

# Årsredovisning 2019



## Bostadsrättsföreningen Skörda i Sjödalén

Org nr 769633-1227

**fastum**

[www.fastum.se](http://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 Skörda i Sjödalén, med säte i Huddinge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. 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 äger fastigheten Takstegen 3 i Huddinge kommun .

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

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

Föreningen har 40 parkeringsplatser i garage under huset.

Vid räkenskapsårets slut var alla bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt.

#### 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.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 22 februari 2019. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

#### 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 avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Etcon AB.

#### Föreningens lokal

Kontrakt på föreningens lokal löper enligt följande:

| Verksamhet                   | Momspliktig | Yta m2 | Löptid t o m |
|------------------------------|-------------|--------|--------------|
| Jennie´s Hud och Nagelstudio | ja          | 76     | 2022-03-31   |

Föreningen är momsregistrerad och redovisar moms för uthyrning av lokal.

#### Styrelse

Styrelsen hade från ordinarie stämma den 9 maj 2019 till extra stämma följande sammansättning:

|           |                       |            |
|-----------|-----------------------|------------|
| Ledamöter | Inger Ersberg Söderin | Ordförande |
|           | Håkan Erson           |            |
|           | Hans Lindström        |            |
|           | Kristina Eriksson     |            |
|           | Emil Cardebrant       |            |

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| Suppleanter | Gustav Lund          |
|             | Anders Claesson      |
|             | Sara Soltani         |
|             | Shadi Majd Mohammadi |

Styrelsen har efter extra stämma den 7 oktober 2019 haft följande sammansättning:

|           |                      |            |
|-----------|----------------------|------------|
| Ledamöter | Emil Cardebrant      | Ordförande |
|           | Kristina Eriksson    |            |
|           | Gustav Lund          |            |
|           | Anders Claesson      |            |
|           | Shadi Majd Mohammadi |            |

|             |               |
|-------------|---------------|
| Suppleanter | Leo Dalhamrén |
|             | Ronny Medin   |
|             | Gisela Olsson |

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

#### Valberedning

Vid ordinarie stämma den 9 maj 2019 valdes följande personer in i valberedningen:

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Sammanställande | Sara Soltani  |
|                 | Anna Starborg |

Vid extra stämma den 7 oktober 2019 valdes följande personer in i valberedningen:

|                 |               |
|-----------------|---------------|
| Sammanställande | Dasara Hoxha  |
|                 | Anna Starborg |

#### Revisorer

Ordinarie:

Clas Niklasson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant:

Örjan Karlsson - Auktoriserad revisor, Grant Thornton

#### Arvoden

Kostnaden för styrelsens arbete samt revision ingår i kontraktssumman fram till avräkningsdagen och erläggs av Ikano Bostadsutveckling AB. Ordinarie stämma beslutade att styrelsearvodet skall vara ett och ett halvt basbelopp, 69 750 kr, exklusive sociala avgifter från ordinarie stämma 2019 till ordinarie stämma 2020. Under året har föreningen inte haft någon anställd. Ersättning till föreningens revisor blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

#### Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Första årets avsättning sker enligt ekonomisk plan.

#### Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats och registrerades av Bolagsverket den 21 september 2018. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Bolagsverket den 24 september 2018.

#### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från år ett och är för närvarande en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### 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 fastställdes till den 31 mars 2019. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna parkeringsintäkter under två år. År ett med upp till 30 procent, och år två med upp till 15 procent av den beräknade intäkten för fullt uthyrt enligt den ekonomiska planen.

#### Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten den 31 mars 2019 var anskaffningskostnad och finansieringsbalans enligt följande uppställning:

|                         |             |                  |             |
|-------------------------|-------------|------------------|-------------|
| Anskaffningskostnad     | 283 425 047 | Insatser         | 222 430 000 |
| Likviditetsreserv       | 90 000      | Fastighetslån    | 60 480 000  |
|                         |             | Investeringsmoms | 605 047     |
| S:a anskaffningskostnad | 283 515 047 | S:a finansiering | 283 515 047 |

#### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 42 (tre) medlemmar vid räkenskapsårets början och 132 (42) medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 95 (43) medlemmar tillträtt samt fem (fyra) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 55 (tre) bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 3,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,5% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

| <b>Flerårsöversikt</b>                 | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2016/17</b> |
|----------------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| Nettoomsättning, tkr                   | 2 641       | 0           | 0              |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 341      | 0           | 0              |
| Resultat exkl avskrivningar, tkr       | 896         | 0           | 0              |
| Soliditet, %                           | 78,4        | 5,2         | 100,0          |
| Fastighetslån per kvm, kr              | 14 881      | 0           | 0              |
| Årsavgifter per kvm, kr                | 750         | 0           | 0              |

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkning, från den 1 april till den 31 december 2019.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivningar.

Soliditet %

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea.

**Förändring av eget kapital**

|                                | <b>Medlems-<br/>insatser</b> | <b>Fond för yttre<br/>underhåll</b> | <b>Årets<br/>resultat</b> | <b>Totalt</b>      |
|--------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 13 136 000                   | 0                                   | 0                         | <b>13 136 000</b>  |
| Ökning av insatskapital        | 209 294 000                  |                                     |                           | <b>209 294 000</b> |
| Enligt slutreglering           |                              | 12 593                              |                           | <b>12 593</b>      |
| Årets resultat                 |                              |                                     | -1 340 668                | <b>-1 340 668</b>  |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>222 430 000</b>           | <b>12 593</b>                       | <b>-1 340 668</b>         | <b>221 101 925</b> |

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| årets förlust                        | -1 340 668        |
| behandlas så att                     |                   |
| reservering fond för yttre underhåll | 90 720            |
| i ny räkning överföres               | -1 431 388        |
|                                      | <b>-1 340 668</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2019-01-01</b>  | <b>2018-01-01</b>  |
|----------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                    | <b>1</b>   | <b>-2019-12-31</b> | <b>-2018-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                             |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                    | 2          | 2 640 536          | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |            | <b>2 640 536</b>   | <b>0</b>           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                            |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                    | 3          | -933 654           | 0                  |
| Övriga externa kostnader                           | 4          | -86 959            | 0                  |
| Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar | 5          | -59 847            | 0                  |
| Avskrivningar                                      |            | -2 237 168         | 0                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |            | <b>-3 317 628</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                             |            | <b>-677 092</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                          |            |                    |                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |            | -663 576           | 0                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |            | <b>-663 576</b>    | <b>0</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>           |            | <b>-1 340 668</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                              |            | <b>-1 340 668</b>  | <b>0</b>           |

År 2019 speglar resultatet perioden efter avräkning, från den 1 april till den 31 december 2019.

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|-----------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                               | <b>1</b>   |                    |                    |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                            | 6          | 280 582 832        | 0                  |
| Pågående nyanläggningar                       | 7          | 0                  | 244 249 163        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>280 582 832</b> | <b>244 249 163</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>280 582 832</b> | <b>244 249 163</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                |            | 24 156             | 0                  |
| Övriga fordringar                             | 8          | 8 804              | 2 517 124          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 9          | 111 799            | 0                  |
| Avräkningskonto förvaltare                    |            | 936 309            | 6 920 271          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>1 081 068</b>   | <b>9 437 395</b>   |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>               |            |                    |                    |
| Aktier i dotterbolag                          | 10         | 304 985            | 304 985            |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>         |            | <b>304 985</b>     | <b>304 985</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>1 386 053</b>   | <b>9 742 380</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>281 968 885</b> | <b>253 991 543</b> |

## Balansräkning

Not  
1

2019-12-31

2018-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                    |                   |
|----------------------------------|--------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 222 430 000        | 13 136 000        |
| Fond för yttre underhåll         | 12 593             | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>222 442 593</b> | <b>13 136 000</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                    |                   |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| Årets resultat                  | -1 340 668         | 0                 |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>-1 340 668</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>221 101 925</b> | <b>13 136 000</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                   |    |                   |                    |
|-----------------------------------|----|-------------------|--------------------|
| Skulder till kreditinstitut       | 11 | 59 360 000        | 240 845 023        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b> |    | <b>59 360 000</b> | <b>240 845 023</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |    |                  |               |
|----------------------------------------------|----|------------------|---------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           |    | 640 000          | 0             |
| Förskott från kunder                         |    | 28 500           | 0             |
| Leverantörsskulder                           |    | 146 409          | 0             |
| Skulder entreprenören                        |    | 0                | 5 766         |
| Övriga skulder                               |    | 7 742            | 0             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 684 309          | 4 754         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>1 506 960</b> | <b>10 520</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

281 968 885      253 991 543

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | -1 340 668                | 0                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 2 249 761                 | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>909 093</b>            | <b>0</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |          | -24 156                   | 0                         |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | 2 396 521                 | -2 822 109                |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | 146 409                   | 0                         |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | 710 031                   | 10 520                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>4 137 898</b>          | <b>-2 811 589</b>         |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |          | -38 570 837               | -244 249 163              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |          | <b>-38 570 837</b>        | <b>-244 249 163</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Förändring av insatskapital                                                       |          | 209 294 000               | 13 016 000                |
| Förändring av låneskulder                                                         |          | -180 845 023              | 240 845 023               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>28 448 977</b>         | <b>253 861 023</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>-5 983 962</b>         | <b>6 800 271</b>          |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto</b>                                          |          |                           |                           |
| Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                                |          | 6 920 271                 | 120 000                   |
| <b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>                           |          | <b>936 309</b>            | <b>6 920 271</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4). Reservering till yttre underhåll enligt stadgarna, görs i bokslutet.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 april 2019.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

|                      |        |
|----------------------|--------|
| Stomme, grund        | 120 år |
| Stammar, värme       | 60 år  |
| El                   | 40 år  |
| Fasad                | 50 år  |
| Fönster              | 50 år  |
| Yttertak             | 40 år  |
| Ventilation          | 25 år  |
| Transport (hiss)     | 25 år  |
| Inre underhåll       | 120 år |
| Styr och övervakning | 15 år  |
| Resterande           | 120 år |

#### Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

## Not 2 Nettoomsättning

|                                   | 2019             | 2018     |
|-----------------------------------|------------------|----------|
| Årsavgifter                       | 2 194 500        | 0        |
| Hyror parkering                   | 260 114          | 0        |
| Hyror lokaler                     | 85 500           | 0        |
| Fastighetsskatt lokaler           | 6 930            | 0        |
| Avgifter för TV och bredband      | 73 500           | 0        |
| Vattenavgifter                    | 8 775            | 0        |
| Värmeavgifter                     | 1 575            | 0        |
| Avgifter för avfallshantering     | 1 500            | 0        |
| Avgifter för andrahandsupplåtelse | 8 138            | 0        |
| Övriga intäkter                   | 4                | 0        |
|                                   | <b>2 640 536</b> | <b>0</b> |

## Not 3 Driftskostnader

|                                | 2019           | 2018     |
|--------------------------------|----------------|----------|
| Fastighetsskötsel              | 173 046        | 0        |
| Hyra av entrémattor            | 6 058          | 0        |
| Systematiskt brandskyddsarbete | 27 224         | 0        |
| Gemensamhetsanläggning         | 59 559         | 0        |
| Reparationer                   | 2 769          | 0        |
| Fastighetsel                   | 146 250        | 0        |
| Uppvärmning                    | 190 349        | 0        |
| Vatten och avlopp              | 101 383        | 0        |
| Avfallshantering               | 97 775         | 0        |
| Försäkringskostnader           | 31 187         | 0        |
| Kabel-tv                       | 73 964         | 0        |
| Bredband                       | 24 090         | 0        |
|                                | <b>933 654</b> | <b>0</b> |

## Not 4 Övriga externa kostnader

|                       | 2019          | 2018     |
|-----------------------|---------------|----------|
| Revisionsarvode       | 11 301        | 0        |
| Ekonomisk förvaltning | 75 658        | 0        |
|                       | <b>86 959</b> | <b>0</b> |

## Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

|                  | 2019          | 2018     |
|------------------|---------------|----------|
| Styrelsearvode   | 45 539        | 0        |
| Sociala avgifter | 14 308        | 0        |
|                  | <b>59 847</b> | <b>0</b> |

