

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Moroten i Sjödalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 kommer att reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-04-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Göran Svanström	Ordförande	
Inger Ersberg Söderin	Ledamot	
Håkan Erson	Ledamot	
Nina Taghizadeh-Khoi	Ledamot	Invald vid stämma 2017-11-21
Mikaela Öberg	Ledamot	Invald vid stämma 2017-11-21
Emilio Fredes Alvarez	Suppleant	Invald vid stämma 2017-11-21
Alfonso Gonzalez Bounoure	Suppleant	Invald vid stämma 2017-11-21
Maritta Laine	Suppleant	Invald vid stämma 2017-11-21
Maria Seifert	Suppleant	Invald vid stämma 2017-11-21

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Clas Niklasson
Örjan Karlsson

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Grant Thornton
Grant Thornton

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-03-20.
Extra föreningsstämma hölls 2017-11-21. Val av styrelseledamöter och suppleanter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Repstegen 1	2017	Huddinge

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

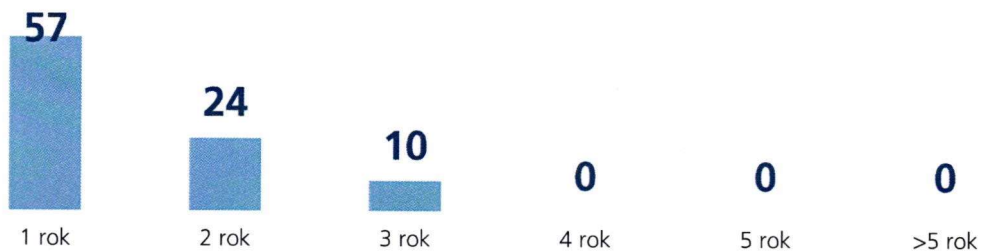
Fastigheten bebyggdes 2015 - 2017 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är inte fastställt men beräknas bli 2017.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomiska planen 3 606 m², varav 3 606 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC
Snö-och halkbekämpning	SBC
El	Vattenfall
Tv/tele/bredband	ComHem
Avfall	SRV
Hiss	Inspecta
Fjärrvärme	Södertörns fjärrvärme

Föreningens ekonomi

Datum för slutavräkning mellan föreningen och Ikano Bostadsutveckling AB är den 31 december 2017.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 310 000
INBETALNINGAR	
Medlemsinsatser	189 115 000
Ökning av långfristiga skulder	58 469 216
Ökning av kortfristiga skulder	1 955 033
	249 539 249
UTBETALNINGAR	
Ökning av materiella anläggningstillgångar	252 628 777
Ökning av kortfristiga fordringar	34 021
	252 662 798
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 186 451
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-3 123 549

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Under uppförande av fastigheten utgår fastighetsavgift med 0,4% av taxeringsvärdet. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Totalentreprenadkontrakt avseende uppförande av 91 lägenheter samt köp av fastighet (aktieöverlåtelseavtal) tecknades mellan föreningen och Ikano Bostad den 28 februari 2017. En ekonomisk plan upprättades den 28 februari 2017 och registrerades hos Bolagsverket den 13 mars 2017. Upplåtelseavtal började tecknad i mars 2017 och inflyttning skedde från juni till augusti 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 91 st
Överlåtelse under året: 32 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 128

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	193 425 000	189 115 000	0	4 310 000
S:a bundet eget kapital	193 425 000	189 115 000	0	4 310 000
Fritt eget kapital				
S:a eget kapital	193 425 000	189 115 000	0	4 310 000

Resultatdisposition

Då föreningens resultat för räkenskapsåret är noll är det inte aktuellt för föreningsstämman att besluta om någon resultatdisposition.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2017	2016
Rörelseintäkter	0	0
Summa rörelseintäkter	0	0
Rörelsekostnader	0	0
Summa rörelsekostnader	0	0
Finansiella poster	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Årets resultat	0	0

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 2	179 622 937	0
Pågående byggnation Not 3	73 005 840	0
Summa materiella anläggningstillgångar	252 628 777	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	252 628 777	0
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	8 825	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 4	1 186 451	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 5	25 196	0
Summa kortfristiga fordringar	1 220 472	0
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	4 310 000
Summa kassa och bank	0	4 310 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 220 472	4 310 000
SUMMA TILLGÅNGAR	253 849 249	4 310 000

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		193 425 000	4 310 000
Summa bundet eget kapital		193 425 000	4 310 000
Fritt eget kapital			
SUMMA EGET KAPITAL		193 425 000	4 310 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 6	4 453 716	0
Skulder till kreditinstitut	Not 7,8	54 015 500	0
Summa långfristiga skulder		58 469 216	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7,8	587 600	0
Leverantörsskulder		40 792	0
Skatteskulder		72 864	0
Övriga skulder		987 300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 9	266 477	0
Summa kortfristiga skulder		1 955 033	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 849 249	4 310 000

Noter

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.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Not 2	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Nyanskaffningar	179 622 937	0
	Utgående anskaffningsvärde	179 622 937	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	179 622 937	0
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	179 622 937	0
Not 3	PÅGÅENDE BYGGNATION	2017-12-31	2016-12-31
	Pågående nybyggnation	73 005 840	0
		73 005 840	0
Not 4	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Klientmedel hos SBC	1 186 451	0
		1 186 451	0
Not 5	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Kabel-TV	25 196	0
		25 196	0

Not 6	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2017-12-31	2016-12-31
	Beviljad kredit	0,980 %	8 800 000	0
	Utnyttjat kreditbelopp		4 539 752	0

Not 7	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag
	SEB 41498994	2,120 %	13 687 500	0	2024-10-28
	SEB 41498935	0,430 %	13 687 500	0	2019-10-28
	SEB 41498986	1,390 %	13 687 500	0	2022-10-28
	SEB 41498978	1,190 %	13 687 500	0	2021-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		54 750 000	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-587 600	0	
			54 015 500	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 665 100 kr.

Not 8	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	54 750 000	54 750 000

Not 9	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Avgifter och hyror	266 477	0
		266 477	0

Not 10 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På ordinarie föreningsstämma, planerad till maj kommer de i styrelsen som har varit tillsatta av Ikano Bostad att avgå och styrelsen bara bestå av de boende i föreningen.

Styrelsens underskrifter

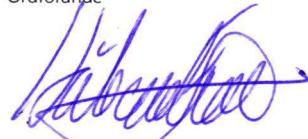
SUNDBYBERG den 19/4 2018



Göran Svanström
Ordförande



Inger Ersberg Söderin
Ledamot



Håkan Erson
Ledamot



Nina Taghizadeh-Khoi
Ledamot



Mikaela Öberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2018



Clas Niklasson
Extern revisor