

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1

769629-8855

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stadsskogen Kåbo 57:1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till nyttjande utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Vidare ska föreningen i förekommande fall uthyra kommersiella lokaler.

Föreningen bildades 2015 och har sitt säte i Uppsala.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har arbetat med föreningens frågor med trivsel som prioritet. Där har bland annat städningen i de allmänna utrymmena setts över och då den ansetts undermålig har föreningen förhandlat fram en ny fastighetsförvaltare fr.o.m. årsskiftet 2020/2021. Till trivseln hör även frågan om säkerhet, då inbrott och inbrottsförsök drabbat föreningen till cykelförråd och förråd-/garageutrymmen. Här har diskussion förts med fastighetsförvaltaren för vidtagande av åtgärd samt förebyggande av framtida inbrott. Även trivseln i vardera lägenheten varit i fokus. Styrelsen har försökt se över de brister och felanmälningar som gjorts och kräver åtgärd. Här har även ett arbete påbörjats för att värna om medlemmarnas rätt och intressen mot entreprenören Erlandsson Bygg Öst som satts i konkurs under slutförändeperioden av byggnationen. Styrelsen har för avsikt att se till att moderbolaget Erlandsson Holding fullföljer det kontrakt som finns skrivet mellan föreningen och Erlandsson Bygg Öst och arbetar aktivt med frågan såväl juridiskt som internt i föreningen. Under våren förbereder föreningen för tvåårsbesiktningen av fastigheten som först kommer att utföras den 12 juni 2021. Styrelsen arbetar därmed frågor som berör medlemmars felanmälningar som garantiärenden i syfte att skapa grundligt underlag för besiktninggruppen. Viruset Covid-19 bröt ut i form av en global pandemi under räkenskapsåret. Projektet har inte påverkas negativt till den grad att några åtgärder har vidtagits under 2020 för att motverka dess effekter.

Medlemsinformation

Medlemsantalet summerar per årets utgång till 280 medlemmar.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande basbelopp. Eventuell pansättningsavgift debiteras köparen/bostadsrättsinnehavaren med 1% av gällande basbelopp.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Stockholm Uppsala Kåbo 57:1 med totalt 161 bostäder som upplåts med bostadsrätt och 4 lokaler för ändamålet uthyrning i kommersiellt syfte.

Styrelsen och Övriga funtionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Izabelle Kleinau, styrelseordförande
Magdalena Fischerström
Fredrik Lundkvist
Mikael Malmberg
Robin Rask
Henrik Tallroth

Styrelseledamöter t.o.m årstämman 2020

Robert Ström, styrelseordförande
Martin Sandstedts
Rikard Wiss

Ordinarie revisorer

Ernst & Young Aktiebolag

Huvudansvarig revisor

Ida Brandt

Valberedning

Marie Wilke
Anna-pya Sjödin
Alexander Bergkvist

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
161	Lägenheter	7939 kvm
4	Lokaler	398 kvm

Föreningen har 4 lokaler för ändamålet uthyrning i kommersiellt syfte.

Totalt antal lokaler: 4

Totalt antal uthyrda lokaler: 2

Förvaltning

Föreningen har avtal med följande leverantörer.

MPC Consulting AB avseende ekonomisk/kameral förvaltning

Ernst & Young Aktiebolag avseende revision

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB avseende fastighetsförvaltning

Vattenfall AB avseende el och elnät offentliga utrymmen samt värmeleverans

Uppsala Vatten och Avfall AB avseende vatten och avlopp

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-12-05.

Möten och kommunikation

Nuvarande styrelse har träffats en gång i månaden under 2020, sedan tillträdet vid årsstämman 28:e september 2020. Mellan möten har kommunikationen mellan styrelseledamöter främst skett över mail.

Styrelsen har kommunicerat med medlemmarna informationsbrev i form av mailutskick med uppdateringar kring styrelsens arbete i föreningen. Styrelsen har skapat kanaler för medlemmarna att upprättat en god grannsamverkan för diskussionsforum att lösa eventuella boendefrågor.

Utbildningar

Styrelsen har för avsikt att ta del av en styrelseutbildning hos Landahls advokatbyrå.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	6 631	6 367	1 285	0
Resultat efter finansiella poster	-1 286	1 006	-100	-473
Soliditet (%)	72,9	61,1	25,9	neg

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	344 770 000		-770 777	1 375 578	345 374 801
Ökning av insatskapital	18 785 000				18 785 000
Disposition av föregående års resultat:			1 125 528	-1 375 578	-250 050
Fond för yttre underhåll		250 050			250 050
Årets resultat				-1 285 737	-1 285 737
Belopp vid årets utgång	363 555 000	250 050	354 751	-1 285 737	362 874 064

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	354 751
årets förlust	-1 285 737
	-930 986
behandlas så att	
Stadseenlig reservering av yttre underhållsfond	238 170
i ny räkning överföres	-1 169 156
	-930 986

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	6 631 132	5 979 891
Övriga rörelseintäkter	3	444 967	392 948
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		7 076 099	6 372 839
Rörelsekostnader	4		
Driftskostnader		-2 694 505	-2 402 509
Övriga externa kostnader		-508 572	-1 182 918
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-3 358 935	0
Fastighetsavgift/skatt		-77 225	-10 502
Summa rörelsekostnader		-6 639 237	-3 595 929
Rörelseresultat		436 862	2 776 910
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 722 599	-1 401 332
Summa finansiella poster		-1 722 599	-1 401 332
Resultat efter finansiella poster		-1 285 737	1 375 578
Resultat före skatt		-1 285 737	1 375 578
Årets resultat		-1 285 737	1 375 578

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	493 496 565	496 855 500
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		493 496 565	496 855 500
Summa anläggningstillgångar		493 496 565	496 855 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 087 235	1 077 692
Övriga fordringar		202 213	1 907 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		181 940	115 688
Summa kortfristiga fordringar		1 471 388	3 100 695
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 930 925	65 199 945
Summa kassa och bank		2 930 925	65 199 945
Summa omsättningstillgångar		4 402 313	68 300 640
SUMMA TILLGÅNGAR		497 898 878	565 156 140

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		363 555 000	344 770 000
Fond för yttre underhåll		250 050	0
Summa bundet eget kapital		363 805 050	344 770 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		354 751	-770 777
Årets resultat		-1 285 737	1 375 578
Summa fritt eget kapital		-930 986	604 801
Summa eget kapital		362 874 064	345 374 801
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8		
	7	132 300 740	132 700 645
Summa långfristiga skulder		132 300 740	132 700 645
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	399 904	399 904
Förskott från kunder		73	741
Leverantörsskulder		148 933	242 487
Skatteskulder		119 235	177 610
Övriga skulder	9	42 352	84 042 978
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	2 013 577	2 216 974
Summa kortfristiga skulder		2 724 074	87 080 694
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		497 898 878	565 156 140

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Bytt redovisningsprincip första året K2.

Bolagets tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnad 100 år

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar iförhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Inga avskrivningar görs på fastigheten då den är under uppförande. Fastigheten kommer att skrivas av när den är färdigställd. Fastigheten kommer att delas upp i komponenter vid färdigställandet. Byggkostnader redovisas som pågående nyanläggning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Fond för ytre underhåll

Stadseenlig reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition. Avsättning skall göras årligen med ett belopp om 30 kr per kvm bostadsarea och lokalarea enligt föreningens stadgar, ej inräknat yta för garage.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Sådana intäkter som beskattas som näringsverksamhet respektive kapitalinkomster har dock inte förelegat under året. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 350 435	5 061 905
Hysesintäkter lokaler	710 676	568 194
Hysesintäkter garageplatser	570 020	349 793
	6 631 131	5 979 892

Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Överlåtelse - och pantförskrivningsavgift	51 300	68 334
Avgift andrahandsuthyrning	67 168	60 366
Vidarefakturerade kostnader	309 033	264 248
Mäklarbild	8 500	0
Försäkrings ersättning	8 966	
	444 967	392 948

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Värme	766 817	730 710
Vatten och avlopp	371 530	63 887
Fastighetsskötsel	529 986	442 918
El	362 362	888 905
Avfallshantering	317 632	276 089
Besiktningkostnad	35 958	0
Fastighetsförsäkring	64 015	59 257
Vidarefakturerade kostnader	246 205	0
Städning och renhållning	20 000	0
Revision och redovsining	392 010	1 119 207
Konsultarvode	33 505	0
Övriga kostnader	63 057	4 454
Fastighetsskatt	77 225	10 502
	3 280 302	3 595 929

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	496 855 500	215 413 746
Reducerad tilläggsköpeskillning		-25 635 637
Omklassificering från pågående nyanläggning		307 077 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	496 855 500	496 855 500
Årets avskrivningar	-3 358 935	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 358 935	0
Utgående redovisat värde	493 496 565	496 855 500

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	295 634 245
Under året nedlagda kostnader		11 443 146
Tillval		0
Omklassificering till byggnader och mark		-307 077 391
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristig skuld.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB 29925623	0,90	2021-02-01	43 833 644	44 233 548
SBAB 29925771	1,26		44 433 500	44 433 500
SBAB 29925828	1,47		44 433 500	44 433 500
			132 700 644	133 100 548
Kortfristig del av långfristig skuld			399 904	

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut (Förfaller inom 2-5 år)	1 599 616	1 599 608
Skulder till kreditinstitut (Förfaller efter 5 år)	131 101 028	131 101 037
Övriga skulder		0
	132 700 644	132 700 645

Not 9 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till säljare av Kåbo 57 Mark AB	0	62 558 210
Skuld till Aros Bostadskapital 11 AB	0	21 480 500
Övriga skulder	42 352	4 268
	42 352	84 042 978

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	130 556	95 090
Förutbetalda hyresintäkter	1 694 718	1 709 184
Upplupen redovisningskostnad	0	144 699
Upplupen revisionskostnad	50 000	40 000
Upplupen kostnad fastighetsskötsel		45 341
Upplupen kostnad el, vatten och värme	138 303	182 660
Upplupna projektkostnader		0
	2 013 577	2 216 974

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	133 300 500	133 300 500
	133 300 500	133 300 500

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Förhoppningarna inför det kommande året är att genomföra fastighetens tvåårsbesiktning och följa upp samt avverka de fel som uppmärksammas. Vi hoppas kunna bemöta de önskemål som förs fram av medlemmarna under året och främst arbeta med de nya frågor som uppkommer i stället för den mängd gamla frågor och ärenden som under 2020 behövts tas tag i. På grund av osäkerheten kring framtida politiska beslut och människors och företags beteende som effekt av viruset Covid 19 går det i dagsläget inte att kvantifiera virusspridningens påverkan på föreningens verksamhet.

Stockholm 2021-__-__

Izabelle Kleinau
Ordförande

Magdalena Fischerström

Fredrik Lundkvist

Mikael Malmberg

Robin Rask

Henrik Tallroth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-__-__

Ernst & Young Aktiebolag

Ida Brandt
Auktoriserad revisor

Deltagare

IZABELLE KLEINAU Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Izabelle Kleinau

Izabelle Kleinau
izabelle.kleinau@gmail.com

2021-05-03 07:53:37 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

FREDRIK LUNDKVIST Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Lars Fredrik Lundkvist

Fredrik Lundkvist
frelun01@gmail.com

2021-05-03 07:02:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MAGDALENA FISCHERSTRÖM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Ebba Magdalena E
Fischerström

Magdalena Fischerström
magdafisch@gmail.com

2021-05-03 09:16:13 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

MIKAEL MALMBERG Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL MALMBERG

Mikael Malmberg
mima@hth.se

2021-05-03 06:47:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ROBIN RASK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROBIN RASK

Robin Rask
robin.rask@riki.se

2021-05-03 07:22:10 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HENRIK TALLROTH Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: HENRIK TALLROTH

Henrik Tallroth
Henrik@Jobhet.se

2021-05-03 07:07:30 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

IDA BRANDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: IDA BRANDT

Ida Brandt
Ida.Brandt@se.ey.com

2021-05-03 11:32:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post