**Not 6 Byggnader och mark**

|                                                           | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader                     | 0                  | 0                 |
| Omklassificeringar byggnader                              | 223 595 795        | 0                 |
| Omklassificeringar investeringsmoms                       | -605 047           |                   |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader</b> | <b>222 990 748</b> | <b>0</b>          |
| Ingående avskrivningar                                    | 0                  | 0                 |
| Årets avskrivningar                                       | -2 237 168         | 0                 |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>                | <b>-2 237 168</b>  | <b>0</b>          |
| Ingående värde mark                                       | 0                  | 0                 |
| Omklassificeringar mark                                   | 59 829 252         | 0                 |
| <b>Utgående redovisat värde mark</b>                      | <b>59 829 252</b>  | <b>0</b>          |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>        | <b>280 582 832</b> | <b>0</b>          |
| Taxeringsvärden byggnader                                 | 53 800 000         | 20 079 000        |
| Taxeringsvärden mark                                      | 29 284 000         | 20 398 000        |
|                                                           | <b>83 084 000</b>  | <b>40 477 000</b> |

**Not 7 Pågående nyanläggningar**

|                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b>  |
|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 244 249 163       | 0                  |
| Årets aktiveringar          | 38 570 837        | 244 249 163        |
| Omklassificeringar          | -282 820 000      | 0                  |
|                             | <b>0</b>          | <b>244 249 163</b> |

**Not 8 Övriga fordringar**

|                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Reversfordran        | 0                 | 2 517 124         |
| Förskottsbetald moms | 8 804             | 0                 |
|                      | <b>8 804</b>      | <b>2 517 124</b>  |

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                       | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsförsäkring  | 54 401            | 0                 |
| Ekonomisk förvaltning | 25 717            | 0                 |
| Bredband              | 6 884             | 0                 |
| Kabel-tv              | 24 797            | 0                 |
|                       | <b>111 799</b>    | <b>0</b>          |

### Not 10 Aktier i dotterbolag

|                                          | Kapitalandel<br>% | Bokfört<br>värde |
|------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Fastighets AB Skörda, org nr 559018-4189 | 100               | 304 985          |
|                                          | <b>100</b>        | <b>304 985</b>   |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

| Långivare         | Ränta<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|-------------------|------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Byggnadskreditiv  |            |                           | 0                        | 240 845 023              |
| SBAB              | 1,19       | 2020-03-23                | 15 000 000               | 0                        |
| SBAB              | 1,43       | 2022-03-28                | 15 000 000               | 0                        |
| SBAB              | 1,60       | 2023-03-28                | 15 000 000               | 0                        |
| SBAB              | 1,72       | 2024-03-28                | 15 000 000               | 0                        |
| - Kortfristig del |            |                           | -640 000                 | 0                        |
|                   |            |                           | <b>59 360 000</b>        | <b>240 845 023</b>       |

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 640 000 kr. Förfaller efter fem år 56 800 000 kr.

### Not 12 Ställda säkerheter

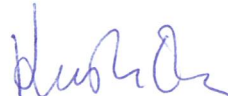
|                        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 60 480 000        | 60 480 000        |
|                        | <b>60 480 000</b> | <b>60 480 000</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2019-12-31     | 2018-12-31   |
|---------------------------------|----------------|--------------|
| Räntekostnader                  | 434            | 0            |
| Styrelsearvoden                 | 15 893         | 0            |
| Sociala avgifter                | 4 994          | 0            |
| Revision                        | 15 000         | 0            |
| Fastighetsel                    | 146 250        | 0            |
| Fjärrvärme                      | 36 498         | 0            |
| Avfallskostnader                | 4 608          | 0            |
| Vatten och avlopp               | 22 508         | 0            |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 438 124        | 4 754        |
|                                 | <b>684 309</b> | <b>4 754</b> |

Huddinge den 6 maj 2020

  
Emil Cardebrant  
Ordförande

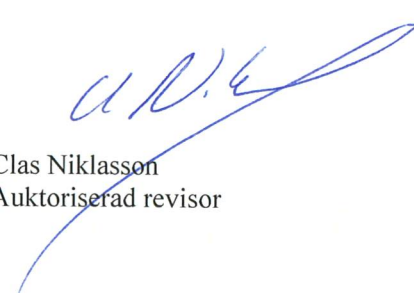
  
Kristina Eriksson

  
Gustav Lund

  
Anders Claesson

  
Shadi Majd Mohammadi

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 - 2020

  
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 2019.

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 2019 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 upplyser, 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 överträdelser 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 13 maj 2020



Clas Niklasson

Auktoriserad revisor / Medlem i FAR