



Årsredovisning 2019



Bostadsrättsföreningen Lyfta

Org nr 769630-5569

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 Lyfta, med säte i Järfälla kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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 1 juli 2015 och registrerades hos Bolagsverket den 31 augusti 2015.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 27 oktober 2017.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Barkarby 2:47 i Järfälla kommun.

Föreningens byggnad består av ett flerfamiljshus med 75 bostadsrätter. Byggnaden färdigställdes under år 2018. Byggnadens totala yta, bostadsyta (BOA) är ca 4 169 kvm. Föreningen har även 17 förråd samt disponerar 41 parkeringsplatser, som är belägna i garage i källare.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kök
43 st	2 rum och kök
19 st	3 rum och kök
<u>10 st</u>	4 rum och kök
75 st	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Entreprenaden blev godkänd på en slutbesiktning den 28 maj 2018. Garantitiden är fem år för entreprenaden och garantibesiktning ska verkställas inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delaktig i en gemensamhetsanläggning, Järfälla Barkarby GA:23 tillsammans med fastigheterna Barkarby 2:48 och Barkarby 2:49 avseende gård, garage och miljöhus där föreningens medlemmar har tillgång till 41 parkeringsplatser. Gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning. Föreningens andel är 75/252.

Ekonomisk förvaltning

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

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning och fastighetsskötsel mm med Sweax AB. Det nuvarande avtalet har löptid fram till den 29 februari 2020.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Thomas Rosell Selam Semere Timmy Svan Burch Gürler Nam Ly
Suppleanter	Kjell Floberg Ayell al Akoite Emir Husic Pontus Geidnert

Styrelsen har under året haft elva (tio) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Louise Claesson sammankallande
Hanna Bogren

Revisorer

Ordinarie
Clas Niklasson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Suppleant

Örjan Karlsson -Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter skall vara 90 000 kr exklusive sociala avgifter. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning. Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Yttre fond

Avsättningen för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras i enlighet med av styrelsen upprättad underhållsplan. Avsättning sker enligt ekonomisk plan tills det att underhållsplan upprättats.

Ekonomisk plan

Ekonomisk plan har upprättats den 7 december 2017 och registrerats hos Bolagsverket den 18 december 2017.

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.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not.

Skatter och avgifter

Taxeringsvärdet är 88 341 000 kr, varav markvärdet är 18 000 000 kr och byggnadsvärdet 70 341 000 kr. Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år, from och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Statlig fastighetsskatt för lokaler utgår med 15 procent av lokalernas taxeringsvärde från och med år ett. Värdeår är 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tecknat samarbetsavtal med Aimo parkering i föreningens garage.
Styrelsen har infört nya regler för miljörummet med syfte att förbättra ordningen där.
Föreningen har även dubblerat antal tömningar i miljörummet.
Rutiner för andrahandsuthyrning har upprättats.
Styrelsen har installerat en brandvägg för att administrera styrning och administration av fastighetens låssystem.

Föreningens ekonomi

Avräkningsdag, dvs den dag som kostnader och intäkter gick över från byggherren, Ikano Bostadsutveckling AB, var den 30 juni 2018. Ikano kommer enligt totalentreprenadavtalet ersätta föreningen för uteblivna förråd- och garageintäkter 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.

Medlemsinformation

Föreningen hade 87 (tre) medlemmar vid räkenskapsårets början och 100 (87) medlemmar vid räkenskapsårets slut. Under året har 27 (104) medlemmar tillträtt samt 14 (20) medlemmar utträtt ur föreningen. Under året har 18 (28) överlåtelse skett.

Flerårsöversikt	2019	2018*
Nettoomsättning, tkr	3 398	1 645
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 626	-637
Resultat exkl. avskrivningar, tkr	949	651
Soliditet, (%)	77,5	77,4
Fastighetslån kr/kvm	14 593	14 804
Årsavgifter kr/kvm	706	706

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

*År 2018 speglar perioden från avräkningsdagen 1 juli tom 31 december.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	214 325 000	11 650		-636 997	213 699 653
Disposition av föregående års resultat:		125 070	-762 067	636 997	0
Årets resultat				-1 625 707	-1 625 707
Belopp vid årets utgång	214 325 000	136 720	-762 067	-1 625 707	212 073 946

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-762 067
årets förlust	-1 625 707
	-2 387 774

behandlas så att	
avsättning till yttre fond enl ekonomisk plan	125 070
i ny räkning överföres	-2 512 844
	-2 387 774

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	3 397 647	1 645 270
Summa rörelseintäkter		3 397 647	1 645 270
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 417 305	-526 771
Aministrationskostnader	4	-128 056	-52 884
Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar	5	-98 631	-30 000
Avskrivningar		-2 575 156	-1 287 578
Fastighetskatt		-3 410	0
Summa rörelsekostnader		-4 222 558	-1 897 234
Rörelseresultat		-824 911	-251 964
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-800 796	-385 033
Summa finansiella poster		-800 796	-385 033
Resultat efter finansiella poster		-1 625 707	-636 997
Årets resultat		-1 625 707	-636 997

Resultaträkningen för 2018 speglar perioden från avräkningsdagen 2018-07-01 t o m 2018-12-31.

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	272 542 056	275 117 212
Summa materiella anläggningstillgångar		272 542 056	275 117 212
Summa anläggningstillgångar		272 542 056	275 117 212
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		312 834	19 577
Fordringar hos entreprenör		0	82 412
Övriga fordringar	7	10 177	214 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 563	43 982
Avräkningskonto förvaltare		666 255	296 427
Summa kortfristiga fordringar		1 033 829	657 217
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Aktier i dotterbolag	9	226 650	226 650
Summa kortfristiga placeringar		226 650	226 650
Summa omsättningstillgångar		1 260 479	883 867
SUMMA TILLGÅNGAR		273 802 535	276 001 079

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		214 325 000	214 325 000
Fond för yttre underhåll		136 720	11 650
Summa bundet eget kapital		214 461 720	214 336 650
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-762 067	0
Årets resultat		-1 625 707	-636 997
Summa fritt eget kapital		-2 387 774	-636 997
Summa eget kapital		212 073 946	213 699 653
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	59 959 792	60 839 792
Summa långfristiga skulder		59 959 792	60 839 792
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	880 000	880 000
Leverantörsskulder		103 949	215 848
Skulder hos entreprenör		53 759	0
Aktuella skatteskulder		286 610	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	444 479	365 786
Summa kortfristiga skulder		1 768 797	1 461 634
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 802 535	276 001 079

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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 juli 2018.

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

Stomme, grund	120 år
Stammar, värme	60 år
El	40 år
Fasad	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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Nyckeltalsdefinitioner

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 exklusive avskrivningar

Resultat med justering av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 943 408	1 471 662
Hysesintäkter, garage	295 260	119 490
Hysesintäkt bredband	79 282	35 566
Hysesintäkter övriga	9 480	2 050
Avgift andrahandsupplåtelse	60 372	15 545
Övriga intäkter och ersättningar	9 844	956
	3 397 646	1 645 269

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	410 638	194 196
Städkostnader	15 518	0
Hyra av entrémattor	1 016	0
Snöröjning/sandning	35 293	8 000
Hisskostnader	28 790	0
El	246 031	88 536
Värme	226 094	79 699
Vatten och avlopp	125 901	23 062
Avfallshantering	104 303	62 005
Försäkringskostnader	40 461	19 633
Kabel-tv	79 098	0
Bredband	0	39 334
Reparationer	49 659	12 306
Planerat underhåll	29 841	0
Trivselåtgärder	1 968	0
Förbrukningsinventarier	16 235	0
Förbrukningsmaterial	6 460	0
	1 417 306	526 771

Not 4 Administrationskostnader

	2019	2018
Kreditupplysningar	250	0
Föreningens bredband	3 540	2 335
Datorkommunikation	6 848	0
Hemsida	1 485	838
Kontorsmaterial	3 041	0
Porto	543	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 398	935
Revisionsarvode	20 549	6 000
Ekonomisk förvaltning	89 702	41 876
Övriga poster	700	900
	128 056	52 884

Not 5 Styrelsearvoden, styrelse- och medlemsersättningar

	2019	2018
Styrelsearvoden	74 924	23 000
Sociala avgifter	23 707	7 000
	98 631	30 000

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	216 399 353	0
Omklassificeringar	0	216 399 353
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	216 399 353	216 399 353
Ingående avskrivningar	-1 287 578	0
Årets avskrivningar	-2 575 156	-1 287 578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 862 734	-1 287 578
Ingående anskaffningsvärde mark	60 005 437	0
Omklassificeringar	0	60 005 437
Utgående värde mark	60 005 437	60 005 437
Utgående redovisat värde	272 542 056	275 117 212
Taxeringsvärden byggnader	70 341 000	0
Taxeringsvärden mark	18 000 000	0
	88 341 000	0

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Vattenavräkning Järfälla kommun	0	204 819
Fodran Sweax jourutryckning	0	10 000
Fodran gemensamhetsanläggning	10 177	0
	10 177	214 819

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringskostnader	3 381	3 272
Kabel-TV, bredband	19 838	19 772
Fastighetsskötsel	0	20 938
Ekonomisk förvaltning	21 344	0
	44 563	43 982

Not 9 Aktier i dotterbolag

	2019-12-31	2018-12-31
Aktier i Ikano Bostads Barkarbystaden Lyfta AB, org nr 559040-3506	226 650	226 650
	226 650	226 650

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,79	2021-12-28	15 209 948	15 429 948
SEB	1,25	2022-07-28	15 209 948	15 429 948
SEB	1,43	2023-07-28	15 209 948	15 429 948
SEB	1,59	2024-07-28	15 209 948	15 429 948
Avgår kortfristig del			-880 000	-880 000
			59 959 792	60 839 792

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 880 000 kr. Förfaller efter fem år: 56 439 792 kr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	8 023	8 119
Upplupna styrelsearvoden	56 000	28 589
Beräknade upplupna sociala avgifter	18 000	8 756
Beräknat arvode för revision	15 000	11 951
Förutbetalda avgifter och hyror	289 192	235 298
Fastighetsel	24 630	25 652
Fjärrvärme	31 295	39 421
Snöröjning	0	8 000
Reparationer	2 339	0
	444 479	365 786

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Tvåårsbesiktning av föreningens fastighet.
Lutningar åtgärdas på balkongerna. Ikano har föreslagit en åtgärd som kommer att godkännas.
Se över möjligheten att införa kamerabevakning i garaget.
Byte av luftfilter i samtliga radiatorer.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckningar	62 535 000	62 535 000
	62 535 000	62 535 000

Järfälla

Thomas Rosell

Selam Semere

Timmy Svan

Burch Gürler

Nam Ly

Min revisionsberättelse har lämnats

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor