Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Höstdagjämning

769632-8785

Räkenskapsåret

2018–01–01 – 2018–12–31

Styrelsen för Bostadsrättsförening Höstdagjämning, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsförening 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 inte ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkta bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämställs dock föreningen med en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

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. Inflyttning i fastigheten skedde i slutet av 2017 fram till och med april 2018.

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 (fd Fastum UBC Förvaltning AB) gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2019.

Föreningen har tecknat avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande fastighetsjour och snöröjning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 mars 2019.

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. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 120 000 kr/år.

Styrelse
Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 25 april 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans Lindström
	Hans-Olov Möller
	Sven Larsson
	Imran Raza
	Ronny Susman
Suppleanter	Christer Bentzer
	Anderas Nyback
	Mikael Strid
	Alexander Moroni Norin

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 20 november 2018 haft följande sammansättning:

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

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

Valberedning
Johanna Eriksson Wallén sammankallande
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 exklusive sociala avgifter. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2018 till ordinarie stämma 2019. 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. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhölls av Bolagsverket den 19 april 2017.

Årsavgifter
Årsavgifter kommer att 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
Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Föreningens fastighetslån
Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Bonava Sverige AB
Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 juni 2018. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans
Vid avräkningstidpunkten den 30 juni 2018 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	194 661 000	Insatser	100 427 202
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	31 402 058
Ersättning enligt areajustering	118 260	Fastighetslån	63 000 000
S:a anskaffningskostnad	194 829 260	S:a finansiering	194 829 260

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 194 661 000 kr, varav mark ingår med 38 000 000 kr.

Ändrade upplåtelseavgifter
Under året har det framkommit att ytorna varit felmätta och därmed korrigerats genom att sänka upplåtelseavgiften för medlemmarna samt att entreprenadkostnaden reglerades med samma sänkning.

Förändring av likvida medel	2018-01-01 2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31
Årsavgifter	1 358 592	160 836
Hyror och övriga intäkter	89 856	10 976
Kostnader exkl avskrivningar	-679 692	-491 471
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	768 756	-319 659
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-2 476 973	-34 170 049
Inbetalningar av medlemsinsatser	71 999 678	59 800 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-40 860 999	-115 800 000
Förändring av byggnadskreditiv	-96 518 184	96 518 184
Upptagna fastighetslån	62 825 000	0
Förändring likvida medel	-4 262 722	6 028 476
Likvida medel vid årets början	6 028 476	0
Likvida medel vid årets slut	1 765 754	6 028 476

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 90 (78) medlemmar. Under året har 18 (95) medlemmar tillträtt samt sex (17) medlemmar utträtt ur föreningen vid fem (16) antal överlåtelser.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2018**
Nettoomsättning	1 448
Soliditet (%)	66,59
Resultat efter finansiella poster	-14
Resultat exkl avskrivningar	769
Fastighetslån/kvm (kr)	11 862
Årsavgifter/kvm (kr)	513
Skuldränta (%)	1,12

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

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

Förändring av eget kapital

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	119 100 000	0	0	0	0	**119 100 000**
Ökning av insatskapital	12 699 678					**12 699 678**
Omklassificering	-31 372 476	31 372 476				**0**
Enligt entreprenadkontrakt			19 539			**19 539**
Årets resultat					-14 244	**-14 244**
Belopp vid årets utgång	**100 427 202**	**31 372 476**	**19 539**	**0**	**-14 244**	**131 804 973**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-14 244
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	80 550
i ny räkning överföres	-94 794
	-14 244

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

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31 (16 mån)
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 448 448	0
Summa rörelseintäkter		**1 448 448**	**0**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-262 423	0
Övriga externa kostnader	4	-34 515	0
Personalkostnader	5	-29 900	0
Avskrivningar	6	-783 000	0
Summa rörelsekostnader		**-1 109 838**	**0**
Rörelseresultat		**338 610**	**0**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-352 854	0
Summa finansiella poster		**-352 854**	**0**
Resultat efter finansiella poster		**-14 244**	**0**
Årets resultat		**-14 244**	**0**

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

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	193 878 000	0
Pågående nyanläggningar	7	0	115 800 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**193 878 000**	**115 800 000**
Summa anläggningstillgångar		**193 878 000**	**115 800 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	8	3 990 282	40 548 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	53 922	63 810
Summa kortfristiga fordringar		**4 044 203**	**40 611 945**
Summa omsättningstillgångar		**4 044 203**	**40 611 945**
SUMMA TILLGÅNGAR		**197 922 203**	**156 411 945**

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 799 678	59 800 000
Fond för yttre underhåll		19 529	0
Summa bundet eget kapital		**131 819 207**	**59 800 000**
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-14 244	0
Summa fritt eget kapital		**-14 244**	**0**
Summa eget kapital		**131 804 963**	**59 800 000**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	62 475 000	96 518 184
Summa långfristiga skulder		**62 475 000**	**96 518 184**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	350 000	0
Leverantörsskulder		2 965 397	6 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	326 844	86 802
Summa kortfristiga skulder		**3 642 241**	**93 761**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**197 922 203**	**156 411 945**

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

Nyckeltalsdefinitioner

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31
Årsavgifter	1 358 592	0
Vatten	89 856	0
	1 448 448	**0**

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31
Fastighetsskötsel	5 004	0
Snöröjning/sandning	25 000	0
Fastighetsel	2 500	0
Vatten och avlopp	91 000	0
Avfallshantering	42 422	0
Försäkringskostnader	21 775	0
Bredband	74 722	0
	262 423	**0**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31
Hemsida	1 493	0
Föreningsgemensamma kostnader	2 996	0
Ekonomisk förvaltning	28 626	0
Bankkostnader	500	0
Övriga poster	900	0
	34 515	**0**

Not 5 Personalkostnader

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31
Styrelsearvode	22 750	0
Sociala avgifter	7 150	0
	29 900	**0**

Not 6 Byggnader och mark

	2018-01-01 -2018-12-31	2016-09-17 -2017-12-31
Omklassificering byggnader	156 661 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	**156 661 000**	**0**
Årets avskrivningar	-783 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-783 000**	**0**
Omklassificeringar mark	38 000 000	0
Utgående värde mark	**38 000 000**	**0**
Utgående redovisat värde	**193 878 000**	**0**
Taxeringsvärden byggnader	51 000 000	0
Taxeringsvärden mark	29 232 000	0
	80 232 000	**0**

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 800 000	0
Årets aktiveringar	78 861 000	115 800 000
Omklassificering	-194 661 000	0
	0	**115 800 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Fordran hos entreprenör	24 528	34 519 658
Insats lägenhet dödsbo	2 200 000	0
Avräkningskonto förvaltare	1 765 754	6 028 476
	3 990 282	**40 548 134**

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	14 451	32 810
Bredband	24 908	24 875
Ekonomisk förvaltning	14 563	6 125
	53 922	**63 810**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Byggnadskreditiv SEB, utnyttjad kredit			0	96 518 184
SEB	0,99	2019-06-28	3 150 000	0
SEB	0,85	2019-06-28	12 600 000	0
SEB	1,03	2020-06-28	15 750 000	0
SEB	1,23	2021-06-28	18 900 000	0
SEB	1,43	2022-06-28	12 425 000	0
			62 825 000	**96 518 184**
Kortfristig del av långfristig skuld			350 000	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	4 901	0
Styrelsearvoden	25 657	0
Sociala avgifter	8 063	0
Fastighetsel	2 500	0
Avfallskostnader	21 000	0
Vatten- och avlopp	91 000	0
Förutbetalda avgifter och hyror	173 723	86 802
	326 844	**86 802**

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	63 000 000	0
	63 000 000	**0**

Stockholm

Imran Raza

Ronny Susman

Mikael Strid

Andreas Nyback

Charlotta Hägglund

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor