

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen

769633-1227

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalén, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen bildades den 14 september 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 oktober 2016.

Föreningens fastighet

Föreningen har tecknat köpekontrakt med Ikano Bostad Huddinge Skörda AB den 30 augusti 2018 gällande fastigheten Takstegen 3 i Huddinge kommun.

Föreningen har tecknat entreprenadkontrakt med Ikano Bostadsutveckling AB den 30 augusti 2018 för uppförande av föreningens byggnader.

Föreningens byggnader består av två flerbostadshus med 94 bostadsrätter och en lokal.

Föreningen har 40 parkeringsplatser i garage under huset.

Inflyttning i fastigheten har påbörjats under december 2018 och beräknas pågå till januari 2019.

Den totala boarean (BOA) är beräknad till ca 4 032 kvm och lokalarean (LOA) är beräknad till ca 76 kvm.

Lägenhetsfördelning:

58 st 1 rum och kök

20 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

94 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delaktig i två gemensamhetsanläggningar. Takstegen GA:1 avseende innergård och Takstegen GA:2 avseende garage med tillhörande anläggningar. Deltagande fastigheter är Huddinge Takstegen 2 och 3. Gemensamhetsanläggningarna förvaltas genom delägarförvaltning.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2020.

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om teknisk förvaltning med Etcon AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 1 december 2020.

Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

Verksamhet	Momspliktig	Yta m2/platser	Löptid t o m
Jennie's Hud och Nagelstudio	ja	76	2022-03-31

Föreningen kommer att vara frivilligt momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

Styrelse

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2018 till extrastämma haft följande sammansättning:

Ledamöter	Göran Svanström, ordförande	Avgick den 31 augusti 2018
	Inger Ersberg Söderin	
	Håkan Erson	

Styrelsen har från extrastämma den 31 augusti 2018 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Inger Ersberg Söderin, ordförande
	Håkan Erson
	Hans Lindström

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

Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen har valt SBAB som finansierande bank för projektet.

Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter går över från byggherren, Ikano

Bostadsutveckling AB, till föreningen beräknas bli den 31 mars 2019.

Uppskattad anskaffningskostnad och finansieringsbalans:

Anskaffningskostnad	283 155 000	Insatser	222 430 000
Likviditetsreserv	90 000	Fastighetslån	60 480 000
		Investeringsmoms	335 000
S:a anskaffningskostnad	283 245 000	S:a finansiering	283 245 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 750 kr/kvm BOA per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 21 september 2018.
Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 september 2018.
Borgensförbindelse för ev återbetalning av insatser har lämnats av Ikano Bostadsutveckling AB.

Medlemsinformation

Föreningen hade tre medlemmar vid räkenskapsårets början och 42 medlemmar vid räkenskapsårets slut.
Under året har 43 medlemmar tillträtt samt fyra medlemmar utträtt ur föreningen.
Under året har tre bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 3,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2018 är 45 500 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2016/17
Nettoomsättning	0	0
Resultat efter finansiella poster	0	0
Soliditet (%)	5,2	100,0

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.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 000	0	120 000
Ökning av insatskapital	13 016 000		13 016 000
Årets resultat		0	0
Belopp vid årets utgång	13 136 000	0	13 136 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

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

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Pågående nyanläggningar

2

244 249 163

0

Summa materiella anläggningstillgångar

244 249 163

0

Summa anläggningstillgångar

244 249 163

0

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avräkningskonto förvaltare

6 920 271

120 000

Övriga fordringar

3

2 517 124

0

Summa kortfristiga fordringar

9 437 395

120 000

Kortfristiga placeringar

Aktier i dotterbolag

4

304 985

0

Summa kortfristiga placeringar

304 985

0

Summa omsättningstillgångar

9 742 380

120 000

SUMMA TILLGÅNGAR

253 991 543

120 000

Balansräkning	Not 1	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		13 136 000	120 000
Summa bundet eget kapital		13 136 000	120 000
 Summa eget kapital		 13 136 000	 120 000
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	240 845 023	0
Summa långfristiga skulder		240 845 023	0
 Kortfristiga skulder			
Skulder entreprenören		5 766	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		4 754	0
Summa kortfristiga skulder		10 520	0
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 253 991 543	 120 000

Förändring av likvida medel

Not
1

2018-01-01
-2018-12-31

2016-10-28
-2017-12-31
(15 mån)

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar	-2 822 109	0
Förändring av kortfristiga skulder	10 520	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 811 589	0

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-244 249 163	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-244 249 163	0

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital	13 016 000	120 000
Förändring av långfristiga skulder	240 845 023	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	253 861 023	120 000

Årets kassaflöde

6 800 271 **120 000**

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	120 000	0
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	6 920 271	120 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning kommer att tillämpas med planerad början år 2019.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar kommer att delas upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Not 2 Pågående nyanläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	244 249 163	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	244 249 163	0
 Utgående redovisat värde	 244 249 163	 0
 Taxeringsvärden byggnader	 20 079 000	 0
Taxeringsvärden mark	20 398 000	0
	40 477 000	0

Not 3 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Reversfordran	2 517 124	0
	2 517 124	0

Not 4 Aktier i dotterbolag

	Kapitalandel %	Bokfört värde
Fastighets AB Skörda, org nr 559018-4189	100	304 985
	100	304 985

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Byggnadskreditiv SBAB, utnyttjad kredit	240 845 023	0
	240 845 023	0

Beviljad kredit per 2018-12-31; 255 671 000 kr.

Not 6 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	60 480 000	0
	60 480 000	0

Huddinge 2019 - 04-23

Inger Ersberg Söderin
Ordförande



Håkan Erson

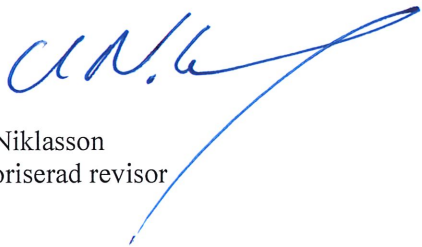


Hans Lindström



Inger Ersberg Söderin

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-24



Clas Niklasson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen
Org.nr. 769633-1227

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 24 april 2019



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR