

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Utsikten i Nacka

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 2018 och 2038.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1998-09-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i två samfällighetsföreningar:

- 1) Sickla Allé Samfällighetsförening. Föreningens andel är 19,6 %. Samfälligheten förvaltar infartsgata, gång- och cykelvägar, belysning, gästparkeringar och dagvattenledning.
- 2) Sickla Allé Garaget Samfällighetsförening. Föreningens andel är 15,2 %. Samfälligheten förvaltar gemensamt parkeringsgarage.

Styrelsen

Martina Anne-Charlotte T Breitenau	Ledamot
Karin Margareta Gustafsson	Ledamot
Amanda Julia Löfvall Jackeltoft	Ledamot
Kent Arne Persson	Ledamot

Lisa Ulrika Sellgren	Suppleant
Kaj Gertson Wikman	Suppleant

Avgick under mandatperioden

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karin Margareta Gustafsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Christin Brantemar
Robert Hyman
Vanina Stivanin Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-08.
Extra föreningsstämma hölls 2018-06-05 med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sickla ön 260:6	2004	Nacka

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

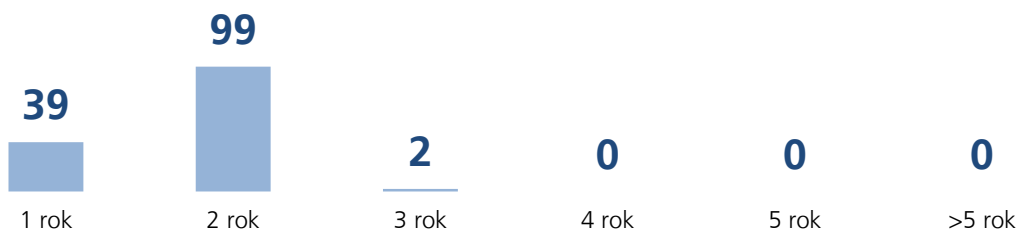
Fastigheten bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2004.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 471 m², varav 6 824 m² utgör lägenhetsyta och 647 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 127 lägenheter med bostadsrätt samt 13 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förskola	563 m ²	3 år, till 2020
Butik	84 m ²	3 år, till 2019

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	En samlingslokal för 20-25 personer
Övernattningslägenhet	Möjlighet för övernattnig. 2-4 personer

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av samtliga kyl/frys samt spisar för våra hyresrätter	2018	Driftia
Tvättstugor	2018	Driftia
Omfattande rengöring av golv i korridorer	2017	Golvgruppen AB
Bytt pump i undercentral	2017	Driftia
Underhåll/ oljning av fönster	2016	MEAB
Konvertering till LED-belysning	2015 - 2016	El och Cad Connections i Stockholm AB
Rörelsestyrning av korridorbelysning	2015 - 2016	El och Cad Connections i Stockholm AB
Boknings- och passersystem	2014 - 2015	Nacka Lås Larm
Takreovering och ny trall på takterrassen	2013 - 2014	Hagmans Tak AB, garanti på arbetet i 15 år
Stamspolning	2013	GR Avloppsrensning AB, garanti på arbetet i 2 år
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av takterrassen	2019	Entreprenör
Diverse underhåll och reparationer	2019	Diverse entreprenörer
Korridorer	2019	Besiktning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Fastighetsskötsel	Driftia
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning	Natura Städservice & klottersanering AB
Sophantering	Il Recycling och Nacka vatten AB
Hisskontroll	Kone
Fjärrvärme	Fortum
El-nät	Nacka energi
El leverans	Tranås energi
Mattservice	Carpeting
Nyckel/Lås	Nacka Lås Larm

Föreningens ekonomi

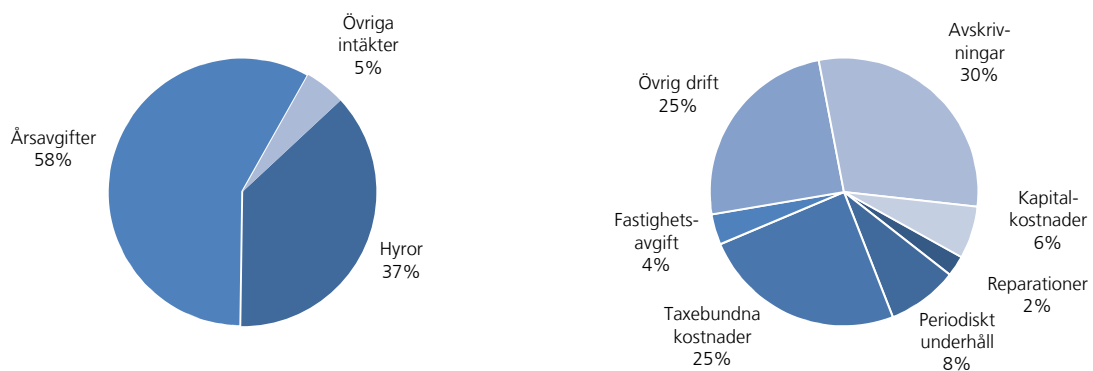
Ekonomin fortsatt god. Det extremt låga ränteläget bidrar till detta.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	14 142 475	8 405 989
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	7 125 262	7 035 516
Finansiella intäkter	11 794	9 507
Medlemsinsatser	1 600 000	5 054 000
Ökning av kortfristiga skulder	514 064	0
	9 251 120	12 099 023
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 935 040	4 761 756
Finansiella kostnader	482 018	528 562
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	261 306
Ökning av kortfristiga fordringar	9 040	33 521
Minskning av långfristiga skulder	10 225 527	132 042
Minskning av kortfristiga skulder	0	645 350
	15 651 625	6 362 536
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 741 970	14 142 475
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-6 400 505	5 736 487

*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 1 337 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En hyreslägenhet på bottenvåningen sades upp och ombildades till bostadsrätt i början på året.

En extra amortering på fem miljoner avseende föreningens befintliga lån hos Swedbank gjordes under mars 2018.

Garageporten sa upp sitt hyreskontrakt för hyreslokalen 2018-09-30. Uppsägningstid nio månader.

Utredning av bullret från terrassen har pågått under året.

Samtliga tvättmaskiner och torktumlare har servats och vissa komponenter har bytts ut i några maskiner.

En flerårig underhållsplan som avser hela fastigheten har upprättats.

Kontraktet med Driftia som ansvarat för föreningens fastighetskötsel har sagts upp.

Bokningar av föreningens stege ombesörjs numera av medlemmarna själva. Hänger i korridoren utanför tvättstugorna.

Arbetet i arbetsgrupperna för takterrassen och gemensamhetslokalen har pågått under 2018.

Skyltar uppsatta med texten obehöriga ej tillträde på förskolans grindar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 127 st
Överlåtelse under året: 24 st
Nyupplåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182
Tillkommande medlemmar: 25
Avgående medlemmar: 33
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 174

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	662	661	736
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 935	1 933	1 802	1 800
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 470	11 131	11 291	12 601
Elkostnad/m ² totalyta	37	36	35	35
Värmekostnad/m ² totalyta	132	127	126	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	54	54	55	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	65	71	240	316
Soliditet (%)	73	69	69	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-579	-477	-1 505	-1 686
Nettoomsättning (tkr)	7 058	6 996	7 078	7 115

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 824 m² bostäder och 647 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	84 259 001	270 000	0	83 989 001
Upplåtelseavgifter	70 325 000	1 330 000	0	68 995 000
Kapitaltillskott	14 520 000	0	0	14 520 000
Fond för yttre underhåll	2 023 217	427 056	-171 847	1 768 008
S:a bundet eget kapital	171 127 218	2 027 056	-171 847	169 272 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 687 705	-427 056	-305 070	-9 955 578
Årets resultat	-579 143	-579 143	476 917	-476 917
S:a ansamlad förlust	-11 266 848	-1 006 199	171 847	-10 432 496
S:a eget kapital	159 860 370	1 020 857	0	158 839 513

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-579 143
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-10 260 649
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-427 056
summa balanserat resultat	-11 266 848
Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	658 594
att i ny räkning överförs	-10 608 254

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	7 057 787	6 996 254
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 475	39 262
Summa rörelseintäkter		7 125 262	7 035 516
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 221 054	-4 065 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 733	-377 591
Personalkostnader	Not 6	-362 253	-318 356
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 299 141	-2 231 622
Summa rörelsekostnader		-7 234 181	-6 993 378
RÖRELSERESULTAT		-108 919	42 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 794	9 507
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 018	-528 562
Summa finansiella poster		-470 224	-519 055
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-579 143	-476 917
ÅRETS RESULTAT		-579 143	-476 917

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	211 768 504	214 067 646
Summa materiella anläggningstillgångar	211 768 504	214 067 646
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga fordringar	480 000	480 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	480 000	480 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	212 248 504	214 547 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	4 504	1 914
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	7 985 041	9 278 597
Summa kortfristiga fordringar	7 989 545	9 280 511
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	37 919	5 138 419
Summa kassa och bank	37 919	5 138 419
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	8 027 464	14 418 929
SUMMA TILLGÅNGAR	220 275 969	228 966 575

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		154 584 001	152 984 001
Kapitaltillskott		14 520 000	14 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 023 217	1 768 008
Summa bundet eget kapital		171 127 218	169 272 009
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 687 705	-9 955 578
Årets resultat		-579 143	-476 917
Summa fritt eget kapital		-11 266 848	-10 432 496
SUMMA EGET KAPITAL		159 860 370	158 839 513
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	58 181 971	68 412 902
Summa långfristiga skulder		58 181 971	68 412 902
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	145 468	140 064
Leverantörsskulder		257 244	173 323
Skatteskulder		558 320	548 660
Övriga skulder		194 157	167 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	1 078 439	684 841
Summa kortfristiga skulder		2 233 627	1 714 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		220 275 969	228 966 575

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
Fönster	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	4 128 718	4 075 588
Hyror bostäder	1 019 496	1 128 341
Hyror lokaler momspliktiga	192 214	942 697
Hyror lokaler	1 291 812	430 604
Hyror parkering moms	3 840	3 840
Hyror parkering	141 283	138 862
Bredbandsintäkter	206 336	206 456
Gemensamhetslokal	14 700	21 350
Gästlägenhet	59 550	48 650
Öresutjämning	-162	-133
	7 057 787	6 996 254

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	67 475	39 262
	67 475	39 262

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	150 842	147 078
	Fastighetsskötsel beställning	33 869	31 060
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	59 100
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	8 255
	Snöröjning/sandning	101 211	79 864
	Städning entreprenad	211 228	179 762
	Mattvätt/Hyrmattor	20 637	20 110
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	76 050
	Hissbesiktning	6 529	6 415
	Myndighetstillsyn	25 145	0
	Bevakning	0	12 066
	Gemensamma utrymmen	4 141	2 744
	Sophantering	6 186	0
	Gård	1 331	443
	Serviceavtal	80 638	66 560
	Förbrukningsmateriel	38 458	31 150
	Teleport/hissanläggning	5 990	0
	Störningsjour och larm	2 288	0
	Brandskydd	3 559	4 032
		692 052	724 691
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	18 437
	Lokaler	454	0
	Förskola	8 406	19 803
	Tvättstuga	38 159	42 885
	Lås	8 903	4 893
	VVS	27 486	37 176
	Ventilation	7 147	46 768
	Elinstallationer	3 742	50 776
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 930	35 477
	Hiss	23 633	0
	Balkonger/altaner	14 069	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	10 096
	Vattenskada	51 958	190 588
		191 886	456 897
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	423 430	101 787
	Hyreslägenheter	235 164	0
	Entré/trapphus	0	36 200
	Mark/gård/utemiljö	0	33 859
		658 594	171 847
	Taxebundna kostnader		
	El	279 845	270 369
	Värme	989 258	952 517
	Vatten	404 760	400 836
	Sophämtning/renhållning	222 670	235 619
		1 896 534	1 859 340
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	294 093	281 134
	Självrisk	0	29 076
	Bredband	207 195	265 203
		501 288	575 413
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	280 700	277 620
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 221 054	4 065 808

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	5 513
	Tele- och datakommunikation	14 795	14 035
	Juridiska åtgärder	0	55 887
	Inkassering avgift/hyra	3 818	8 050
	Revisionsarvode extern revisor	17 013	16 499
	Föreningskostnader	38 438	29 647
	Styrelseomkostnader	1 400	0
	Fritids- och trivselkostnader	188	1 573
	Förvaltningsarvode	178 393	170 786
	Administration	6 527	9 006
	Konsultarvode	82 781	58 386
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 380	8 210
		351 733	377 591
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	280 900	247 940
	Kostnadsersättningar	46	0
	Sociala kostnader	81 307	70 416
		362 253	318 356
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	1 800 878	1 800 878
	Förbättringar	498 263	430 744
		2 299 141	2 231 622

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	226 750 528	210 545 994
	Nyanskaffningar	0	16 204 534
	Utgående anskaffningsvärde	226 750 528	226 750 528
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 682 882	-10 451 260
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 299 141	-2 231 622
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 982 024	-12 682 882
	Planenligt restvärde vid årets slut	211 768 504	214 067 646
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 344 378	40 344 378
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	98 800 000	98 800 000
	Taxeringsvärde mark	43 552 000	43 552 000
		142 352 000	142 352 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	133 000 000	133 000 000
	Lokaler	9 352 000	9 352 000
		142 352 000	142 352 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	280 990	271 293
	Momsavräkning	0	556
	Klientmedel hos SBC	7 704 051	9 004 057
	Inkasso	0	2 691
		7 985 041	9 278 597
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 768 008	2 090 022
	Reservering enligt stadgar	427 056	427 056
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-171 847	-749 070
	Vid årets slut	2 023 217	1 768 008

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,923 %	8 903 844	13 903 844	Rörligt
Swedbank	0,849 %	27 261 659	27 315 986	Rörligt
Swedbank	0,867 %	22 161 936	27 333 136	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		58 327 439	68 552 966	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-145 468	-140 064	
		58 181 971	68 412 902	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 600 099 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER		2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar		83 480 000	83 480 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
Arvoden		115 737	124 000
Sociala avgifter		36 364	38 960
Ränta		76 125	35 068
Avgifter och hyror		850 213	486 813
		1 078 439	684 841

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhållsplanen ska analyseras ingående och vissa underhållsarbeten kommer att starta upp under 2019.

Beslut ska fattas om det ska anlitas en ny fastighetsförvaltare eller om Driftia ska kvarstå.

Våra golv i korridorerna ska få en ordentlig tillsyn igen. Omfattningen av detta arbete oklart i nuläget.

Arbetet med framtiden för gemensamhetslokalen, övernattningslägenheten samt hyreslokalen fortsätter med hög prioritet.

En transportkärra införskaffas och förvaras på väggen jämte stegen.

Eventuellt kan en extra amortering av föreningens lån bli aktuellt under 2019.

Förhandlingar pågår för att få tillgång till förskolans p-platser i större omfattning.

Terrassgruppen har fortsatt sitt arbete.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2019

Martina Anne-Charlotte T Breitenau
Ledamot

Karin Margareta Gustafsson
Ledamot

Amanda Julia Löfvall Jackeltoft
Ledamot

Kent Arne Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor