

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Hermelinen i Nyköping
769625-9246

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Kassaflödesanalys	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hermelinen i Nyköping, 769625-9246 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2019. Alla belopp redovisas i kronor om inget annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-02-21 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens aktuella stadgar registrerades 2018-03-19.

Föreningen har sitt säte i Nyköping kommun.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen tecknade köpekontrakt för fastigheten Nyköping Hermelinen 9 2017-04-28. Fastigheten består av en byggnad med 41 st bostadslägenheter samt 25 st garageplatser. Den totala boarean (BOA) uppgår till 2726 kvm. Totalentreprenadkontrakt tecknades med Peab Bostad AB 2016-10-27. Föreningen och styrelsen har tecknat ansvarsförsäkring hos Folksam fram till 2020-11-01. Föreningen har tecknat upplåtelseavtal och medlemmarna började flytta in under 2018.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har haft följande sammansättning under perioden 2019-01-01 - 2019-12-31:

Anders Edgren	Ledamot	2019-01-01 - 2019-06-13
Bengt Håkansson	Ledamot	2019-01-01 - 2019-06-13
Lars-Eric Wilson	Ledamot	2019-01-01 - 2019-06-13
Bengt Nilsson	Suppleant	2019-01-01 - 2019-06-13
Mats Blomqvist	Suppleant	2019-01-01 - 2019-06-13
Björn Åström	Ordförande	2019-06-14 - 2019-12-31
Anna Borglin	Ledamot	2019-06-14 - 2019-12-31
Monika Dahlin	Ledamot	2019-06-14 - 2019-12-31
Peter Erixon	Suppleant	2019-06-14 - 2019-12-31
Albin Nordvall	Suppleant	2019-06-14 - 2019-12-31

Bostadsrättsföreningen tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under 2019 haft 6 protokollförda styrelsemöten, ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Under räkenskapsåret har Ernst & Young AB varit revisionsbolag.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Peab Bostad AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets ingång 47 medlemmar och 49 medlemmar vid årets utgång. Under året har 4 lägenhet överlåtits, 9 medlemmar har utträtt och 11 medlemmar har beviljats medlemskap.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 742 063	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-464 352	-	-	-
Soliditet, %	71	15	-	-
Lån per kvm bostadsyta	13 878	-	-	-
Årsavgift per kvm bostadsyta	490	-	-	-

Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 433 000				
Förändring insatser	43 169 000	23 427 000			
Årets resultat					-464 352
Vid årets slut	73 602 000	23 427 000			-464 352

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämman förfogande står följande disponibla medel:	
årets resultat	-464 352
Totalt	-464 352
Styrelsen föreslår föreningsstämman följande disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	68 150
balanseras i ny räkning	-532 502
Summa	-464 352

Bostadsrättsföreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter. Peab bostad står för alla kostnader och erhåller alla intäkter t o m avräkningsdagen 2019-02-28.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 742 063	-
Summa rörelseintäkter		<u>1 742 063</u>	<u>-</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-744 025	-
Externa rörelsekostnader		-184 197	-
Personalkostnader		-11 322	-
Avskrivningar		-802 180	-
Summa rörelsekostnader		<u>-1 741 724</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		<u>339</u>	<u>-</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader		-464 691	-
Summa finansiella poster		<u>-464 691</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-464 352</u>	<u>-</u>
Resultat före skatt		<u>-464 352</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>-464 352</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	134 390 820	19 679 000
Pågående nyanläggningar	4	-	108 734 000
Summa materiella anläggningstillgångar		134 390 820	128 413 000
Summa anläggningstillgångar		134 390 820	128 413 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		386 957	248 365
Övriga fordringar	5	274 930	41 050 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	73 412	-
Summa kortfristiga fordringar		735 299	41 298 587
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		207 345	36 222 622
Summa kassa och bank		207 345	36 222 622
Summa omsättningstillgångar		942 644	77 521 209
SUMMA TILLGÅNGAR		135 333 464	205 934 209

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 602 000	30 433 000
Upplåtelseavgifter		23 427 000	-
Summa bundet eget kapital		97 029 000	30 433 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-464 352	-
Summa fritt eget kapital		-464 352	-
Summa eget kapital		96 564 648	30 433 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	37 384 823	-
Summa långfristiga skulder		37 384 823	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	445 244	130 055 477
Leverantörsskulder		111 919	117 359
Skatteskulder		184 380	166 400
Övriga skulder	8	-	44 821 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	642 450	340 973
Summa kortfristiga skulder		1 383 993	175 501 209
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 333 464	205 934 209

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-464 352	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	802 180	-
	<u>337 828</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	337 828	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	40 670 973	-39 323 041
Ökning(-)/Minskning (+) av avräkningskonto Peab	-107 685	-1 959 143
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	314 018	-5 391 673
Kassaflöde från den löpande verksamheten	41 215 134	-46 673 857
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-6 780 000	-12 699 414
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 780 000	-12 699 414
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	38 164 000	-
Amortering av låneskulder	-130 389 410	20 341 891
Insatser	21 775 000	74 364 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-70 450 410	94 705 891
Årets kassaflöde	-36 015 276	35 332 620
Likvida medel vid årets början	36 222 621	890 001
Likvida medel vid årets slut	207 345	36 222 621

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Nyckeltalsdefinition

Soliditet, justerat eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Fordringar, skulder och avsättningar

Fordringar har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar, skulder samt avsättningar har värderats till anskaffningsvärden om annat ej anges.

Yttre underhållsfond

Överföring till fond för yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar om minst 30kr/kvm boa. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital och tas ej som kostnad i resultaträkningen efter att beslut fattats av stämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärdet med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar görs med rak plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnad	120

Intäkter

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

Bostadsrättsföreningar betalar inte skatt för inkomster från fastigheten ej heller för ränteinkomster till den del de tillhör fastigheten. Endast inkomster som inte hör till fastigheten skall tas upp till beskattning.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om ej annat anges i not nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1 Rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 334 978	-
Intäkter garage	208 620	-
Garantiersätt. avg & hyror	156 189	-
Debiterade elkostnader	35 599	-
Tillfällig parkeringsavgift	900	-
Intäkter p-plats	2 520	-
Överlåtelseavgifter	2 326	-
Pantsättningsavgifter	931	-
Summa	1 742 063	-

Not 2 Rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel	125 489	-
Driftkostnader fastighet	52 972	-
Bevakningskostnader	63 382	-
Elkostnad	128 061	-
Uppvärmning fjällvärme	109 120	-
Vatten och avlopp	93 968	-
Sophämtning	15 692	-
Fastighetsförsäkring	15 814	-
Triple Play	107 197	-
Vinterunderhåll	2 947	-
Fastighetsskatt	17 980	-
Övrigt	11 403	-
Summa	744 025	-

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	19 679 000	19 679 000
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificeringar	115 514 000	-
Summa	135 193 000	19 679 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-802 180	-
Summa	-802 180	-
Redovisat värde vid årets slut	134 390 820	19 679 000
Varav byggnader	114 711 820	-
Varav mark	19 679 000	19 679 000
Summa	134 390 820	19 679 000
Fastighetsbeteckning Hermelinen 9		
Taxeringsvärde byggnader:	39 798 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark:	11 400 000	8 600 000
Summa	51 198 000	41 600 000

Not 4 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	108 734 000	-
Investeringar	6 780 000	108 734 000
Omklassificeringar	-115 514 000	-
Summa	-	108 734 000

Not 5 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordran Peab Bostad AB	274 354	1 975 546
Fakturerade förskott	-	39 074 100
Skattekonto	576	576
Summa	274 930	41 050 222

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningstjänster	56 907	-
Fastighetsförsäkring	16 505	-
Summa	73 412	-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsdag	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv Handelsbanken			-	130 055 477
Handelsbanken Lån-13961	1,29%	2020-03-01	12 498 712	-
Handelsbanken Lån-13962	1,38%	2022-03-01	12 498 712	-
Handelsbanken Lån-13963	1,74%	2024-03-01	12 387 399	-
Summa			37 384 823	130 055 477

Under 2020 kommer amortering göras med 445 244kr.

Not 8 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förskott från kunder	-	44 821 000
Summa	-	44 821 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda årsavgifter	527 256	325 973
Revisionsarvode	-	15 000
Styrelsesarvode	57 822	-
El	21 787	
Värme	27 016	
Övrigt	8 569	
Summa	642 450	340 973

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

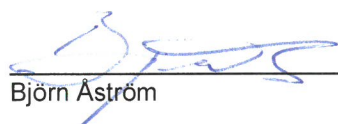
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	38 164 000	38 164 000


Eventalförpliktelser


	2019-12-31	2018-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

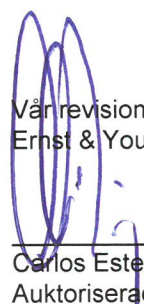
Nyköping 2020- 04-15


Björn Åström


Monika Dahlin


Anna Borglin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24
Ernst & Young AB


Carlos Esterling
Auktoriserad revisor