

ÅRSREDOVISNING
FÖR
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
SÖDERTORN I OSKARSHAMN
2019

ÅRSREDOVISNING

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SÖDERTÖRN I OSKARSHAMN

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-09-08. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-08-26 hos Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Oskarshamn. Föreningens adresser är Stengatan 32-38, Stengatan 40-46, Stengatan 48-56, Kapellvägen 1-7, Tallvägen 9-15, Tallvägen 17-23, Tallvägen 2-8, Tallvägen 10-16 och Tallvägen 18-24.

Fastigheten

Föreningens fastigheter har beteckningen Tallbacken 1, Tallbacken 2, Tallbacken 3, Ekbacken 4, Ekbacken 5 och Ekbacken 6 i Oskarshamn kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar Kalmar län.

Fastigheternas värdeår är 1961 och 1962. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 23 457 m², varav 23 351 m² utgör lägenhetsyta. Föreningen består av 368 bostadsrätter.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har under året bestått av:

Jan Rikardsson	Ordförande
Lars-Jonny Svensson	Vice ordförande
Håkan Johansson	Sekreterare
Bo Johansson	Ordinarie ledamot
Stefan Johannesson	Ordinarie ledamot
Hanna Ellingsen Göransson	Ordinarie ledamot
Stefan Petersson	Ordinarie ledamot
Gerd Axetun	Suppleant
Eliza Jonsson	Suppleant
Janne Loman	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sara Johansson, E&Y	Ordinarie revisor
Stefan Axelsson	Föreningsstämmovald revisor
Joakim Rylin	Föreningsstämmovald revisor
Britt-Marie Lindblad	Föreningsstämmovald revisorssuppleant
Johanna Wahlberg	Föreningsstämmovald revisorssuppleant

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av:

Jerry Granqvist Sammanställande
Anders Högström

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23, antal röstberättigade medlemmar vid stämman var 58.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har under året ombesörjts av Axcell Fastighetspartner. Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Axcell Fastighetspartner.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsåtgärder

Utfört underhåll	År	Kommentar
Totalrenovering tvättstugor	2019	Två stycken
Dränering baksida	2019	Tre fastigheter
Uppfräschning yttre miljö	2019	
Byte av belysning	2019	Tallvägen 9-15, Tallvägen 17-23 och Tallvägen 18-24

Planerade underhållsåtgärder

Planerat underhåll	År	Kommentar
Totalrenovering tvättstugor	2020	Tallvägen 9-15 och Stengatan 48-56
Byte trappklackar	2020	Ett trapphus per år, Kapellvägen
Målning källarfönster och paneler	2020	
Byte av belysning	2020	Två hus per år
Installation vipprindar vid sophus	2020	Tallvägen 10-16 och Tallvägen 18-24

Ekonomi

Föreningen har under året omsatt ett lån och därmed minskat sina räntekostnader.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Det finns inga planerade förändringar av årsavgifter för 2020.

MEDLEMSINFORMATION

Antal bostadsrätter: 368

Överlåtelse under året: 45

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 422

Tillkommande medlemmar: 56

Avgående medlemmar: 52

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 426

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	13 257	13 318	13 215	12 314
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 982	2 256	796	-562
Soliditet (%)	27,6	20,2	14,1	11,9
Likviditet (%)	76,0	110,9	90,0	48,0
Balansomslutning (tkr)	35 112	33 269	31 660	30 747
Eget kapital (tkr)	9 688	6 706	4 451	3 655
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	543,1	542,9	539,7	497,7
Lån/m ² bostadsrättsyta (kr per kvm)	796	834	834	666,9
Total låneskuld (tkr)	18 584	19 464	19 464	15 573
Underhållsfond (tkr)	564	918	901	885

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 23 351 m² bostäder.

FÖRÄNDRINGAR EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	884 080	0	917 457	2 649 255	2 255 558
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	2 255 558	-2 255 558
Reservering underhållsfond			0		
Anspråktagande av underhållsfond			-353 656	353 656	
Årets resultat					2 981 676
Belopp vid årets utgång	884 080	0	563 891	5 258 469	2 981 676

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	5 258 468,88
Årets resultat	2 981 675,97
Summa till stämmans förfogande	8 240 144,85

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000,00
Balanseras i ny räkning	8 040 144,85

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER	NOT	2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	13 257 133	13 318 168
Övriga rörelseintäkter		230 978	0
Summa rörelseintäkter		13 488 111	13 318 168
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	3	-6 543 586	-7 252 081
Övriga externa kostnader	4	-2 147 558	-2 066 464
Personalkostnader	5	-236 841	-208 430
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6	-1 072 443	-1 006 942
Summa rörelsekostnader		-10 000 428	-10 533 917
RÖRELSERESULTAT		3 487 683	2 784 251
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 904	20 064
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-508 911	-548 757
Summa finansiella poster		-506 007	-528 693
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 981 676	2 255 558
ÅRETS RESULTAT		2 981 676	2 255 558

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	NOT	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	24 673 094	24 209 562
Pågående ny- och ombyggnationer	8	741 178	0
Inventarier	9	190 874	212 480
Summa materiella anläggningstillgångar		25 605 146	24 422 042
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 605 146	24 422 042
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 451 135	2 676 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	494 673	299 714
Summa kortfristiga fordringar		2 945 808	2 975 807
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 561 038	5 871 391
Summa kassa och bank		6 561 038	5 871 391
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 506 846	8 847 198
SUMMA TILLGÅNGAR		35 111 992	33 269 240

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		884 080	884 080
Underhållsfond	11	563 891	917 547
Summa bundet eget kapital		1 447 971	1 801 627
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 258 469	2 649 255
Årets resultat		2 981 676	2 255 558
Summa fritt eget kapital		8 240 145	4 904 813
SUMMA EGET KAPITAL		9 688 116	6 706 440
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	12 911 156	18 583 571
Summa långfristiga skulder		12 911 156	18 583 571
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		5 672 415	880 335
Leverantörsskulder		1 179 652	1 237 112
Skatteskulder		33 603	32 003
Övriga kortfristiga skulder	13	1 699 256	1 901 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 927 794	3 928 204
Summa kortfristiga skulder		12 512 720	7 979 229
SUMMA SKULDER		25 423 876	26 562 800
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 111 992	33 269 240

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Fastighetens livslängd bedöms vara 50 år. Avskrivningsprocenten blir då 2% per år.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter har föreslagits till stämmobeslut.

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

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetet är färdigställt.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	12 681 764	12 678 120
Hysesintäkter bostäder	0	57 945
Hysesintäkter p-plats	152 229	154 860
Hysesintäkter carport	259 340	312 160
Hysesintäkter carport med motorvärmare	48 840	0
Hysesintäkter garage	72 000	72 000
Hysesintäkter MC-plats	11 700	11 625
Hysesintäkter förråd	43 415	43 292
Hysesintäkter övriga objekt	7 200	0
Hysesbortfall bostäder	-59 760	-59 760
Övernattningslägenhet	23 000	35 322
Överlåtelse- och pantavgift	4 650	0
Övriga intäkter	12 755	12 604
Summa nettoomsättning	13 257 133	13 318 168

NOT 3 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Reparationer	227 422	407 678
Planerade underhåll	353 656	570 952
Fastighetsförsäkring	255 090	243 814
Fastighetsavgift/-skatt	403 128	383 937
Fastighetskostnader	813 922	921 215
Taxebundna kostnader	4 490 368	4 724 485
Summa driftkostnader	6 543 586	7 252 081

NOT 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Förvaltningsavtal	2 044 295	1 990 008
Revisionsarvode	20 000	20 500
Föreningsverksamhet	17 714	13 822
Övriga kostnader	65 549	42 134
Summa övriga externa kostnader	2 147 558	2 066 464

NOT 5 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0
Styrelsearvode	168 087	165 900
Löner anställda	19 913	0
Övriga arvoden	462	0
Bilersättning, skattefria	26	127
Arbetsgivaravgifter	48 354	42 341
Löneskatt	0	62
Summa personalkostnader	236 842	208 430

NOT 6 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA TILLGÅNGAR

	2019	2018
Avskrivningar byggnader	1 024 258	1 003 341
Avskrivningar markanläggningar	26 579	
Avskrivningar inventarier	21 606	3 601
Summa av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	1 072 443	1 006 942

NOT 7 BYGGNADER OCH MARK

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	70 146 610	70 146 610
Nyanskaffningar	1 255 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 401 610	70 146 610
Ingående ackumulerade avskrivningar	-49 405 534	-48 402 193
Årets avskrivningar	-1 024 258	-1 003 341
Utgående avskrivningar	-50 429 792	-49 405 534
Bokfört värde byggnader	20 971 818	20 741 076
Ingående anskaffningsvärde	522 390	0
Nyanskaffningar	259 369	522 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	781 759	522 390
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-26 579	0
Utgående avskrivningar	-26 579	0
Bokfört värde markanläggningar	755 180	522 390
Bokfört värde mark	2 946 095	2 946 095
Bokfört värde byggnader, markanläggningar och mark	24 673 093	24 209 561

Taxeringsvärde

Byggnad - bostäder	105 918 000
Byggnad - lokaler	276 000
Mark - bostäder	34 482 000
Mark - lokaler	88 000
Taxeringsvärde totalt	140 764 000

NOT 8 PÅGÅENDE NY- OCH OMBYGGNATIONER

	2019	2018
Installation bokningssystem tvättstugor	138 709	0
Dräneringsarbete samt komplettering brunnar	602 469	0
Summa pågående ny- och ombyggnationer	741 178	0

NOT 9 INVENTARIER

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	428 638	212 557
Nyanskaffningar	0	216 081
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	428 638	428 638
Ingående ackumulerade avskrivningar	216 158	212 557
Årets avskrivningar	21 606	3 601
Utgående avskrivningar	237 764	216 158
Bokfört värde inventarier	190 874	212 480

NOT 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019	2018
Förutbetalda försäkringspremier	267 563	0
Övriga förutbetalda kostnader och intäkter	227 110	299 714
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	494 673	299 714

NOT 11 UNDERHÅLLSFOND

	2019	2018
Vid årets början	917 547	901 362
Reservering enligt stadgar	0	-16 185
lanspråktagande enligt stadgar	-353 656	0
Vid årets slut	563 891	917 547

NOT 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Villkorsändringsdag	Belopp	Amortering 2020
Swedbank	3,70%	2020-01-27	5 016 067*	5 016 067*
Swedbank	1,51%	2021-11-25	3 257 162	164 180
Swedbank	2,12%	2023-06-21	1 775 000	100 000
Handelsbanken	2,06%	2024-01-25	3 257 162	164 180
Swedbank	3,77%	2025-06-18	2 000 000	0
Handelsbanken	2,59%	2026-06-07	3 278 180	227 988
Summa skulder till kreditinstitut			18 583 571	5 672 415

* Lånet förfaller under 2020 och bör därmed formellt ses som kortfristigt. Styrelsen avser dock att förlänga detta lån och kommer därmed inte lösa in det.

Ställda säkerheter	2019	2018
Fastighetsinteckningar	34 334 000	34 334 000

NOT 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2019	2018
Inre fond	1 650 920	1 860 521
Personalens källskatt	24 837	23 081
Sociala avgifter	23 499	17 973
Summa övriga kortfristiga skulder	1 699 256	1 901 575

NOT 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019	2018
Upplupna räntekostnader	81 021	86 068
Förutbetalda intäkter	3 371 194	3 307 752

Övriga upplupna kostnader	475 579	534 384
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 927 794	3 928 204

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Oskarshamn den / 2020

Jan Rikardsson

Lars-Jonny Svensson

Håkan Johansson

Bo Johansson

Stefan Johannesson

Hanna Ellingsen Göransson

Stefan Petersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Sara Johansson
Auktoriserad revisor

Stefan Axelsson
Föreningsstämmovald revisor

Joakim Rylín
Föreningsstämmovald revisor