

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Saltsjöqvarn 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2016 och 2045.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1997-04-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Saltsjöqvarns Samfällighetsförening. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gator, tunnel, kaj och park.

Styrelsen

Eva Dagny Eriksson	Ledamot
Alf Gilbert Ragnar Johansson	Ledamot
Bengt Egon Lindberg	Ledamot
Rolf Peter Mattsson	Ledamot
Annica Maria Elisabeth Nordmark	Ledamot
Björn Almer Stenqvist	Ledamot

Stig Reidar Björklund	Suppleant
Katri Helena Carlberg	Suppleant
Marina Jennifer Sofia Hansson	Suppleant
Mildred Birgitta Karbeus Lindbergh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Ordinarie Extern	KPMG
------------------	------------------	------

Valberedning

Agneta Fry		
Kaj Lindvall	Sammanställande	
Göran Pongratz		

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sicklaön 37:28	1998	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1999 - 2001 och består av 4 flerbostadshus.

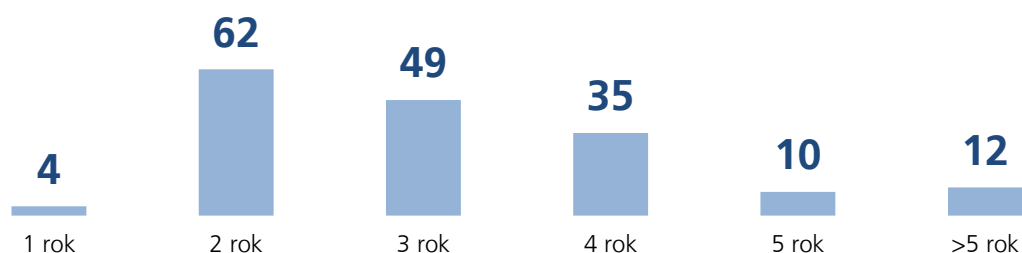
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 16 679 m², varav 14 654 m² utgör lägenhetsyta och 2 025 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 172 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Butik, kontor kafé, frisör	Yta	Löptid
----------------------------	-----	--------

Yta

2 025 m²

Löptid

2017-12-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gästlägenhet, föreningslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades Kontinuerligt.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Bytt 3 hissmotorer, Putsat om fasad BB8 högst upp	2018
Planerat underhåll	År
byte av 2 hissmotorer	2019 - 2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Öbfab, NKG, m fl.	Ekonomisk förvaltning, Teknisk förvaltning

Föreningens ekonomi

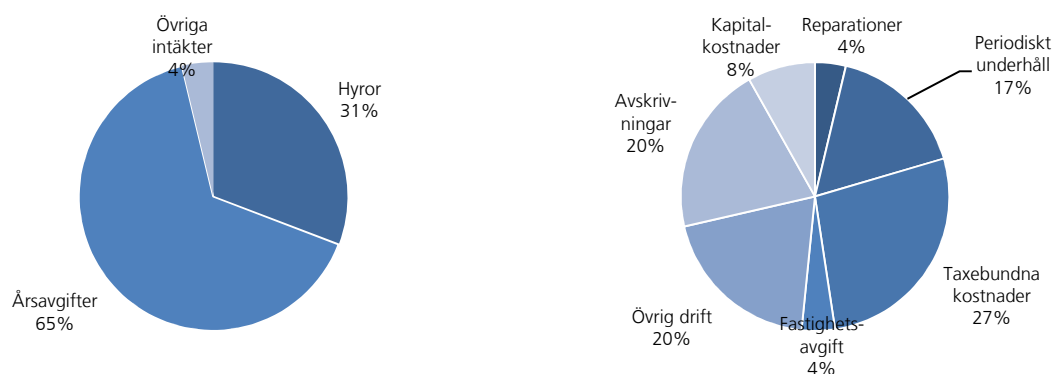
Mycket god. Under året har 6 000 000 kr amorterats av föreningens lån

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2020.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 307 227	-225 990
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	12 619 195	12 554 436
Finansiella intäkter	930	190
Minskning kortfristiga fordringar	0	916 250
Ökning av kortfristiga skulder	3 360 988	0
	15 981 113	13 470 875
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 733 095	8 150 615
Finansiella kostnader	886 511	1 164 662
Ökning av kortfristiga fordringar	738 236	0
Minskning av långfristiga skulder	6 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	622 381
	15 357 841	11 937 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 930 499	1 307 227
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	623 271	1 533 217

*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 1 337 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

Se pkt 3 Teknisk status

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 172 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 266
Tillkommande medlemmar: 13
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 266

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	564	564	570
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 229	1 244	1 182	1 108
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 189	8 598	8 735	9 174
Elkostnad/m ² totalyta	29	27	30	28
Värmekostnad/m ² totalyta	105	106	96	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	28	28	37
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	70	78	108
Soliditet (%)	71	70	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 789	1 027	1 453	1 663
Nettoomsättning (tkr)	12 396	12 511	12 329	12 439

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 14 654 m² bostäder och 2 025 m² lokaler.

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	109 010 843	0	0	109 010 843
Upplåtelseavgifter	180 220 536	0	0	180 220 536
Fond för yttre underhåll	4 393 741	800 000	0	3 593 741
S:a bundet eget kapital	293 625 120	800 000	0	292 825 120
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 192 021	-800 000	1 027 372	6 964 649
Årets resultat	1 789 227	1 789 227	-1 027 372	1 027 372
S:a fritt eget kapital	8 981 247	989 227	0	7 992 021
S:a eget kapital	302 606 367	1 789 227	0	300 817 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 789 227
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	8 869 266
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-800 000
summa balanserat resultat	9 858 493

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	9 858 493
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 396 188	12 510 632
Övriga rörelseintäkter	Not 3	223 007	43 803
Summa rörelseintäkter		12 619 195	12 554 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-7 146 613	-7 556 542
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 761	-323 757
Personalkostnader	Not 6	-239 720	-270 317
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 211 293	-2 211 976
Summa rörelsekostnader		-9 944 388	-10 362 592
RÖRELSERESULTAT		2 674 807	2 191 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		930	190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-886 511	-1 164 662
Summa finansiella poster		-885 581	-1 164 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 789 227	1 027 372
ÅRETS RESULTAT		1 789 227	1 027 372

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	424 569 121	426 602 404
Inventarier	Not 9	384 862	562 872
Summa materiella anläggningstillgångar		424 953 984	427 165 277
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		424 953 984	427 165 277
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23 999	44 715
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	113 291	41 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	1 024 775	337 500
Summa kortfristiga fordringar		1 162 065	423 829
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		35 287	0
SBC klientmedel		1 895 212	1 307 227
Summa kassa och bank		1 930 499	1 307 227
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 092 564	1 731 056
SUMMA TILLGÅNGAR		428 046 547	428 896 333

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		289 231 379	289 231 379
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 393 741	3 593 741
Summa bundet eget kapital		293 625 120	292 825 120
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 192 021	6 964 649
Årets resultat		1 789 227	1 027 372
Summa fritt eget kapital		8 981 247	7 992 021
SUMMA EGET KAPITAL		302 606 367	300 817 141
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000 000	126 000 000
Summa långfristiga skulder		120 000 000	126 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		3 309 035	208 117
Skatteskulder		27 476	29 027
Övriga skulder		292 293	260 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 811 376	1 581 274
Summa kortfristiga skulder		5 440 180	2 079 192
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		428 046 547	428 896 333

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Ombyggnad	30 år	30 år
Bredband	15 år	15 år
Sopsug & passersystem	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	8 256 883	8 258 602
Hyror lokaler momspliktiga	2 304 700	1 986 740
Hyror lokaler	183 501	532 719
Hyror garage moms	44 983	33 400
Hyror garage	1 344 393	1 327 881
Hyror förråd	11 000	14 300
Bredbandsintäkter	214 650	213 900
Hysesrabatt	-112 500	0
Elintäkter	69 028	48 535
Gemensamhetslokal	200	0
Övriga debiterade avgifter	0	2 200
Överlåtelse/pantsättning	18 022	29 408
Gästlägenhet	61 200	62 800
Öresutjämning	127	148
	12 396 188	12 510 632

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	6 472	15 626
	Övriga erhållna bidrag	125 000	0
	Övriga intäkter	91 535	28 177
		223 007	43 803
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	162 313	167 090
	Fastighetsskötsel beställning	36 742	72 028
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	120 985	131 196
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 122	0
	Snöröjning/sandning	64 881	62 858
	Städning entreprenad	183 521	249 827
	Städning enligt beställning	18 833	0
	Mattvätt/Hyrmattor	57 591	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 895
	Hissbesiktning	27 369	11 664
	Bevakning	4 053	4 053
	Gemensamma utrymmen	479	0
	Gård	5 039	0
	Serviceavtal	103 993	128 701
	Förbrukningsmateriel	11 237	20 473
	Teleport/hissanläggning	0	19 350
	Brandskydd	33 518	0
	Fordon	22	0
		834 699	874 136
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	18 511	128 444
	Lokaler	29 311	222 560
	Tvättstuga	16 566	15 644
	Sophantering/återvinning	6 446	0
	Entré/trapphus	42 905	56 684
	Lås	10 049	11 511
	VVS	8 611	55 503
	Ventilation	37 897	37 409
	Elinstallationer	8 095	15 589
	Hiss	160 313	1 058 422
	Tak	3 348	32 302
	Fasad	980	13 001
	Fönster	5 075	0
	Mark/gård/utemiljö	470	179 959
	Garage/parkering	12 926	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 344	0
	Vattenskada	32 667	27 438
		395 513	1 854 466
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	242 580	0
	Elinstallationer	47 409	0
	Hiss	1 202 850	0
	Tak	0	181 035
	Fasad	0	502 954
	Fönster	63 156	0
	Garage/parkering	254 725	0
		1 810 720	683 989

Not 4	DRIFTKOSTNADER Fortsättning	2018	2017
	Taxebundna kostnader		
	El	483 285	447 964
	Värme	1 747 007	1 773 882
	Vatten	544 217	461 235
	Sophämtning/renhållning	177 231	253 053
	Grovsopor	0	17 038
		2 951 740	2 953 172
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	161 786	229 096
	Samfällighetsavgift	217 768	273 250
	Kabel-TV	192 294	106 275
	Bredband	154 129	157 978
		725 977	766 599
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	427 964	424 180
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	7 146 613	7 556 542
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 500	1 501
	Medlemsinformation	9 540	9 515
	Tele- och datakommunikation	31 823	34 447
	Inkassering avgift/hyra	9 025	2 963
	Revisionsarvode extern revisor	45 525	33 880
	Föreningskostnader	8 730	7 688
	Styrelseomkostnader	11 828	18 176
	Fritids- och trivselkostnader	8 582	5 311
	Förvaltningsarvode	147 336	149 400
	Förvaltningsarvoden övriga	9 601	4 106
	Administration	37 556	47 833
	Konsultarvode	20 757	4 062
	Föreningsavgifter	4 959	4 876
		346 761	323 757
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	205 000	230 000
	Sociala kostnader	34 720	40 317
		239 720	270 317

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 899 734	1 899 734
	Förbättringar	133 549	133 549
	Inventarier	178 010	178 694
		2 211 293	2 211 976
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	444 859 193	444 859 193
	Utgående anskaffningsvärde	444 859 193	444 859 193
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 256 789	-16 223 506
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 033 283	-2 033 283
	Utgående avskrivning enligt plan	-20 290 072	-18 256 789
	Planenligt restvärde vid årets slut	424 569 121	426 602 404
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	62 000 000	62 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	195 800 000	195 800 000
	Taxeringsvärde mark	99 000 000	99 000 000
		294 800 000	294 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	275 000 000	275 000 000
	Lokaler	19 800 000	19 800 000
		294 800 000	294 800 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 119 255	3 119 255
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	3 119 255	3 119 255
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 556 383	-2 377 689
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 010	-178 694
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-2 734 393	-2 556 383
	Redovisat restvärde vid årets slut	384 862	562 872

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Kundfordringar	10 714	4 242		
	Skattekonto	465	502		
	Klientmedel hos SBC	0	1 307 227		
	Fordringar	102 112	36 870		
		113 291	1 348 841		
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31		
	Försäkring	123 563	120 598		
	Kabel-TV	57 132	36 104		
	TV/Bredband	21 495	25 110		
	Förvaltningsarvode	39 562	36 157		
	Serviceavtal	42 799	0		
	Samfällighetsavg	71 841	82 017		
	Gästlägenhet	10 800	8 400		
	Elintäkter	33 752	29 114		
	Fortum fjärrvärme	623 831	0		
		1 024 775	337 500		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	3 593 741	2 793 741		
	Reservering enligt stadgar	800 000	800 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0		
	Vid årets slut	4 393 741	3 593 741		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2018-12-31	2017-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	
	Nordea	0,410 %	28 000 000	0	2019-06-12
	Nordea	0,890 %	34 000 000	34 000 000	2020-06-15
	Nordea	0,470 %	25 000 000	28 000 000	2019-12-30
	Nordea	0,800 %	33 000 000	33 000 000	2019-06-13
	SBAB	1,000 %	0	31 000 000	Avslutat
	Summa skulder till kreditinstitut		120 000 000	126 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			120 000 000	126 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 120 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	162 676 000	162 676 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	El	44 392	44 727
	Värme	181 372	106 400
	Extern revisor	43 000	40 000
	Arvoden	192 800	199 400
	Sociala avgifter	60 500	62 651
	Ränta	37 813	54 617
	Avgifter och hyror	1 251 499	1 073 479
		1 811 376	1 581 274

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasad penthouse Bagerib 2 och 6 omputsas.

Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den / 2019

Eva Dagny Eriksson
Ledamot

Alf Gilbert Ragnar Johansson
Ledamot

Bengt Egon Lindberg
Ledamot

Rolf Peter Mattsson
Ledamot

Annica Maria Elisabeth Nordmark
Ledamot

Björn Almer Stenqvist
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Torbjörn Larsson
Extern revisor