

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Aludden Strand

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 2015 och 2044.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-01-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sigtuna.

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

Styrelsen

Lars-Åke Björling	Ledamot
Inger Maria Dorais	Ledamot
Eva Elisabet Gunhild Gullström	Ledamot
Hedvig Ulrika Renlund	Ledamot
Thomas Clas-Göran Svenfors	Ledamot
Nane Jan-Stefan Kvillsäter	Suppleant
Jan Nils Håkan Sehlberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Grahn
Lars Åstrand
Gunnar Lund

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Revisorshuset Uppsala
Föreningen
Föreningen

Valberedning

Charlotta Andrén
Mona Arveheim
Christer Lokind

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aludden 1:81	2000	Sigtuna
Aludden 1:82	2000	Sigtuna

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med fjärrvärme som spetsenergi..

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1985 och består av 10 flerbostadshus.

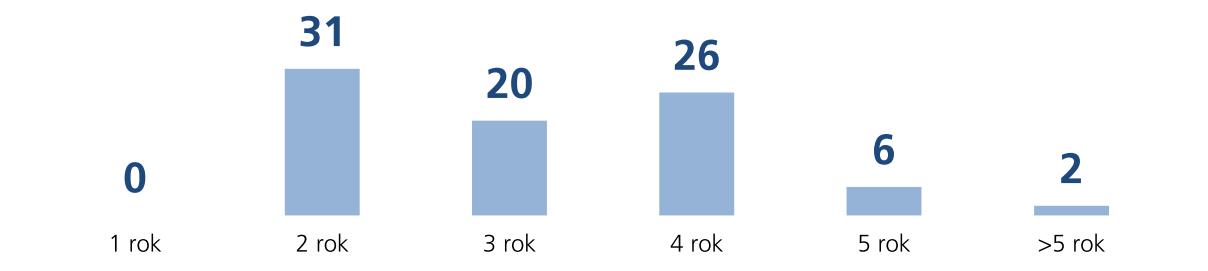
Fastigheternas värdeår är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 086 m², varav 6 441 m² utgör lägenhetsyta och 645 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetsanläggningar

Kommentar

Kvartersgård med tvättstuga, samlingslokal, övernattningsrum, gym/bastu, panncentral, 44 st garage, 18 st p-platser med el. 27 st p-platser utan el. 4 cykelförråd.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Påbörjat utbyggnad av bergvärmeanläggning. Borrat 6 nya energibrunnar 320 meter djupa, kompletterat med en värmepump, utökat utrustning med cirkulationspumpar, ny rödragnig	2019 - 2020	
Borttagning av mossor på takpannor	2017	Bytt trasiga takpannor
Byte hänggrännor och stuprör	2017 - 2019	
Åtgärdat dränering	2016	Byte och komplettering av dräneringsrör utanför två lägenheter
Spolning av avloppsrör och stammar	2016	
Markanläggning	2016 - 2017	Tagit bort gammal häck mot vägen och planterat ny
Uppgraderat bokningssystem för tvättstugor, samlingslokal, gym/bastu och gästrum	2016	
Bytt låssystem	2016	Nya lås till soprum, cykelförråd och fastighetsskötare
Åtgärdat kabel-TV/internet	2016	Grävning, byte trasig kabel till Comhem
Bytt all skyltning	2015	
OVK	2014	
Bytt all ytterbelysning till LED-lampor och kompletterat med fler lyktstolpar	2014 - 2015	Åtgärdat ej tillåtna installationer.
Inrättat källsortering och markbehållare för matavfall och osorterat hushållsavfall	2013	
Renoverat samlingslokal, byggt övernattningsrum, bastu & gym samt bytt ventilationssystem i kvartershuset	2013 - 2018	Samlingslokal ommålad och nya möbler 2018.
Installerat bergvärme	2013	
Elstambyte		Ej aktuellt kommande 10 årsperiod
Rörstambyte		Ej aktuellt kommande 10 årsperiod
Omläggning av tak		Vindskivor utbyta och tak åtgärdade 2010/2011. Trasiga takpannor ersätts fortlöpande.
Byte av takfläktar		Byts fortlöpande.
Ommålning av fasad		Ej aktuellt kommande 8 årsperiod
Planerat underhåll	År	
Obligatorisk ventilationskontroll	2020	
Målning och byte golvmatta tvättstugor	2022	
Målning vindskivor	2022	
Målning fönster o altandörrar	2023	
Målning dörrar entré o förråd	2023	
Byten radiatorventiler	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

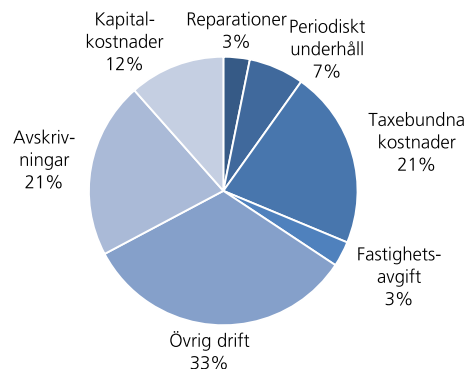
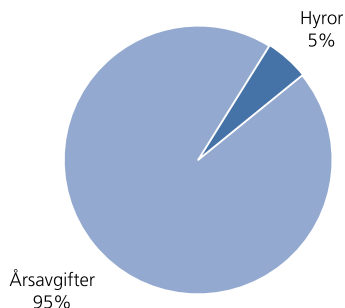
Avtal	Leverantör
Gruppavtal digital-TV, bredband och telefoni ingår i årsavgiften	Comhem
Internet uppkopplingstyp	ComHem eller ADSL
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Jourttjänst VA & el	Bravida

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 529 572	6 287 137
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 902 721	4 898 000
Finansiella intäkter	38	54
Minskning kortfristiga fordringar	7 960	1 935
	4 910 719	4 899 989
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 137 849	3 017 687
Finansiella kostnader	537 821	589 607
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	26 125
Minskning av långfristiga skulder	25 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	161 228	24 136
	3 861 898	3 657 554
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 578 392	7 529 572
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 048 821	1 242 435

*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

Påbörjat samarbete med Vattenfall Inhouse för komplettering och drift av bergvärmeanläggning. Förberett dragning ny elkabel till p-plats för kommande laddboxar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 109

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	715	715	715
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 028	6 032	6 032	6 032
Elkostnad/m ² totalyta	58	53	53	53
Värmekostnad/m ² totalyta	40	29	20	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	33	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	76	83	93	117
Soliditet (%)	46	46	45	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	238	304	-191	280
Nettoomsättning (tkr)	4 876	4 875	4 886	4 885

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 441 m² bostäder och 645 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	24 244 383	0	0	24 244 383
Upplåtelseavgifter	10 382 492	0	0	10 382 492
Fond för yttre underhåll	1 351 343	534 496	-47 500	864 347
S:a bundet eget kapital	35 978 218	534 496	-47 500	35 491 222
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 859 401	-534 496	351 766	-2 676 671
Årets resultat	237 547	237 547	-304 266	304 266
S:a ansamlad förlust	-2 621 854	-296 949	47 500	-2 372 405
S:a eget kapital	33 356 364	237 547	0	33 118 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	237 547
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 324 905
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-534 496
summa balanserat resultat	-2 621 854

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	311 900
	-2 309 954

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	4 875 948	4 874 989
Övriga rörelseintäkter	Not 3	26 773	23 011
Summa rörelseintäkter		4 902 721	4 898 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 656 691	-2 483 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 619	-286 294
Personalkostnader	Not 6	-253 539	-247 445
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-989 543	-986 495
Summa rörelsekostnader		-4 127 391	-4 004 181
RÖRELSERESULTAT		775 330	893 819
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	54
Räntekostnader och liknande resultatposter		-537 821	-589 607
Summa finansiella poster		-537 783	-589 553
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		237 547	304 266
ÅRETS RESULTAT		237 547	304 266

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	64 208 156	65 192 473
Maskiner	Not 9	18 723	23 948
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		64 226 879	65 216 421
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		64 226 879	65 216 421
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	5 017 829	3 976 908
Summa kortfristiga fordringar		5 017 889	3 977 028
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		3 573 153	3 573 153
Summa kassa och bank		3 573 153	3 573 153
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 591 042	7 550 182
SUMMA TILLGÅNGAR		72 817 921	72 766 603

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 626 875	34 626 875
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 351 343	864 347
Summa bundet eget kapital		35 978 218	35 491 222
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 859 401	-2 676 671
Årets resultat		237 547	304 266
Summa fritt eget kapital		-2 621 854	-2 372 405
SUMMA EGET KAPITAL		33 356 364	33 118 817
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	38 726 013	38 851 013
Summa långfristiga skulder		38 726 013	38 851 013
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	100 000	0
Leverantörsskulder		128 067	246 538
Övriga skulder		95 093	111 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	412 384	438 636
Summa kortfristiga skulder		735 544	796 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 817 921	72 766 603

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
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	15 år	15 år
Garageport	15 år	15 år
Markanläggning	20 år	20 år
Soprum	20 år	20 år
Värmepump/Kylanläggningar	20 år	20 år
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar Gemensamlokal	20 år	20 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	4 603 249	4 603 249
Hyror parkering	43 574	47 221
Hyror garage	212 050	219 120
Elintäkter	276	0
Gästlägenhet	16 800	5 400
Öresutjämning	-1	-1
	4 875 948	4 874 989

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	4 800	0
Övriga intäkter	21 973	23 011
	26 773	23 011

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	215 000	193 813
	Fastighetsskötsel beställning	52 346	13 126
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	225 155	261 381
	Fastighetsskötsel gård beställning	13 674	44 605
	Snöröjning/sandning	60 063	71 188
	Städning entreprenad	10 260	7 975
	Myndighetstillsyn	32 549	43 250
	Gemensamma utrymmen	750	11 968
	Sophantering	4 750	6 625
	Gård	12 027	23 494
	Serviceavtal	33 027	66 298
	Förbrukningsmateriel	32 789	25 571
	Brandskydd	7 456	7 509
	Fordon	755	5 205
		700 601	782 008
	Reparationer		
	Lokaler	0	5 394
	Gemensamma utrymmen	0	44 157
	Tvättstuga	2 168	1 967
	Sophantering/återvinning	0	633
	Lås	0	16 688
	VVS	3 000	41 853
	Värmeanläggning/undercentral	6 600	2 342
	Ventilation	11 317	110 527
	Elinstallationer	72 320	10 018
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 247	0
	Tak	11 419	0
	Fönster	11 055	0
	Garage/parkering	31 899	8 500
	Vattenskada	0	3 850
		151 025	245 929
	Periodiskt underhåll		
	Tak	280 000	0
	Balkonger/altaner	31 900	0
	Mark/gård/utemiljö	0	47 500
		311 900	47 500
	Taxebundna kostnader		
	El	412 538	377 902
	Värme	282 967	208 628
	Vatten	193 929	230 944
	Sophämtning/renhållning	108 686	115 843
		998 120	933 317
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	108 238	97 569
	Kabel-TV	243 070	242 158
	Bredband	4 572	4 202
		355 880	343 929
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	139 165	131 265
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 656 691	2 483 948

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 132	2 143
	Tele- och datakommunikation	418	295
	Juridiska åtgärder	24 064	0
	Inkassering avgift/hyra	0	2 125
	Hysesförluster	60	275
	Revisionsarvode extern revisor	16 981	16 266
	Föreningskostnader	39 395	49 599
	Fritids- och trivselkostnader	2 813	1 145
	Förvaltningsarvode	118 610	114 997
	Administration	12 913	18 164
	Korttidsinventarier	0	61 663
	Konsultarvode	3 293	12 812
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 940	6 810
		227 619	286 294
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	214 040	206 300
	Sociala kostnader	39 499	41 145
		253 539	247 445
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	528 202	528 202
	Förbättringar	443 316	443 316
	Markanläggning	12 799	12 799
	Maskiner	5 225	2 177
		989 543	986 495

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 177 815	72 177 815
	Utgående anskaffningsvärde	72 177 815	72 177 815
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 985 341	-6 001 024
	Årets avskrivningar enligt plan	-984 317	-984 317
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 969 659	-6 985 341
	Planenligt restvärde vid årets slut	64 208 156	65 192 473
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 025 257	13 025 257
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	59 974 000	51 834 000
	Taxeringsvärde mark	28 238 000	21 728 000
		88 212 000	73 562 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	86 004 000	71 800 000
	Lokaler	2 208 000	1 762 000
		88 212 000	73 562 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 125	0
	Nyanskaffningar	0	26 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 125	26 125
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 177	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 225	-2 177
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-7 402	-2 177
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 723	23 948

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	486 007	486 007
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	486 007	486 007
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-486 007	-486 007
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-486 007	-486 007
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 605	1 605
	Skattefordran	10 985	18 885
	Klientmedel hos SBC	5 005 239	3 956 418
		5 017 829	3 976 908

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	864 347	1 029 257
	Reservering enligt stadgar	534 496	534 496
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-47 500	-699 406
	Vid årets slut	1 351 343	864 347

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,380 %	10 000 000	10 000 000	2022-07-30
	Handelsbanken	1,450 %	9 316 279	9 341 279	2024-09-30
	Handelsbanken	1,310 %	10 000 000	10 000 000	2020-09-30
	Handelsbanken	1,450 %	9 509 734	9 509 734	2021-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		38 826 013	38 851 013	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-100 000	0	
			38 726 013	38 851 013	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 326 013 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	42 994 000	42 994 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	23 000	23 000
	Avgifter och hyror	389 384	415 636
		412 384	438 636
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Avsluta utbyggnad av bergvärmeanläggning och driftsättning.

Styrelsens underskrifter

SIGTUNA den / 2020

Lars-Åke Björling
Ledamot

Inger Maria Dorais
Ledamot

Eva Elisabet Gunhild Gullström
Ledamot

Hedvig Ulrika Renlund
Ledamot

Thomas Clas-Göran Svensfors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Johan Grahn
Extern revisor

Lars Åstrand
Intern revisor