

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Smedstabäcken i Linköping

Org nr 769632-3299

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Föreningens 4:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Linköpings kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt K2.

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 2018 på fastigheten Inspirationen 5, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Hugo Theorells gata 25.

Föreningens hus inrymmer 18 lägenheter med en sammanlagd yta på 665,2 kvm och 5 lokaler med en sammanlagd yta på 181,9 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inget större underhåll utförts.

Styrelsen bedömer att inga större underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice.

Fastigheten är försäkrad i försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade kr. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 673 kr/kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 17 000 000 kr. Under året har inga amorteringar skett.

Årets resultat blev -336 477kr och resultatet beror främst på höga kostnader för avskrivningar som inte påverkar föreningens kassaflöde.

Medlemsinformation

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Åke Levén	ordförande t o m stämman, därefter ledamot
Daniel Edward	ordförande fr o m stämman
David Granath	ledarmot
Andreas Wilzén	ledarmot
Vera Pichler	suppleant
Hans Wahlberg	suppleant

Alla i styrelsen är i tur att avgå vid kommande ordinarie företagsstämma. Föreningens firma har under året tecknats av styrelsen, två i förening.

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 29 stycken. Under verksamhetsåret har 4 st överlåtelse skett.

Revisorer har varit Kjell Hägerman, Södra Konsult.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	583	382	40	0
Rörelseresultat (tkr)	-70	-178	35	-1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-370	-222	35	-1
Balansomslutning (tkr)	55 201	55 588	22 989	0
Fond för yttre underhåll (tkr)	83	41	0	0
Soliditet (%)	69	69	100	0

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 645 000	41 418	- 7 443	-221 708	38 457 268
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-221 708	221 708	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		0	0		0
Årets resultat				-369 702	-369 702
Belopp vid årets utgång	38 645 000	41 418	-229 181	-369 702	38 087 565

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	- 270 569
Årets resultat	-369 702
Summa ansamlad förlust att behandlas av stämman	-640 271

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-640 271
-------------------------	-----------------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggs- upplysningar.

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	582 717	381 814
Summa rörelseintäkter		582 717	381 814
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-291 356	-174 574
Övriga externa kostnader	Not 4	-37 660	-61 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-323 854	-323 854
Summa rörelsekostnader		-652 870	-560 120
Rörelseresultat		-70 153	-178 306
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-299 549	-43 402
Summa finansiella poster		-299 549	-43 402
Resultat efter finansiella poster		-369 702	-221 708
Resultat före skatt		-369 702	-221 708
Årets resultat		-369 702	-221 708

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark

Not 6	54 997 292	55 321 146
	<u>54 997 292</u>	<u>55 321 146</u>

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar**

<u>54 997 292</u>	<u>55 321 146</u>
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

	1 399	20 235
Not 7	187 614	200 962

Övriga fordringar

Not 8	14 229	12 447
	<u>203 241</u>	<u>233 644</u>

Summa kortfristiga fordringar***Kortfristiga placeringar***

Kassa och bank

Not 9	250	33 225
	<u>250</u>	<u>33 225</u>

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar**

<u>203 491</u>	<u>266 869</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>55 200 783</u>	<u>55 588 015</u>
-------------------	-------------------



Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

38 645 000

38 645 000

Fond för yttre underhåll

82 836

41 418

Summa bundet eget kapital

38 727 836

38 686 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-270 569

-7 443

Årets resultat

-369 702

-221 708

Summa fritt eget kapital

-640 271

-229 151

Summa eget kapital

38 087 565

38 457 268

Skulder*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 10

17 000 000

17 000 000

Summa långfristiga skulder

17 000 000

17 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

48 608

56 994

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 11

64 610

73 753

Summa kortfristiga skulder

113 218

130 747

Summa skulder

17 113 218

17 130 747

Summa eget kapital och skulder

55 200 783

55 588 015

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 100 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 99 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

5 300 000 kr av föreningens lån löper ut under 2020. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2019-12-31.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år inget skattemässigt underskott.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	438 300	318 328
	Årsavgifter lokaler	131 532	19 363
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 710	17 976
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	175	0
		582 717	355 667
			DIFF
Not 3	Driftskostnader		
		2019-01-01	2018-01-01
	Reparationer	-11 494	-6 508
	El	-22 901	-732
	Uppvärmning	-61 214	-63 719
	Vatten	-26 118	-23 156
	Renhållning	-33 719	-44 995
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 069	-2 958
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-27 100	-20 995
	Försäkringar	-10 092	-5 583
	Övriga driftskostnader	-94 649	-5 928
		-291 356	-174 574
Not 4	Övriga externa kostnader		
		2019-01-01	2018-01-01
	Externt revisionsarvode	-200	-12 750
	Förvaltningskostnader	-28 416	-27 438
	Kostnader överlåtelse och panter	-9 044	-21 504
		-37 660	-61 692
Not 5	Avskrivningar		
		2019-01-01	2018-01-01
	Byggnader	-323 854	-323 854
		-323 854	-323 854

Not 6		Byggnader och mark		2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				32 385 390	0
Årets investering byggnader				0	32 385 390
Ingående anskaffningsvärde mark				23 259 610	23 259 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				55 645 000	55 645 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-323 854	0
Årets avskrivningar byggnader				-323 854	-323 854
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-647 708	-323 854
Utgående bokfört värde				54 997 292	55 321 146
Bokförda värden byggnader				31 737 682	32 061 536
Bokförda värden mark				23 259 610	23 259 610
Fastighetsbeteckning:		Inspirationen 5			
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Ej tillsatt	3 804 000	7 710 000	11 514 000	6 535 000

Not 7		Övriga fordringar		2019-12-31	2018-12-31
Avräkning HSB				187 614	200 962
				187 614	200 962

Not 8		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				14 229	12 447
				14 229	12 447

Not 9		Kassa och bank		2019-12-31	2018-12-31
Swedbank				250	33 225
				250	33 225

Not 10		Skulder till kreditinstitut		2019-12-31	2018-12-31
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering	
Swedbank Hypotek AB	1,46%	2020-01-28	5 300 000	96 364	
Swedbank Hypotek AB	2,20%	2023-10-25	5 850 000	0	
Swedbank Hypotek AB	1,81%	2021-10-25	5 850 000	0	
			17 000 000	96 364	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 903 636
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					385 456
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					16 518 180
Ställda säkerheter					
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar					
Fastighetsinteckning				32 000 000	32 000 000
varav i eget förvar				-7 000 000	-7 000 000
Summa ställda säkerheter				25 000 000	25 000 000

Not 11		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader				35 268	42 652
Förutbetalda årsavgifter och hyror				22 642	24 601
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				6 700	6 500
				64 610	73 753

Linköping ____/____ 2020

.....
Daniel Edward

.....
Andreas Wilzén

.....
David Granath

.....
Åke Levén

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

.....
Kejll Hägerman
Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Smedstabäcken i Linköping Org.nr. 769632-3299

Räkenskapsår: 2019-01-01 – 2019-12-31

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Smedstabäcken i Linköping för år 2019-01-01 — 2019-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den

Kjell Hägerman
Revisor