



Årsredovisning 2019



Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden

Org nr 769634-0871

fastum

www.fastum.se | 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parantes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Lugnet i Sjöstaden i Stockholm kommun bildades den 9 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är inte ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en oäkte bostadsrättsförening. Vid beräkning av uppskov med inbetalning av skatt på kapitalvinst från försäljning av tidigare ägd bostad jämföras dock föreningen med en äkte bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229) då föreningen antingen tillhandahåller bostäder i fastigheter där kommunal fastighetsavgift på bostadsdelen inte utgår på bostadsdelen eller så har byggnaden på fastigheten ännu inte åsatts något värdeår, dvs är under uppförande.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 mars 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vågdalen 2 i Stockholms kommun.
Föreningens byggnader består av två flerfamiljshus med totalt 116 bostadsrätter samt två lokaler. Den totala boarean (BOA) är ca 9 118 kvm och lokalarean (LOA) är ca 164 kvm.
Föreningen har 59 parkeringsplatser i garage.

Lägenhetsfördelning:

31 st	2 rum och kök
41 st	3 rum och kök
40 st	4 rum och kök
4 st	5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 30 augusti 2019.

Garantitiden är fem år och löper fram till den 31 augusti 2024. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i två gemensamhetsanläggningar;

GA:1, gård med planteringar, lekanordningar, sittmöbler, gångvägar, trappor med räcken och stängsel, belysning samt dagvattenanläggning. Andelstal för gemensamhetsanläggningen är 11654/21766.

Förvaltning sker genom delägarförvaltning. GA:2, sopsugsanläggning som förvaltas av Sjöstadens Östra Sopsug samfällighetsförening. Förvaltning sker genom samfällighetsförening. Kostnaden bedöms enligt ekonomisk plan, till ca 100 000 kr/år.

Föreningens lokaler/hyreskontrakt

Kontrakt på föreningens lokaler löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2	Löptid
Mont Kiara, butik servering	ja	92	190301-240228
Rawbike Scandinavia AB, butik	ja	72	191001-220930

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokaler samt uthyrning av externa garageplatser.

Styrelse

Styrelsen har ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Hans-Olov Möller Hans Lindström Gerhard Makowsky Måns Jungner Mythu Le	
Suppleanter	Kjell Augustsson Lisa Holms Sundblad Björn Dillner Anders Berg	avgick 2019-12-02 fr o m 2019-12-02

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft fem (fyra) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid stämman valdes följande person till valberedning:

Jenny Johansson

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Arvoden

Föreningsstämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kr/kvm BOA och LOA exklusive areor för garage. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 26 juni 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 27 juni 2018.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första 15 åren efter värdeåret.

Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot Bonava Sverige AB

Tidpunkten för slutlig avräkning fastställdes till den 30 september 2019. Entreprenören har svarat för föreningens samtliga kostnader samt uppburit föreningens intäkter fram till avräkningstidpunkten i enlighet med entreprenadkontraktet.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 30 september 2019 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

Anskaffningskostnad	830 095 000	Insatser	410 605 788
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	273 739 212
		Fastighetslån	145 000 000
		Avdragsrätt mervärdesskatt	<u>800 000</u>
S:a anskaffningskostnad	<u>830 145 000</u>	S:a finansiering	830 145 000

Det slutliga anskaffningsvärdet för föreningens fastighet inklusive likviditetsreserv uppgår till 830 145 000 kr, varav mark ingår med 431 000 000 kr.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avgifter	2 318 025	83 152
Övriga intäkter	929 931	0
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-1 168 865</u>	<u>-780 297</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	2 079 091	-697 145
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	33 000 041	-10 890
Inbetalningar av medlemsinsatser	655 599 344	6 130 375
Delbetalning av entreprenadsumma	-590 095 000	-240 000 000
Förändring av byggnadskreditiv	-235 748 092	235 748 092
Upptagande av fastighetslån	144 775 000	0
Årets amortering	-225 000	0
Förändring likvida medel	9 385 384	1 170 432
Likvida medel vid årets början	1 300 066	129 634
Likvida medel vid årets slut	10 685 450	1 300 066

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 160 (34) medlemmar. Under året har 133 (30) medlemmar tillträtt samt sju (inga) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 69 (inga) bostadsrätter överlåtits.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018
Nettoomsättning	1 713	0
Resultat efter finansiella poster	-281	0
Soliditet (%)	79,2	1,6
Resultat exkl avskrivningar	717	0
Fastighetslån/kvm (kr)	15 878	0
Årsavgifter/kvm (kr)	560	560

År 2019 speglar perioden 2019-10-01 -- 2019-12-31.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 260 625	0	0	0	0	9 260 625
Ökning av insatskapital	655 599 344					655 599 344
Omklassificering	-273 739 212	273 739 212				0
Enligt slutreglering			24 460			24 460
Årets resultat					-280 803	-280 803
Belopp vid årets utgång	391 120 757	273 739 212	24 460	0	-280 803	664 603 626

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-280 803
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	69 750
i ny räkning överföres	-350 553
	-280 803

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 712 820	0
Summa rörelseintäkter		1 712 820	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-608 094	0
Övriga externa kostnader	4	-14 953	0
Personalkostnader	5	-11 600	0
Avskrivningar		-998 000	0
Summa rörelsekostnader		-1 632 647	0
Rörelseresultat		80 174	0
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-360 977	0
Summa finansiella poster		-360 977	0
Resultat efter finansiella poster		-280 803	0
Årets resultat		-280 803	0

Resultaträkningen speglar perioden 2019-10-01 t.o.m. 2019-12-31.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	828 297 000	0
Pågående nyanläggningar	7	0	240 000 000
Summa materiella anläggningstillgångar		828 297 000	240 000 000
Summa anläggningstillgångar		828 297 000	240 000 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	10 808 150	353 553 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	78 761	77 151
Summa kortfristiga fordringar		10 886 911	353 631 088
Summa omsättningstillgångar		10 886 911	353 631 088
SUMMA TILLGÅNGAR		839 183 911	593 631 088

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		664 859 969	9 260 625
Fond för yttre underhåll		24 460	0
Summa bundet eget kapital		664 884 429	9 260 625
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-280 803	0
Summa fritt eget kapital		-280 803	0
Summa eget kapital		664 603 626	9 260 625
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	143 875 000	584 301 050
Summa långfristiga skulder		143 875 000	584 301 050
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	900 000	0
Leverantörsskulder		49 044	66 261
Skulder till entreprenör		28 840 217	0
Skatteskulder		16 716	0
Övriga skulder	11	442 250	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	457 058	3 152
Summa kortfristiga skulder		30 705 285	69 413
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		839 183 911	593 631 088

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan. För år 2019 sker avskrivning med 3/12-delar av det årliga beloppet med 998 000 kr.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	1 276 551	0
Hyror lokaler	102 501	0
P-plats och garage	354 000	0
Fastighetsskatt	9 263	0
Andrahandsupplåtelse	5 047	0
Hysesreducering lokaler	-34 542	0
	1 712 820	0

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	94 197	0
Trädgårdsskötsel	2 100	0
Snöröjning/sandning	11 575	0
Hisservice/besiktning	7 740	0
Gemensamhetsanläggning	34 599	0
Reparationer	5 135	0
Fastighetsel	135 817	0
Uppvärmning	194 766	0
Vatten och avlopp	22 114	0
Avfallshantering	4 405	0
Försäkringskostnader	15 448	0
Kabel-tv	77 500	0
Förbrukningsmaterial	2 698	0
	608 094	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Hemsida	2 106	0
Ekonomisk förvaltning	8 938	0
Övriga poster	3 909	0
	14 953	0

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	8 800	0
Sociala avgifter	2 800	0
	11 600	0

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Omklassificeringar	398 295 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	398 295 000	0
Årets avskrivningar	-998 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-998 000	0
Inköp mark	431 000 000	0
Utgående redovisat värde mark	431 000 000	0
Utgående redovisat värde	828 297 000	0
Taxeringsvärden byggnader	91 000	0
Taxeringsvärden mark	188 922 000	0
	189 013 000	0

Not 7 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	240 000 000	0
Årets aktiveringar	158 295 000	240 000 000
Omklassificeringar	-398 295 000	0
	0	240 000 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar hos entreprenör	0	352 253 871
Avräkningskonto förvaltare	10 685 450	1 300 066
Omförsäljningskostnader av hävda lägenheter	122 700	0
	10 808 150	353 553 937

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	0	61 792
Ekonomisk förvaltning	22 344	4 469
Avfallshantering, sopsug	35 309	10 890
Hemsida	7 018	0
Mätdata	14 090	0
	78 761	77 151

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Byggnadskreditiv SEB, utnyttjad kredit			0	584 301 050
SEB	0,88	2020-09-28	21 000 000	0
SEB	0,94	2022-09-28	22 462 500	0
SEB	1,00	2023-09-28	57 925 000	0
SEB	1,11	2024-09-28	43 387 500	0
Avgår kortfristig del av lån			-900 000	
			143 875 000	584 301 050

Enligt villkorsbilagor sker amortering med 900 000 kr per år. Förfaller efter fem år: 140 275 000 kr.

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Depositionsavgifter	205 000	0
Förskott att återbetala avseende insatser	206 000	0
Övriga kortfristiga skulder	31 250	0
	442 250	0

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	8 094	0
Styrelsearvoden	12 800	0
Sociala avgifter	4 057	0
Bredband	77 500	0
Avfallskostnader	4 405	0
Vatten- och avlopp	22 114	0
Snöröjning	3 600	0
Förutbetalda avgifter och hyror	324 488	3 152
	457 058	3 152

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	145 000 000	0
	145 000 000	0

Stockholm

Hans-Olov Möller

Hans Lindström

Gerhard Makowsky

Måns Jungner

Mythu Le

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor