

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Stadsporten

Org nr 779500-0228

Styrelsen för Brf Stadsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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	2019-06-30

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-07 bestått av:

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

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

Revisorer

Ordinarie	Waldemar Wankowisc
-----------	--------------------

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 RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

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 värmeväxlare.

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.

Under år 2017/18 har installation av solceller genomförts.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 18 233 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 186 250 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan avser installation av solceller. Föreningen har erhållit 55 875 kronor i bidrag och resterande del 130 375 har aktiverats.

Reparationerna har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 2 st överlåtelser 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 43 (42) st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 3% fr.o.m 2017-07-01. Styrelsen har också beslutat att sänka avgifterna med 3% fr.o.m 2018-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2017-06-30 uppgår till 521 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	1 551	1 614	1 657	1 693
Resultat efter finansiella poster (tkr)	247	156	120	132
Soliditet (%)	30	25	23	21
Kassalikviditet (%)	266	268	197	123
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	447	397	347	297
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	521	537	554	571
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 782	2 032	2 118	2 202

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		396 754	973 580	155 698	1 741 284
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				155 698	-155 698	
Årets resultat					247 241	247 241
Belopp vid årets utgång	215 252		446 754	1 079 277	247 241	1 988 524

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 079 277
årets vinst	247 241
	1 326 518

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	1 276 518
	1 326 518

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 550 584	1 614 024
Övriga rörelseintäkter		4 847	5 456
Summa rörelseintäkter		1 555 431	1 619 480
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-643 516	-775 069
Övriga externa kostnader	5	-77 018	-83 439
Personalkostnader	6	-128 003	-129 627
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 053	-381 188
Summa rörelsekostnader		-1 240 589	-1 369 323
Rörelseresultat		314 842	250 157
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 464	777
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 065	-95 236
Summa finansiella poster		-67 601	-94 459
Resultat efter finansiella poster		247 241	155 698
Resultat före skatt		247 241	155 698
Årets resultat		247 241	155 698

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 521 497	5 770 462
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	16 337	29 050
Summa materiella anläggningstillgångar		5 537 834	5 799 512
Summa anläggningstillgångar		5 537 834	5 799 512
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	412 808	509 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	20 789	19 557
Summa kortfristiga fordringar		433 597	529 094
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		577 289	601 666
Summa kassa och bank		577 289	601 666
Summa omsättningstillgångar		1 010 886	1 130 760
SUMMA TILLGÅNGAR		6 548 720	6 930 272

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	215 252	215 252
Yttre reparationsfond		446 754	396 754
Summa bundet eget kapital		662 006	612 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 079 277	973 580
Årets resultat		247 241	155 698
Summa fritt eget kapital		1 326 518	1 129 278
Summa eget kapital		1 988 524	1 741 284
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	4 180 855	4 766 736
Summa långfristiga skulder		4 180 855	4 766 736
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	189 080	214 863
Leverantörsskulder		2 830	6 508
Skatteskulder		996	6 738
Övriga skulder	14	63 425	65 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	123 010	128 480
Summa kortfristiga skulder		379 341	422 252
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 548 720	6 930 272

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
Solceller	12 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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter lokaler	219 480	243 480
Hysesintäkter garage och p-platser	45 000	45 000
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 788	7 788
Hysesintäkter övriga	100	0
Årsavgifter bostäder	1 278 216	1 317 756
Övriga ersättningar och intäkter	360	360
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 487	5 096
	1 555 431	1 619 480

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	18 233	110 960
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	186 250	0
Erhållet bidrag	-55 875	0
Avgår aktiverade underhållskostnader	-130 375	0
	18 233	110 960

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	0	4 700
Besiktning / Serviceavtal	0	4 044
Yttre skötsel / Snöröjning	0	4 259
Fastighetsel	28 623	35 244
Uppvärmning	368 020	347 578
Vatten	56 698	101 514
Sophämtning	41 756	38 295
Fastighetsförsäkring	34 406	32 595
Kabel-TV / Internet	47 124	47 224
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 656	48 656
	625 283	664 109

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	27 822	35 226
Revisionsarvode	500	500
Förvaltningsarvode	38 840	40 294
Övriga externa tjänster/kostnader	5 675	1 751
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 180	5 668
	77 017	83 439

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	27 150	25 462
Löner till fastighetsskötare	66 750	66 750
Löner övriga	9 900	13 250
Löner/ arvode vicevärd	8 000	8 000
Sociala avgifter	15 744	15 706
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Bilersättning skattefria	259	259
	128 003	129 627

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 912 764	8 912 764
Nyanskaffningar solceller	130 375	
Ingående anskaffningsvärden mark	505 000	505 000
Markanläggningar	1 062 500	1 062 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 610 639	10 480 264
Ingående avskrivningar	-4 709 802	-4 341 327
Årets avskrivningar	-379 340	-368 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 089 142	-4 709 802
Utgående redovisat värde	5 521 497	5 770 462
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

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 127	127 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 127	127 127
Ingående avskrivningar	-98 077	-85 364
Årets avskrivningar	-12 713	-12 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-110 790	-98 077
Utgående redovisat värde	16 337	29 050

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	4 465	5 868
Andra kortfristiga fordringar	3 672	4 080
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	404 671	499 589
	412 808	509 537

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	20 789	19 557
	20 789	19 557

Not 11 Medlemsinsatser

	2018-06-30	2017-06-30
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 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Swedbank hypotek AB			0	435 693
Swedbank hypotek AB			0	1 268 607
Swedbank hypotek AB	1,30	2019-03-25	610 518	667 186
Swedbank hypotek AB	1,29	2019-06-19	1 264 982	1 341 650
Swedbank hypotek AB			0	1 268 463
Swedbank hypotek AB	0,88	2019-02-25	2 494 435	0
			4 369 935	4 981 599
Kortfristig del av långfristig skuld			-189 080	-214 863

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 424 535 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 614 000	7 614 000
	7 614 000	7 614 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Inre reparationsfond	43 423	43 631
Källskatter	12 570	14 178
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	7 432	7 854
	63 425	65 663

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna räntekostnader	6 514	9 767
Förskottsbetalda hyror och avgifter	109 120	110 647
Upplupna uppvärmningskostnader	7 376	8 067
	123 010	128 481


Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Sala 2018-09-11



Jörgen Sandsten



Anders Englund

Åsa Jakobsson

