

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Beteshagen

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 2015 och 2037.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.
- 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 bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-05 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vendelsö Hage 1. Föreningens andel är 44 procent. Samfälligheten förvaltar gemensam ängsmark.

Styrelsen

Stefan Erik Hagström	Ordförande
Anders Bengtsson	Sekreterare
Peter Frans Bezjak	Ledamot
Björn Percy Lindblom	Ledamot
Jerry Ingvar Ronny Olsson Lindström	Ledamot

Peter Mattias Lundqvist	Suppleant
Michael Lars Tobias Marmstål	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Bengtsson, Stefan Erik Hagström, Peter Mattias Lundqvist och Michael Lars Tobias Marmstål.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingemar Rindstig

Auktoriserad revisor

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Vendelsö 3:2141	2011	Haninge

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump och el-patron.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 - 2012 och består av 6 småhus.

Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 010 m², varav 3 010 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Trädgård/Teknikförråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2037.

Underhållsplanen uppdaterades 2018-11-07.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Kompletteringssådd på allmänna ytor	2017	
Spolning av stammar	2017	
Målning av staket på framsida	2017	
Beskärning av träd	2015	
Justering av dörrar	2015	
Ommålning av röda hus	2013	Utfört av Hjärtevadshus
Montering av extra snörasskydd	2013	
Utbyte av hänggrännor och takpannor	2013	Pga snöras
Utbyte av spräckta stuprör	2013	
Reparation av altaner	2013	Pga snöras

PR PD
DL JK
SH

Planerat underhåll	År
Målning av fasader	2019
Justering av dörrar	2019
Målning av Carport samt staket baksida	2019
Målning av fönster	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk och Teknisk förvaltning
Haninge Åkeri	Snöröjning och gatsopning
Telia	Kollektiv Data,Tele & TV
Snö & Isfritt Stockholm AB	Takskottning

Föreningens ekonomi

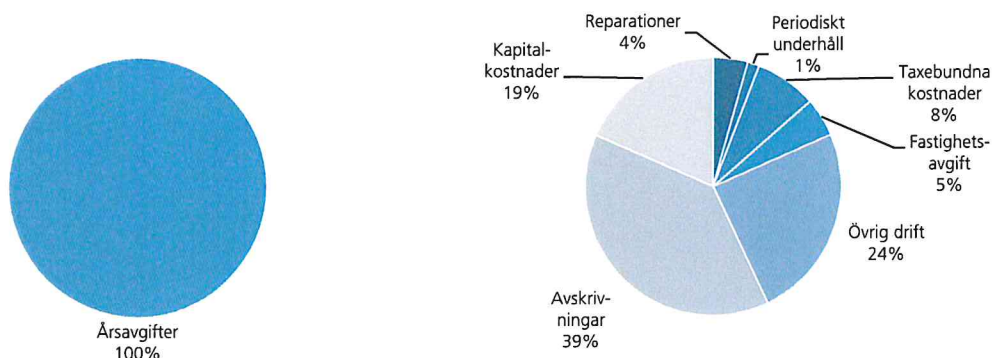
Vi kommer under våren 2019 lägga om ett av våra lån på 8,7MSEK, under 2020 kommer vi lägga om de andra två lånen på totalt 16,4MSEK. Det är fortfarande oklart hur detta komma att slå på föreningens utgifter framåt. Styrelsens ambition har alltid varit att undvika att flera av lånen löper ut samtidigt för att minimera effekten av ev. räntehöjningar. Anledningen till att två lån löper ut samma år att att det var väldigt födelaktiga räntor vid förra omläggningen så styrelsen valde att lägga ett lån på 5 år istället för det normala 3 år.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 506 466	1 731 254
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 383 919	1 376 566
Finansiella intäkter	48	155
Ökning av kortfristiga skulder	35 078	21 745
	1 419 045	1 398 466
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	713 899	696 769
Finansiella kostnader	306 829	326 466
Ökning av kortfristiga fordringar	7 177	19
Minskning av långfristiga skulder	0	600 000
	1 027 905	1 623 254
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 897 607	1 506 466
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	391 140	-224 788

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Handwritten notes in blue ink: "D", "BC", "54", "PIS".

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vattenskada Hus 20 pga. sprucken vattenledning in till frånluftsvärmepumpen.

I samband med rivningen av innegolvet pga vattenläckan i hus 20 upptäcktes det att en träbalk var vattenskadad och hade börjat ruttna. Denna skada hade inget med den spruckna vattenledningen att göra utan berodde på inträngande vatten från utsidan, anledningen är inte helt fastställd. Då inträngande vatten inte täcks av fastighetsförsäkringen så har föreningen i skrivande stunda tagit kostnaden för återställningen. Styrelsen utreder mot vem ersättningskrav ska ställas.

Genomgång av tak samt lagning av trasiga takpannor/hängrännor.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	456	456	498	457
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 339	8 339	8 538	8 538
Elkostnad/m ² totalyta	2	3	2	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	30	40	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	108	141	187
Soliditet (%)	67	67	67	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-277	-286	-41	-231
Nettoomsättning (tkr)	1 373	1 373	1 499	1 374

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 010 m² bostäder.

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	52 590 000	0	0	52 590 000
Upplåtelseavgifter	635 000	0	0	635 000
Fond för yttre underhåll	240 454	127 414	-179 356	292 396
S:a bundet eget kapital	53 465 454	127 414	-179 356	53 517 396
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 705 691	-127 414	-107 137	-1 471 140
Årets resultat	-276 740	-276 740	286 493	-286 493
S:a ansamlad förlust	-1 982 431	-404 154	179 356	-1 757 633
S:a eget kapital	51 483 023	-276 740	0	51 759 763

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-276 740
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 578 277
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 414
summa balanserat resultat	-1 982 431

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

23 125
-1 959 306

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

AS
AL
ST
R3

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 373 400	1 373 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 519	3 166
Summa rörelseintäkter		1 383 919	1 376 566
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-483 168	-564 470
Övriga externa kostnader	Not 5	-171 204	-73 817
Personalkostnader	Not 6	-59 528	-58 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-639 979	-639 979
Summa rörelsekostnader		-1 353 878	-1 336 748
RÖRELSERESULTAT		30 041	39 818
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		48	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-306 829	-326 466
Summa finansiella poster		-306 781	-326 311
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-276 740	-286 493
ÅRETS RESULTAT		-276 740	-286 493

Handwritten notes in blue ink, including the number 178 and some illegible scribbles.

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	74 900 827	75 540 806
Summa materiella anläggningstillgångar	74 900 827	75 540 806
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 900 827	75 540 806
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 904 804	1 506 486
Summa kortfristiga fordringar	1 904 804	1 506 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 904 804	1 506 486
SUMMA TILLGÅNGAR	76 805 630	77 047 292

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 225 000	53 225 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	240 454	292 396
Summa bundet eget kapital		53 465 454	53 517 396
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 705 691	-1 471 140
Årets resultat		-276 740	-286 493
Summa fritt eget kapital		-1 982 431	-1 757 633
SUMMA EGET KAPITAL		51 483 023	51 759 763
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	16 400 000	25 100 000
Summa långfristiga skulder		16 400 000	25 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 700 000	0
Leverantörsskulder		52 091	64 507
Skatteskulder		16 587	10 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	153 929	112 213
Summa kortfristiga skulder		8 922 607	187 529
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		76 805 630	77 047 292

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
Årsavgifter	1 373 400	1 373 400
	1 373 400	1 373 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
Försäkringsersättning	10 519	3 158
Övriga intäkter	0	8
	10 519	3 166

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	9 186
	Fastighetsskötsel beställning	-7 185	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 800	4 300
	Snöröjning/sandning	43 078	28 592
	Gemensamma utrymmen	0	832
	Gård	14 863	499
	Serviceavtal	0	11 185
	Förbrukningsmateriel	0	779
	Brandskydd	0	454
	Fordon	7 130	1 060
		74 686	56 887
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 557
	Entré/trapphus	0	14 686
	VVS	2 988	0
	Elinstallationer	15 800	0
	Tak	33 000	0
	Mark/gård/utemiljö	9 768	20 750
	Skador/klotter/skadegörelse	10 519	0
	Vattenskada	0	2 657
		72 075	41 650
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	105 707
	VVS	0	23 268
	Tak	0	35 918
	Mark/gård/utemiljö	23 125	14 463
		23 125	179 356
	Taxebundna kostnader		
	El	6 845	8 173
	Vatten	108 341	90 790
	Grovsopor	13 983	4 863
		129 169	103 826
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	39 142	39 142
	Kabel-TV	0	62 905
	Bredband	62 944	0
		102 086	102 047
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 026	80 703
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	483 168	564 470

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	27 500	20 000
	Föreningskostnader	1 499	4 140
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 424
	Förvaltningsarvode	57 350	42 260
	Administration	600	1 733
	Konsultarvode	79 915	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 260
		171 204	73 817

FRS
JL
ML
SK PIR

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 500	44 500
	Sociala kostnader	14 028	13 982
		59 528	58 482
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	639 979	639 979
		639 979	639 979
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 274 018	79 274 018
	Utgående anskaffningsvärde	79 274 018	79 274 018
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 733 212	-3 093 233
	Årets avskrivningar enligt plan	-639 979	-639 979
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 373 191	-3 733 212
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 900 827	75 540 806
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 276 088	15 276 088
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 263 000	25 263 000
	Taxeringsvärde mark	12 810 000	12 810 000
		38 073 000	38 073 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 073 000	38 073 000
		38 073 000	38 073 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	12	20
	Klientmedel hos SBC	1 897 607	1 506 466
	Fordringar	7 185	0
		1 904 804	1 506 486

RB
BL
SH
P.B

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	292 396	164 982
	Reservering enligt stadgar	127 414	127 414
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-179 356	0
	Vid årets slut	240 454	292 396

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,360 %	8 700 000	8 700 000	2020-02-25
	Swedbank	1,000 %	8 300 000	8 300 000	2019-03-25
	Swedbank	1,320 %	8 100 000	8 100 000	2020-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		25 100 000	25 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 700 000	0	
			16 400 000	25 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 100 000 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 100 000	26 100 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	26 250	23 500
	Sociala avgifter	8 247	7 384
	Ränta	15 882	15 882
	Avgifter och hyror	103 550	65 447
		153 929	112 213

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2019 kommer samtliga fasader att målas om med två strykningar i befintliga färger. Detta inkluderar även carports samt det gemensamma staketet på baksidan av husen med udda nummer.

FAB
BL 3L
SH 2.13

Styrelsens underskrifter

VENDELSÖ den 20 / 5 2019



Stefan Erik Hagström
Ordförande



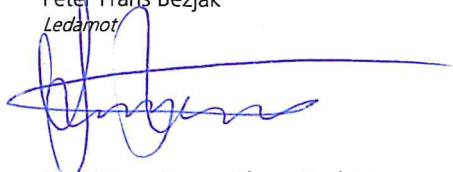
Anders Bengtsson
Sekreterare



Peter Frans Bezjak
Ledamot



Björn Percy Lindblom
Ledamot



Jerry Ingvar Ronny Olsson Lindström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2019



Ingemar Rindstig
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB