

Årsredovisning
för
Brf Stadsporten

779500-0228

Räkenskapsåret

2016-07-01 – 2017-06-30

Styrelsen för Brf Stadsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2013-01-16.

Föreningens fastighet, Stadsporten 5 bebyggdes 1958 och är belägen i Sala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 4 st garage och 21 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
18 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
3 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 2 451,9 kvm Total lokalyta: 518,7 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Butik	518,7	2018-06-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 82 847 (82 847) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrätthavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2016-11-01 bestått av:

Ordinarie	Jörgen Sandsten Anders Englund Åsa Jacobsson	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Monica Jansson
-------------	----------------

Revisorer

Ordinarie	Waldemar Wankowise
-----------	--------------------

Suppleant	Bengt Olsson
-----------	--------------

Valberedning

Pelle Jonsson
Tina Zackrisson

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Anders Englund.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp fr.o.m 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen AB.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Den inre skötseln av fastigheten har ombesörjts av Maj-Britt Engström.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under år 1996/97 genomfördes stam- och badrumsrenovering.

Under år 2004/05 genomfördes fasad- fönster och takrenovering.

Under år 2006/07 iordningställdes trädgård och tomtmark med tillhörande parkeringsplatser.

Under år 2008/09 införskaffades en ny värmepump.

Under år 2009/10 införskaffades ny tvättmaskin, tumlare och torkskåp.

Under år 2010/11 införskaffades ny tvättmaskin.

Under år 2012/13 införskaffades nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.

Under år 2016/17 har inköp och montering av 4 st nya garageportar genomförts.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-04-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 110 960 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor. Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 42 (42) st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 3% fr.o.m 2016-07-01. Styrelsen har också beslutat att sänka avgifterna med 3% fr.o.m 2017-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2017-06-30 uppgår till 537 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017 = 448 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2016/17	2015/16	2014/15	2013/14
Nettoomsättning (tkr)	1 614	1 657	1 693	1 722
Resultat efter finansiella poster (tkr)	156	120	132	191
Soliditet (%)	25	23	21	18
Kassalikviditet (%)	268	197	123	131
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	397	347	297	247
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	537	554	571	571
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 032	2 118	2 202	2 429

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	215 252		346 754	903 493	120 087	1 585 586
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				120 087	-120 087	
Årets resultat					155 698	155 698
Belopp vid årets utgång	215 252		396 754	973 580	155 698	1 741 284

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	973 580
årets vinst	155 698
	1 129 278

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	1 079 278
	1 129 278

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

Resultaträkning	Not	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 614 024	1 656 692
Övriga rörelseintäkter		5 456	9 789
Summa rörelseintäkter		1 619 480	1 666 481
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-775 069	-818 699
Övriga externa kostnader	5	-83 439	-67 344
Personalkostnader	6	-129 627	-122 363
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 188	-381 188
Summa rörelsekostnader		-1 369 323	-1 389 594
Rörelseresultat		250 157	276 887
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		777	936
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 236	-157 736
Summa finansiella poster		-94 459	-156 800
Resultat efter finansiella poster		155 698	120 087
Resultat före skatt		155 698	120 087
Årets resultat		155 698	120 087

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 770 462	6 138 937
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	29 050	41 763
Summa materiella anläggningstillgångar		5 799 512	6 180 700
Summa anläggningstillgångar		5 799 512	6 180 700
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	509 537	767 096
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 557	18 626
Summa kortfristiga fordringar		529 094	785 722
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		601 666	911
Summa kassa och bank		601 666	911
Summa omsättningstillgångar		1 130 760	786 633
SUMMA TILLGÅNGAR		6 930 272	6 967 333

Balansräkning	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	215 252	215 252
Yttre reparationsfond		396 754	346 754
Summa bundet eget kapital		612 006	562 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		973 580	903 493
Årets resultat		155 698	120 087
Summa fritt eget kapital		1 129 278	1 023 580
Summa eget kapital		1 741 284	1 585 586
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	4 766 736	4 981 599
Summa långfristiga skulder		4 766 736	4 981 599
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	214 863	210 707
Leverantörsskulder		6 508	0
Skatteskulder		6 738	5 338
Övriga skulder	14	65 663	46 171
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	128 480	137 932
Summa kortfristiga skulder		422 252	400 148
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 930 272	6 967 333

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.
Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	15-30 år
Markanläggningar	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Hysesintäkter lokaler	243 480	243 480
Hysesintäkter garage och p-platser	45 000	47 400
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 788	7 788
Årsavgifter bostäder	1 317 756	1 358 424
Hysesbortfall ./.	0	-400
Övriga ersättningar och intäkter	360	240
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 096	9 549
	1 619 480	1 666 481

Not 3 Underhållskostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Löpande reparationer	110 960	96 060
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	27 000
	110 960	123 060

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01 -2017-06-30	2015-07-01 -2016-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	4 700	0
Besiktning / Serviceavtal	4 044	0
Yttre skötsel / Snöröjning	4 259	1 725
Fastighetsel	35 244	31 803
Uppvärmning	347 578	380 490
Vatten	101 514	104 826
Sophämtning	38 295	40 761
Fastighetsförsäkring	32 595	31 154
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	9 000
Kabel-TV / Internet	47 224	47 224
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 656	48 656
	664 109	695 639

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	-2017-06-30	-2016-06-30
Administration, kontor och övrigt	35 226	24 298
Revisionsarvode	500	500
Förvaltningsarvode	40 294	36 749
Övriga externa tjänster/kostnader	1 751	900
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 668	4 897
	83 439	67 344

Not 6 Personalkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	-2017-06-30	-2016-06-30
Styrelsearvode	25 462	27 550
Löner till fastighetsskötare	66 750	66 750
Löner övriga	13 250	6 000
Löner/arvode vicevärd	8 000	8 000
Sociala avgifter	15 706	13 354
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	450
Bilersättningar skattefria	259	259
	129 627	122 363

Not 7 Byggnader och mark

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 912 764	8 912 764
Ingående anskaffningsvärden mark	505 000	505 000
Markanläggningar	1 062 500	1 062 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 480 264	10 480 264
Ingående avskrivningar	-4 341 327	-3 972 852
Årets avskrivningar	-368 475	-368 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 709 802	-4 341 327
Utgående redovisat värde	5 770 462	6 138 937
Taxeringsvärden byggnader	9 970 000	9 970 000
Taxeringsvärden mark	3 157 000	3 157 000
	13 127 000	13 127 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-06-30	2016-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 127	127 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 127	127 127
Ingående avskrivningar	-85 364	-72 651
Årets avskrivningar	-12 713	-12 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-98 077	-85 364
Utgående redovisat värde	29 050	41 763

Not 9 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avräkning skattekonto	5 868	5 848
Andra kortfristiga fordringar	4 080	3 768
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	499 589	757 480
	509 537	767 096

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 557	18 626
	19 557	18 626

Not 11 Medlemsinsatser

	2017-06-30	2016-06-30
Inbetalda insatser	209 252	209 252
Upplåtelseavgifter hyresrätt nr 25	46 004	46 004
Bostadsrätt nr 501 ombildad till hyresrätt	-44 000	-44 000
Hyresrätt nr 25 ombildad till bostadsrätt	3 996	3 996
	215 252	215 252

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-06-30	Lånebelopp 2016-06-30
Swedbank hypotek AB	5,73	2017-12-20	435 693	457 110
Swedbank hypotek AB	1,57	2018-02-23	1 268 607	1 291 453
Swedbank hypotek AB	1,30	2019-03-25	667 186	723 854
Swedbank hypotek AB	1,29	2019-06-19	1 341 650	1 418 318
Swedbank hypotek AB	1,79	2018-01-25	1 268 463	1 301 571
			4 981 599	5 192 306
Kortfristig del av långfristig skuld			-214 863	-210 707

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 907 284 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-06-30	2016-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 614 000	7 614 000
	7 614 000	7 614 000

Not 14 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Inre reparationsfond	43 631	44 364
Källskatter	14 178	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 854	307
	65 663	46 171

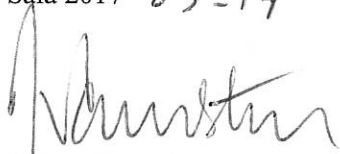
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna räntekostnader	9 767	17 683
Förskottsbetalda hyror och avgifter	110 647	111 774
Upplupna uppvärmningskostnader	8 067	8 475
	128 481	137 932

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Sala 2017- 09 -14



Jörgen Sandsten



Anders Englund



Åsa Jacobsson