

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Äril Båtbyggarparken

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt i förekommande fall hyra ut lokaler, garageplatser och p-platser. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Stefan Lanefelt	Ledamot
Conny Molinder	Ledamot
Hans Svedberg	Ledamot
Johan Varland	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Camilla Norell	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB
----------------	------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-08-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Backåkra 1	2017	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

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

Uppvärmning sker via bergvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggs 2017 - 2019 och består av 2 flerbostadshus.

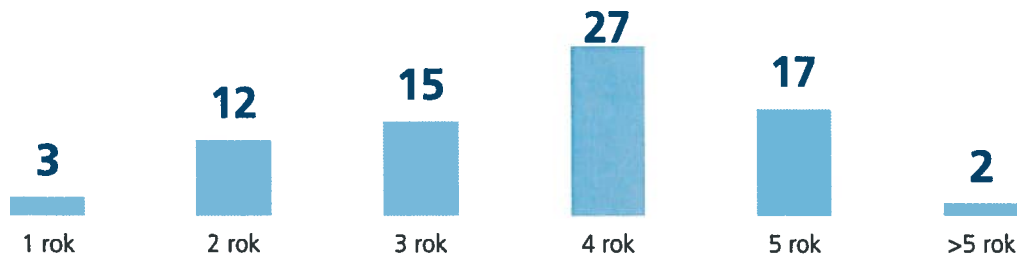
Värdeåret är ej fastställt.

Byggnadernas totalyta blir enligt ekonomisk plan 8 256 m², varav 7 127 m² utgör lägenhetsyta och 1 129 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen kommer att upplåta 76 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola, Engelska skolan	730 m ²	2019-07-01 -- 2029-06-30

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk & Teknisk förvaltning	SBC
Garantihantering	SBC
Serviceavtal - Hissar	Kone
Mättjänsteavtal	Infometric
Snö- och halkbekämpning	SBC
Tv, bredband & telefoni	Com Hem
Förvaltning garage	Parkona
Sophämtning	Ragn Sells

Övrig information

Föreningen berörs av 2 st gemensamhetsanläggningar (GA) som skall drivas av en samfällighetsförening (SFF) och 1 st delägarförvaltning.

Backåkra samfällighetsförening skall förvalta;

- GA:1 med ändamål gata, ledningsnät, gatubelysning, trappa och plantering. Andelstal för utförande och drift: 54/200.
- GA:3 med ändamål gård och del av sopsugsanläggning. Andelstal för utförande och drift: 102/200.

Delägarförvaltningen kommer att förvalta;

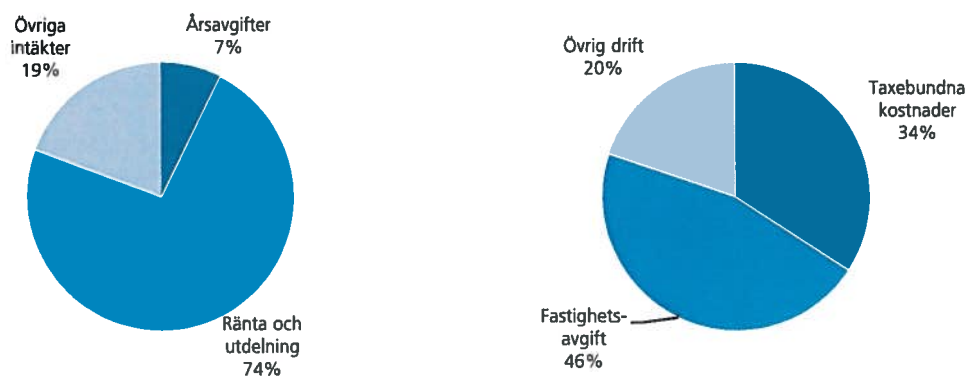
- GA:4 med ändamål garage. Andelstal för utförande och drift: 39/89.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	12 861 049
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	44 920
Finansiella intäkter	123 742
Minskning långa fordringar	58 200
Medlemsinsatser	365 719 689
Ökning av kortfristiga skulder	7 176 824
	373 123 375
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	909 658
Finansiella kostnader	385
Ökning av materiella anläggningstillgångar	138 970 077
Ökning av kortfristiga fordringar	40 321 238
Minskning av långfristiga skulder	94 609 976
	274 811 334
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	111 173 089
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	98 312 041

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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.

För fastighet under uppförande är fastighetskatten 0,4% av taxeringsvärdet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är under byggnation av lägenheter under året. Aktivering och marknadsföring av lägenheter för försäljning har påbörjats.

Styrelsen har haft ett antal möten för uppföljning av produktionen.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 76 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 4
Tillkommande medlemmar: 51
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	2	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta (avser byggnadskreditiv)	43 669	38 394	0
Elkostnad/m ² totalyta	2	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	29	0	0
Soliditet (%)	39	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-741	2	-18
Nettoomsättning (tkr)	43	0	0

Ytuppgifter: 7 127 m² bostäder och 1 129 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	365 719 689	365 719 689	0	0
S:a bundet eget kapital	365 719 689	365 719 689	0	0
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-15 157	0	2 493	-17 650
Årets resultat	-741 382	-741 382	-2 493	2 493
S:a fritt eget kapital	-756 539	-741 382	0	-15 157
S:a eget kapital	364 963 150	364 978 307	0	-15 157

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-741 382
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 157
summa balanserat resultat	-756 539

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-756 539

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	43 360	0
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 560	5 722
Summa rörelseintäkter		44 920	5 722
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-860 143	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-49 515	-2 375
Summa rörelsekostnader		-909 658	-2 375
RÖRELSERESULTAT		-864 738	3 348
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		123 742	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385	-855
Summa finansiella poster		123 357	-855
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-741 382	2 493
ÅRETS RESULTAT		-741 382	2 493

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	418 626 375	478 626 375
Pågående byggnation	Not 8	362 676 947	163 706 870
Summa materiella anläggningstillgångar		781 303 322	642 333 245
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	0	50 000
Andra långfristiga fordringar		0	8 200
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	58 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		781 303 322	642 391 445
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 763	0
Övriga fordringar	Not 10	43 507 660	3 195 185
Summa kortfristiga fordringar		43 516 422	3 195 185
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		111 173 089	12 861 049
Summa kassa och bank		111 173 089	12 861 049
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		154 689 511	16 056 233
SUMMA TILLGÅNGAR		935 992 833	658 447 678

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	365 719 689	0
Summa bundet eget kapital	365 719 689	0
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-15 157	-17 650
Årets resultat	-741 382	2 493
Summa fritt eget kapital	-756 539	-15 157
SUMMA EGET KAPITAL	364 963 150	-15 157
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Byggnadskreditiv	328 650 304	288 951 949
Övriga långfristiga skulder	219 816 669	354 125 000
Summa långfristiga skulder	548 466 973	643 076 949
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	8 345 870	9 674 396
Skatteskulder	418 064	0
Övriga skulder	2 252	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13 796 523	5 711 490
Summa kortfristiga skulder	22 562 710	15 385 886
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	935 992 833	658 447 678

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsredovisningslagen har tillämpats.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2018	2017
	Årsavgifter	48 438	0
	Årsavgifter - bortfall	-36 085	0
	Bredbandsintäkter	11 856	0
	Vatten-/värmeintäkter	19 151	0
	Öresutjämning	0	0
		43 360	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2018	2017
	Fakturerade kostnader	0	5 722
	Övriga intäkter	1 560	0
		1 560	5 722

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	21 613	0
	Snöröjning/sandning	21 250	0
	Serviceavtal	2 022	0
		44 885	0
	Reparationer		
	Hiss	2 899	0
		2 899	0
	Taxebundna kostnader		
	El	16 777	0
	Värme	238 203	0
	Sophämtning/renhållning	54 741	0
		309 721	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 574	0
		84 574	0
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	418 064	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	860 143	0

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	0
	Styrelseomkostnader	6 250	0
	Förvaltningsarvode	15 393	0
	Administration	2 697	2 480
	Konsultarvode	9 375	-1 105
	Övriga driftskostnader	800	1 000
		49 515	2 375

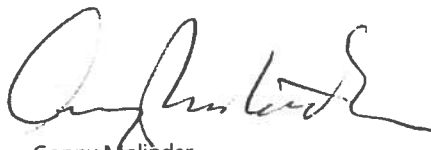
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	BYGGNADER OCH MARK		2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		478 676 375	0	
	Nyanskaffningar		0	318 676 375	
	Omklassificeringar		0	159 950 000	
	Nedskrivningar		-60 000 000	0	
	Utgående anskaffningsvärde		418 676 375	478 626 375	
	Planenligt restvärde vid årets slut		418 676 375	478 626 375	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		418 676 375	478 626 375	
	Taxeringsvärde				
	Taxeringsvärde mark		104 516 000	104 516 000	
			104 516 000	104 516 000	
Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION		2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början		163 706 870	2 721 637	
	Årets anskaffningar		198 970 077	160 985 233	
			362 676 947	163 706 870	
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	NDS Fagerö AB, org nr 556803-5538		0	0	50 000
			0	0	50 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31	
	Kundfordringar		28 510 000	0	
	Momsavräkning		14 997 660	3 195 185	
			43 507 660	3 195 185	
Not 11	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2018-12-31	2017-12-31	
	Beviljad kredit	0,450 %	360 000 000	360 000 000	
	Utnyttjat kreditbelopp	2,730 %	328 650 304	288 951 949	
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31	
	Fastighetsinteckningar		140 000 000	140 000 000	

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Stefan Lanefelt
Ledamot



Conny Molinder
Ledamot

Hans Svedberg
Ledamot

Johan Varland
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019
Ernst & Young AB

Camilla Norell
Auktoriserad revisor

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Extern revisor	30 000	0
	Ränta	13 642 687	5 693 350
	Avgifter och hyror	123 836	0
	Övriga upplupna kostnader	0	18 140
		13 796 523	5 711 490

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 11 16 2019

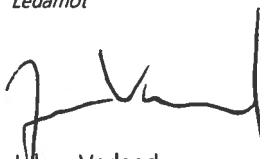


Stefan Lanefelt
Ledamot

Conny Molinder
Ledamot



Hans Svedberg
Ledamot



Johan Varland
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 16 2019
Ernst & Young AB



Camilla Norell
Auktoriserad revisor