

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Stationen Ytterby

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2014 och 2024.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-08-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kungälv .

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Magasinets samfällighetsförening.. Föreningens andel är 8,9 procent. Samfälligheten förvaltar skyddsvall mot järnväg avseende buller säkerhet och plantering med bevattning.

Styrelsen

Jan Rudi Simonsson	Ordförande
Anita Margareta Dahllöf	Ledamot
Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin	Ledamot
Bengt Arvid Lennart Sten	Ledamot
Jimmy Fredrik Håkan Söderholm	Ledamot
Philip Michael Hellberg	Suppleant
Lars Anders Göran Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kerstin Nordenham Murby

Ordinarie Extern

Nordenhams Revisionsbyrå AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kungälv Stationen 3	2007	Kungälv

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

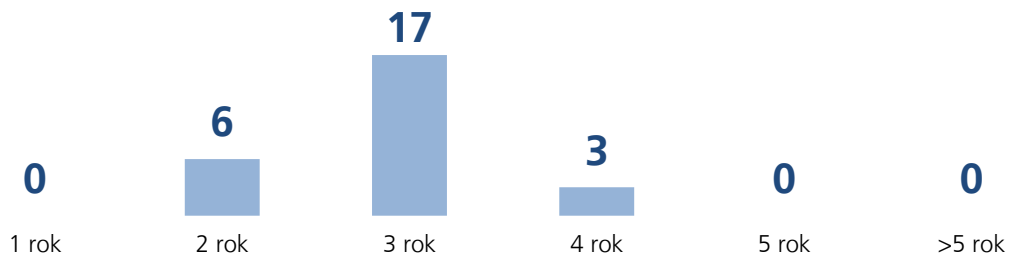
Värdeåret är 2007.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 579 m², varav 2 142 m² utgör lägenhetsyta och 1 437 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Praktikertjänst AB	74 m ²	tills vidare
Praktikertjänst AB	82 m ²	tills vidare
Servicebutik	111 m ²	tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen upplåter 26 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt
Av föreningens medlemslägenheter har 4 överlåtits under året

Kommentar

Lägenhetsfördelning: 6 st 2 rok, 17 st 3 rok, 3 st 4 rok

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Entréporter hus A+B	2019	
ny energibelysning på gården	2019	
Byte hiss-belysning	2019	LED-lampor
Byte till energisnåla lampor på ytterbelysning	2018 - 2019	
Planerat underhåll	År	
översyn av yttertak	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-tv leverantör	Telenor
Hissar, 3 st	Kone AB
Garageport	Assa Abloy Entrance Systems
Nyckelhantering m.m	Byggbeslag AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning entre och trapputrymmen	Inga-Lill Lindqvist och Kenneth Björk
Avfallshantering	Renova Miljö AB

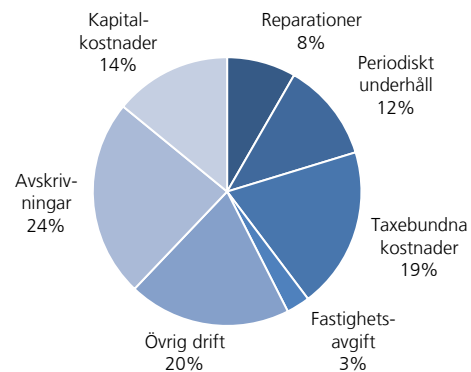
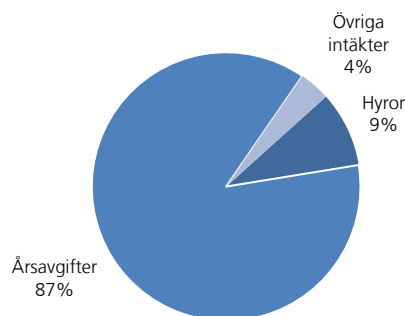
Föreningens ekonomi

styrelsen har under året omförhandlat föreningens två största lån till en förmånlig fast ränta i fem år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	973 653	1 371 899
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 161 659	2 110 792
Finansiella intäkter	39	78
Ökning av kortfristiga skulder	75 452	105 778
	2 237 150	2 216 648
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 579 397	1 510 016
Finansiella kostnader	359 382	353 690
Ökning av kortfristiga fordringar	34 792	3 249
Minskning av långfristiga skulder	302 061	747 938
	2 275 632	2 614 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	935 170	973 653
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-38 483	-398 245

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	782	782	779	769
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 622	10 748	11 058	11 110
Elkostnad/m ² totalyta	35	44	46	48
Värmekostnad/m ² totalyta	61	96	97	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	39	34	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	147	165	168
Soliditet (%)	58	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-382	-358	-904	-147
Nettoomsättning (tkr)	2 081	2 087	2 085	2 074

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 142 m² bostäder och 1 437 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	34 450 000	0	0	34 450 000
Kapitaltillskott	3 500 000	0	0	3 500 000
Fond för yttre underhåll	110 775	110 775	-91 983	91 983
S:a bundet eget kapital	38 060 775	110 775	-91 983	38 041 983
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 327 410	-110 775	-265 558	-951 077
Årets resultat	-381 786	-381 785	357 541	-357 541
S:a ansamlad förlust	-1 709 195	-492 560	91 983	-1 308 618
S:a eget kapital	36 351 580	-381 785	0	36 733 365

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-381 786
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 216 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-110 775</u>
summa balanserat resultat	-1 709 195

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>110 775</u>
-1 598 420

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 081 124	2 086 845
Övriga rörelseintäkter	Not 3	80 535	23 947
Summa rörelseintäkter		2 161 659	2 110 792
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 247 671	-1 278 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 606	-121 335
Personalkostnader	Not 6	-164 121	-109 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 704	-604 704
Summa rörelsekostnader		-2 184 101	-2 114 720
RÖRELSERESULTAT		-22 443	-3 929
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-359 382	-353 690
Summa finansiella poster		-359 343	-353 612
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-381 786	-357 541
ÅRETS RESULTAT		-381 786	-357 541

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	61 420 161	62 024 865
Summa materiella anläggningstillgångar	61 420 161	62 024 865
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	61 420 161	62 024 865
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	993 599	1 057 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	40 228	0
Summa kortfristiga fordringar	1 033 827	1 057 361
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	19 843	0
SBC klientmedel i SHB	0	0
Summa kassa och bank	19 843	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 053 670	1 057 361
SUMMA TILLGÅNGAR	62 473 832	63 082 226

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 450 000	34 450 000
Kapitaltillskott		3 500 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	110 775	91 983
Summa bundet eget kapital		38 060 775	38 041 983
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 327 410	-951 077
Årets resultat		-381 786	-357 541
Summa fritt eget kapital		-1 709 195	-1 308 618
SUMMA EGET KAPITAL		36 351 580	36 733 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 384 188	25 588 825
Summa långfristiga skulder		25 384 188	25 588 825
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	204 638	302 062
Leverantörsskulder		93 454	72 991
Skatteskulder		126 424	93 064
Övriga skulder		15 279	4 982
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	298 269	286 937
Summa kortfristiga skulder		738 064	760 036
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 473 832	63 082 226

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	626 833	626 833
Årsavgifter - Kapital	1 182 960	1 182 960
Årsavgifter - lokaler	74 643	74 643
Hyror parkering moms	41 600	0
Hyror garage moms	2 880	0
Hyror parkering	152 200	202 400
Öresutjämning	8	9
	2 081 124	2 086 845

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	9 314	0
Återbäring försäkringsbolag	2 619	3 846
Övriga intäkter	68 602	20 101
	80 535	23 947

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	1 411	750
	Snöröjning/sandning	0	1 875
	Städning enligt beställning	0	4 630
	Hissbesiktning	5 299	5 096
	Gemensamma utrymmen	2 242	2 033
	Gård	1 034	2 727
	Serviceavtal	47 811	34 903
	Förbrukningsmateriel	3 208	18 798
	Teleport/hissanläggning	2 138	4 276
	Fordon	5 255	0
		68 398	75 087
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	13 366
	Lokaler	0	7 462
	Källare	0	19 750
	Entré/trapphus	9 907	41 192
	Lås	27 326	0
	VVS	15 089	0
	Värmeanläggning/undercentral	23 668	0
	Ventilation	3 944	23 951
	Elinstallationer	54 074	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	22 716	0
	Hiss	5 823	0
	Tak	0	13 238
	Fönster	0	35 916
	Mark/gård/utemiljö	9 048	0
	Garage/parkering	17 713	5 398
	Skador/klotter/skadegörelse	21 448	0
		210 756	160 273
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	13 625
	Lokaler	0	92 500
	Entré/trapphus	185 520	37 750
	Ventilation	118 750	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	168 750
	Fönster	300	0
		304 570	312 625
	Taxebundna kostnader		
	El	126 481	106 827
	Värme	218 895	231 679
	Vatten	94 411	94 674
	Sophämtning/renhållning	54 345	55 581
		494 132	488 761
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 928	26 310
	Samfällighetsavgift	34 020	120 383
	Kabel-TV	35 815	39 619
		98 763	186 312
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 052	55 710
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 247 671	1 278 769

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	613	1 838
	Övriga förluster	32 430	0
	Revisionsarvode extern revisor	28 000	25 050
	Föreningskostnader	9 680	10 711
	Styrelseomkostnader	3 800	3 827
	Fritids- och trivselkostnader	1 389	0
	Förvaltningsarvode	49 928	48 405
	Administration	4 134	6 318
	Korttidsinventarier	18 353	11 888
	Konsultarvode	14 619	7 250
	Tidningar facklitteratur	0	1 479
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 570
		167 606	121 335
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 210	68 250
	Löner	38 800	19 400
	Sociala kostnader	32 111	22 262
		164 121	109 912
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	604 704	604 704
		604 704	604 704

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 650 000	65 650 000
	Utgående anskaffningsvärde	65 650 000	65 650 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 625 135	-3 020 431
	Årets avskrivningar enligt plan	-604 704	-604 704
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 229 839	-3 625 135
	Planenligt restvärde vid årets slut	61 420 161	62 024 865
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 206 250	8 206 250
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 109 000	25 277 000
	Taxeringsvärde mark	7 816 000	5 384 000
		36 925 000	30 661 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 400 000	28 600 000
	Lokaler	3 525 000	2 061 000
		36 925 000	30 661 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar	0	32 430
	Skattekonto	68 958	51 278
	Klientmedel hos SBC	915 327	973 653
	Fordringar	9 314	0
		993 599	1 057 361
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Samfällighetsavgift	40 228	0
		40 228	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	91 983	707 670
	Reservering enligt stadgar	110 775	91 983
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-91 983	-707 670
	Vid årets slut	110 775	91 983

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,150 %	11 089 991	11 141 887	2024-12-06
SBAB	1,040 %	7 274 335	7 424 500	2020-01-02
SBAB	1,930 %	7 224 500	7 324 500	2022-12-09
Summa skulder till kreditinstitut		25 588 826	25 890 887	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-204 638	-302 062	
		25 384 188	25 588 825	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 915 353 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 200 000	31 200 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 250	44 290
	Sociala avgifter	21 758	13 916
	Ränta	39 764	39 471
	Avgifter och hyror	154 997	155 022
	Tak	0	13 238
	Samfällighetsavgift	0	21 000
	Konsultarvode	12 500	0
		298 269	286 937

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av fasad och yttertak.

Styrelsens underskrifter

YTTERBY den / 2020

Jan Rudi Simonsson
Ordförande

Anita Margareta Dahllöf
Ledamot

Mona Birgitta Katarina Dehre Hedin
Ledamot

Bengt Arvid Lennart Sten
Ledamot

Jimmy Fredrik Håkan Söderholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Kerstin Nordenham Murby
Auktoriserad