

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Skördegången

769624-2135

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



Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter till balansräkningen	5
Tilläggsupplysningar	6
Upplýsningar till resultaträkningen	7
Upplýsningar till balansräkningen	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skördegången, 769624-2135, Skördegången 2-26, i Södermanlands län, Trosa Kommun, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Allmänt om verksamheten

Historik:

Fastigheten, Bostället 57, i Trosa Kommun förvärvades av föreningen 2012-10-23. Den totala anskaffningskostnaden inklusive lagfarter, provisioner mm uppgick till totalt 115 953 442 kr. Förvärvet skedde genom att förvärva den ekonomiska föreningen Skärborgaren, vilken ägde fastigheten. Fastighetsförvärvet skedde genom underprisöverlåtelse med stöd av 23 kap. Inkomstskattelagen, RÅ 2003 ref 61 Regeringsrättens dom 1111-05.

Föreningen är en äkta Bostadsrättsförening.

Föreningens ändamål:

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter med nyttjanderätt och utan tidbegränsning. Medlems rätt inom föreningen på grund av sådan upplåteles kallas bostadsrätt.

Medlemmar:

Föreningen har per 2019-12-31 totalt 97 medlemmar. Föreningen har 60 bostadsrätter där varje bostadsrätt utgör en röst.

Styrelsen

Ordinarie ledamöter:

Mikaela Eklund, ordförande
Siri Sundqvist, ledamot
Zebastian Hult, ledamot
Berndt Jäderlund, ledamot
Britt-Marie Andersson, ledamot
Ida Andersson, suppleant

Sammanträden:

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret hållit tolv (12) protokollförda styrelsemöten.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen sköts av M.Millerk redovisning, org.nr: 610216-7845.
Den tekniska förvaltning sköts av lokala entreprenörer samt styrelsen.

Revisor:

Till föreningens revisor har Tony Salonen, BDO, utsetts.

Överlåtelser:

Under räkenskapsåret har bostadsrätten till 5 lägenheter överlåtit.

Fastigheten:

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Bostället 57, Trosa Kommun. Markareal för tomten uppgår till 13 871 kvadratmeter. Fastigheten består av 7 hus med två våningar. Fastigheten har totalt 60 st bostadslägenheter. Varav en lägenhet hyrs ut av föreningen med tillsvidarekontrakt. Den totala lägenhetsytan uppgår till 4 560 kvadratmeter. Det finns 21 st garage och 55 st parkeringsplatser varav 10 stycken med el. Byggnaderna uppfördes 1981. En omfattande renovering år 2012 gav fastigheten 1994 som värdeår.

Uppvärmning:

Fjärrvärme för uppvärmning av bostäder levereras av Statkraft värme AB.
Direktverkande el i trappuppgångar, mm levereras från Vattenfall AB.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Söderberg & Partner.

Fastighetens taxeringsvärde:

Fastighetens totala taxeringsvärde uppgår till kronor 43 000 000, fördelat enligt följande.

Byggnader 33 000

Mark 10 000

Summa 43 000 000

Väsentliga händelser under 2019

Samtliga 21 garageportar har bytts ut. Nu håller de lång tid framöver och ger ett fint helhetsintryck.

Ny belysning med rörelsesensor har installerats i alla uppgångar samt cykelförråd.

Ett brandsäkert dokumentskåp har köpts in så att förvaring av föreningens dokument kan ske säkert för framtiden. Även en dator och skrivare samt mobiltelefon har köpts in för att underlätta styrelsearbetet. Ett stort arbete med att sortera föreningens dokumentation har utförts.

En hjärtstartare har köpts in, avsedd både för barn och vuxna.

Det årliga fläktfilterbytet har utförts.

5 st värmexlare har bytts ut.

Lekplatsen har gjorts tryggare utifrån 2018 års besiktning.

Inköp av ny flaggstångsbelysning samt ny flagga.

Nya parkeringsskyltar vid gästparkeringarna.

Gårdsjobb och trädgårdsarbete har utförts kontinuerligt av medlemmar.

En ny entreprenör för utförande av snöröjning och gräsklippning har anlåtats.

Löpande underhåll och mindre reparationer har skett. Åtgärdande av kodlås, värmexlare, tvättstugan, belysning, låscylinrar m.m.

En föreningsdag genomfördes under hösten med trädgårdsskötsel, cykelrensning och städning.

En ordinarie årsstämma samt en extrastämma hölls för att godkänna föreningens uppdaterade stadgar.

Arbete med en total fastighetsbesiktning påbörjades tillsammans med entreprenör Sustend för att ge underlag till en långsiktig underhållsplan. Besiktning utfördes i februari 2020.

Föreningen planerar för närvarande ingen höjning av månadsavgifterna.

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	2 754 579	2 702 499	2 664 801	2 657 924
Årets resultat	-2 016 707	-1 946 019	-2 528 623	-1 844 581
Soliditet, %	69	70	70	70
Avsättning yttre fond/m2 lägenhetsyta	24	22	22	21
Avskrivning/m2 lägenhetsyta	430	430	430	430
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta	548	535	523	523
Hysesintäkt/m2 hyresbostadsyta	1 345	1 233	1 281	1 189
Fastighetslån	31 330 056	31 648 800	32 030 040	32 232 184
Fastighetslån/m2 bostadsrättsyta	6 871	6 940	7 031	7 069

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	87 667 434	343 404	575 300	-11 289 732		77 296 406
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>						
Avsättning till yttre underhåll			111 172	-111 172		
Omföring av föregående års resultat				-1 946 020		-1 946 019
Årets resultat					-2 016 707	-2 016 707
Vid årets slut	87 667 434	343 404	686 472	-13 346 924	-2 016 707	73 333 680

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-13 235 752
Avsättning till yttre fond	-111 172
årets resultat	-2 016 707
Totalt	-15 363 631
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-15 363 631
Summa	-15 363 631

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	2 754 579	2 702 499
Övriga rörelseintäkter		900	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 755 479	2 702 499
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 964 314	-1 704 073
Personalkostnader	2	-329 165	-304 004
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 966 313	-1 961 095
Summa rörelsekostnader		-4 259 792	-3 969 172
Rörelseresultat		-1 504 313	-1 266 673
Finansiella poster			
Räntekostnader	4	-512 394	-679 346
Summa finansiella poster		-512 394	-679 346
Resultat efter finansiella poster		-2 016 707	-1 946 019
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-2 016 707	-1 946 019
Skatter			
Årets resultat		-2 016 707	-1 946 019

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	102 555 020	104 516 115
Maskiner och andra tekniska anläggningar		32 262	-
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>102 587 282</u>	<u>104 516 115</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>102 587 282</u>	<u>104 516 115</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	10	465 307	474 914
Övriga fordringar		-	20 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	104 214	77 393
Summa kortfristiga fordringar		<u>569 521</u>	<u>572 314</u>

Kassa och bank

Kassa och bank		2 657 697	3 237 311
Summa kassa och bank		<u>2 657 697</u>	<u>3 237 311</u>

Summa omsättningstillgångar

		<u>3 227 218</u>	<u>3 809 625</u>
--	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>105 814 500</u>	<u>108 325 740</u>
--	--	--------------------	--------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		88 697 310	88 586 138
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 346 924	-11 289 732
Årets resultat		-2 016 707	-1 946 019
Summa fritt eget kapital		<u>-15 363 631</u>	<u>-13 235 751</u>

Summa eget kapital

73 333 679 75 350 387

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>30 798 816</u>	<u>31 323 808</u>
Summa långfristiga skulder		30 798 816	31 323 808

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		531 240	324 992
Leverantörsskulder		242 783	371 369
Skatteskulder		162 840	159 120
Övriga skulder		3 900	5 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8,11	<u>741 242</u>	<u>790 764</u>
Summa kortfristiga skulder		1 682 005	1 651 545

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

105 814 500 108 325 740

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

Värderingsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:

-Byggnader och mark

-Markanläggningar

Antal år

50

50

Not 1 Intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 499 914	2 399 519
Hyror	110 358	147 155
Garage	74 032	74 100
P-platser	64 493	68 300
Debiterade avgifter	5 778	13 418
Öresavjämning	4	7
	<u>2 754 579</u>	<u>2 702 499</u>

Not 2 Anställda och personalkostnader

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	113 328	119 756
Lön	159 398	139 502
Kostnadsersättningar	2 094	2 956
Summa	<u>274 820</u>	<u>262 214</u>
Sociala kostnader	54 345	41 790

Medelantalet anställda

- -

Not 3 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
El för belysning	187 965	188 541
Uppvärmning	295 633	252 195
Sophantering/renhållning	115 605	102 147
Vatten och avlopp	165 868	129 092
Lokalvård	54 595	61 138
Teknisk förvaltning	65 027	93 459
Övriga förvaltningskostnader	405	6 406
Reparation/underhåll	541 141	370 410
Fastighetsskatt	82 620	80 220
Fastighetsförsäkringar	88 174	79 728
Förbrukningsinventarier	16 485	-
Förbrukningsmaterial	1 334	112
Fraktkostnader	1 500	243
Möteskostnader	2 854	5 543
Kontorsmaterial	2 239	2 177
Radio- och TV avgifter	109 525	108 834
Datakommunikation	982	1 419
Programkostnader	12 150	-
Mobiltelefon	2 262	-
Porto	5 376	3 600
Revisionskostnader	41 675	31 500
Redovisningskostnader	88 848	101 880
Konsultarvoden	4 000	72 188
Bankkostnader	3 874	1 176
Övriga kostnader	4 969	3 777
Medlems-och föreningsavgifter	6 308	6 188
Annonsering	-	2 100
Övrigt	62 899	-
Summa	<u>1 964 313</u>	<u>1 704 073</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsknutna lån	570 682	678 565
Räntekostnader, skattekontot	845	781
Summa	571 527	679 346

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnader	98 012 217	98 012 217
Ack.avskrivning byggnader	-12 086 136	-10 125 892
Årets avskrivning byggnader	-1 960 244	-1 960 244
	83 965 837	85 926 081
Markanläggning	42 589	42 589
Ack.avskrivning markanläggning	-5 105	-4 254
Årets avskrivning markanläggning	-851	-851
	36 633	37 484
Mark	18 552 550	18 552 550
	18 552 550	18 552 550
Redovisat värde vid årets slut	102 555 020	104 516 115

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:	-	-
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	37 480	-
Vid årets slut	37 480	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:	-	-
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-5 218	-
Vid årets slut	-5 218	-
Redovisat värde vid årets slut	32 262	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Föreningens låneskulder per 2019-12-31 är 31 330 056 kronor.
Föreningens lån är placerade hos Stadshypotek enligt nedanstående.

	Amortering per kvartal	Räntesats	Ränteändringsdag	2019-12-31	2018-12-31
Lån 3244	25 000	1,45	2020-01-30	9 925 000	10 000 000
Lån 3247	25 000	1,49	2020-01-30	9 600 000	9 675 000
Lån 931837	25 000	1,99	2020-01-30	9 800 000	9 875 000
Lån 990987	38 516	1,45	2020-01-23	2 005 056	2 098 800
				31 330 056	31 648 800

Not 8 Aviserade, ej upparbetade intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter januari 2019	206 640	206 640
Hysesavgifter januari 2019	9 811	9 197
Årsavgifter februari 2019	193 120	206 640
Hysesavgifter februari 2019	9 811	9 197
Årsavgifter mars 2019	193 120	206 640
Hysesavgifter mars 2019	9 811	9 197
Öv förutbetalda intäkter	-	3 860
	622 313	651 371

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda räntor	40 666	16 936
Amortering lån	-	16 973
Medlemsavgifter	6 140	6 020
Datakommunikation, TV	27 213	27 400
Söderberg & Partner	30 195	27 037
	104 214	94 366

Not 10 Fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Kundfordringar		
Aviserade årsavgifter	508 207	474 914
Nedskrivning kundfordringar	-42 900	-
	465 307	474 914
Övriga fordringar		
Skattekonto	-	7
Förskott	20 000	20 000
Nedskrivning fordringar	-20 000	-
	-	20 007
Redovisat värde vid årets slut	465 307	494 921

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Sophämtning/renhållning	2 675	1 860
El för belysning	21 277	31 424
Uppvärmning	43 963	40 804
Redovisningskostnader	22 584	34 031
Revisionsarvode	20 000	20 000
Fastighetsskötsel	-	3 625
Programkostnader	-	1 773
Teknisk förvaltning	8 000	5 876
Mobiltelefon	430	
	118 929	139 393

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Panter och säkerheter för egna skulder	32 800 000	32 880 000
Summa ställda säkerheter	32 800 000	32 880 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Trosa 2020 - 05 - 04.



Mikaela Eklund
Styrelseordförande



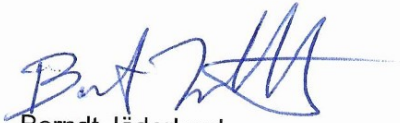
Siri Sundqvist
Styrelseledamot



Britt-Marie Andersson
Styrelseledamot



Sebastian Hult
Styrelseledamot



Berndt Jäderlund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



Tony Salonen
Auktoriserad Revisor