkter		**2 906 298**	**1 448 448**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-760 580	-262 423
Övriga externa kostnader	4	-88 698	-34 515
Personalkostnader	5	-49 074	-29 900
Avskrivningar	6	-1 567 000	-783 000
Summa rörelsekostnader		**-2 465 352**	**-1 109 838**
Rörelseresultat		**440 946**	**338 610**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 137	-352 854
Summa finansiella poster		**-766 137**	**-352 854**
Resultat efter finansiella poster		**-325 191**	**-14 244**
Årets resultat		**-325 191**	**-14 244**

Resultaträkningen speglar perioden från avräkningsdagen 2018-07-01 t o m 2018-12-31.

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	192 311 000	193 878 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**192 311 000**	**193 878 000**
Summa anläggningstillgångar		**192 311 000**	**193 878 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	953 755	3 990 282
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 792	53 922
Summa kortfristiga fordringar		**1 009 547**	**4 044 203**
Summa omsättningstillgångar		**1 009 547**	**4 044 203**
SUMMA TILLGÅNGAR		**193 320 547**	**197 922 203**

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 799 678	131 799 678
Fond för yttre underhåll		100 079	19 529
Summa bundet eget kapital		**131 899 757**	**131 819 207**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-94 794	0
Årets resultat		-325 191	-14 244
Summa fritt eget kapital		**-419 985**	**-14 244**
Summa eget kapital		**131 479 772**	**131 804 963**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	61 125 000	62 475 000
Summa långfristiga skulder		**61 125 000**	**62 475 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	350 000	350 000
Leverantörsskulder		19 700	2 965 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	346 075	326 844
Summa kortfristiga skulder		**715 775**	**3 642 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**193 320 547**	**197 922 203**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar
Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.
För år 2018 sker avskrivning med 6/12-delar av det årliga beloppet med 783 000 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	2 717 184	1 358 592
Vatten	182 880	89 856
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
Övriga ej momspliktiga ersättningar och intäkter	1 584	0
	2 906 298	**1 448 448**

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	10 272	5 004
Trädgårdsskötsel	25 819	0
Snöröjning/sandning	31 204	25 000
Gemensamhetsanläggning	1 918	0
Reparationer	-220	0
Planerat underhåll	3 863	0
Fastighetsel	0	2 500
Vatten och avlopp	351 153	91 000
Avfallshantering	97 110	42 422
Försäkringskostnader	46 533	21 775
Bredband	149 444	74 722
Förbrukningsinventarier	33 866	0
Förbrukningsmaterial	9 618	0
	760 580	**262 423**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Hemsida	4 478	1 493
Föreningsgemensamma kostnader	2 175	2 996
Revisionsarvode	19 000	0
Ekonomisk förvaltning	60 857	28 626
Bankkostnader	2 188	500
Övriga poster	0	900
	88 698	**34 515**

Not 5 Personalkostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Styrelsearvode	33 343	22 750
Övriga arvoden	4 000	0
Sociala avgifter	11 731	7 150
	49 074	**29 900**

Not 6 Byggnader och mark

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	156 661 000	0
Omklassificering byggnader	0	156 661 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**156 661 000**	**156 661 000**
Ingående avskrivningar	-783 000	0
Årets avskrivningar	-1 567 000	-783 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 350 000**	**-783 000**
Ingående anskaffningsvärde mark	38 000 000	
Omklassificeringar mark	0	38 000 000
Utgående värde mark	**38 000 000**	**38 000 000**
Utgående redovisat värde	**192 311 000**	**193 878 000**
Taxeringsvärden byggnader	79 698 000	51 000 000
Taxeringsvärden mark	30 194 000	29 232 000
	109 892 000	**80 232 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran hos entreprenör	0	24 528
Insats lägenhet dödsbo	0	2 200 000
Avräkningskonto förvaltare	914 754	1 765 754
Andra kortfristiga fordringar	39 001	0
	953 755	**3 990 282**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	16 041	14 451
Bredband	24 907	24 908
Ekonomisk förvaltning	14 844	14 563
	55 792	**53 922**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,87	2024-06-28	3 150 000	3 150 000
SEB	0,87	2024-06-28	11 600 000	12 600 000
SEB	1,03	2020-06-28	15 750 000	15 750 000
SEB	1,23	2021-06-28	18 900 000	18 900 000
SEB	1,43	2022-06-28	12 075 000	12 425 000
Avgår kortfristig del			-350 000	-350 000
			61 125 000	**62 475 000**

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 350 000 kr. Förfaller efter fem år: 59 725 000 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	65 468	4 901
Styrelsearvoden	27 125	25 657
Sociala avgifter	8 523	8 063
Revision	15 000	0
Fastighetsel	0	2 500
Avfallskostnader	0	21 000
Vatten- och avlopp	0	91 000
Förutbetalda avgifter och hyror	229 959	173 723
	346 075	**326 844**

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	63 000 000	63 000 000
	63 000 000	**63 000 000**

Stockholm

Imran Raza

Ronny Susman

Mikael Strid

Andreas Nyback

Charlotta Hägglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor