

Årsredovisning
för
Brf Stadsporten

779500-0228

Räkenskapsåret
2015-07-01 – 2016-06-30



Styrelsen för Brf Stadsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-07-01 – 2016-06-30.

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	2017-06-30

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 2015-11-03 bestått av:

Ordinarie	Jörgen Sandsten Anders Englund Christina Hofberg	Ordf.
-----------	--	-------

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

Revisorer

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

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

Valberedning

Anita Söderberg
Tina Zackrisson

Styrelsen har under året haft 6 st protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Anders Englund.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services 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 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.

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 96 060 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 27 000 kronor. Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 42 (40) st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 3% fr.o.m 2015-07-01. Styrelsen har också beslutat att sänka avgifterna med 3% fr.o.m 2016-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2016-06-30 uppgår till 554 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2016 = 1 108 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2016 = 443 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2015/16	2014/15	2013/14	2012/13
Nettoomsättning (tkr)	1 657	1 693	1 722	1 713
Resultat efter finansiella poster (tkr)	120	132	191	108
Soliditet (%)	23	21	18	15
Kassalikviditet (%)	197	123	131	134
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	347	297	247	197
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	554	571	571	589
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 118	2 202	2 429	2 637

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	903 493
årets vinst	120 087
	1 023 580
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	973 580
	1 023 580

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

Resultaträkning	Not	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 656 692	1 692 818
Övriga rörelseintäkter		9 789	9 603
Summa rörelseintäkter		1 666 481	1 702 421
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-818 699	-764 346
Övriga externa kostnader	5	-67 344	-74 620
Personalkostnader	6	-122 363	-119 395
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-381 188	-381 188
Summa rörelsekostnader		-1 389 594	-1 339 549
Rörelseresultat		276 887	362 872
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		936	1 948
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 736	-232 909
Summa finansiella poster		-156 800	-230 961
Resultat efter finansiella poster		120 087	131 911
Resultat före skatt		120 087	131 911
Årets resultat		120 087	131 911

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 138 937	6 507 412
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	41 763	54 476
Summa materiella anläggningstillgångar		6 180 700	6 561 888
Summa anläggningstillgångar		6 180 700	6 561 888
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	767 096	500 548
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 626	17 850
Summa kortfristiga fordringar		785 722	518 398
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		911	1
Summa kassa och bank		911	1
Summa omsättningstillgångar		786 633	518 399
SUMMA TILLGÅNGAR		6 967 333	7 080 287

Balansräkning	Not	2016-06-30	2015-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	12	215 252	215 252
Yttre reparationsfond		346 754	296 754
Summa bundet eget kapital		562 006	512 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		903 493	821 582
Årets resultat		120 087	131 911
Summa fritt eget kapital		1 023 580	953 493
Summa eget kapital		1 585 586	1 465 499
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	4 981 599	5 192 306
Summa långfristiga skulder		4 981 599	5 192 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		210 707	206 854
Leverantörsskulder		0	11 225
Skatteskulder		5 338	1 696
Övriga skulder	14	46 171	51 039
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	137 932	151 668
Summa kortfristiga skulder		400 148	422 482
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 967 333	7 080 287
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		7 614 000	7 614 000
Summa ställda säkerheter		7 614 000	7 614 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt 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 med hänsyn till väsentligt restvärde. 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, men före extraordinära 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

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Hysesintäkter lokaler	243 480	237 200
Hysesintäkter garage och p-platser	47 400	47 400
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 788	7 788
Årsavgifter bostäder	1 358 424	1 400 580
Hysesbortfall ./.	-400	-150
Övriga ersättningar och intäkter	240	720
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 549	8 883
	1 666 481	1 702 421

Not 3 Underhållskostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Löpande reparationer	96 060	24 350
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	27 000	26 833
	123 060	51 183

Not 4 Driftkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Besiktning / Serviceavtal	0	5 050
Yttre skötsel / Snöröjning	1 725	864
Fastighetsel	31 803	34 381
Uppvärmning	380 490	417 580
Vatten	104 826	94 866
Sophämtning	40 761	37 817
Fastighetsförsäkring	31 154	30 424
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 000	0
Kabel-TV / Internet	47 224	47 174
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	48 656	45 008
	695 639	713 164

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Administration, kontor och övrigt	24 298	32 856
Revisionsarvode	500	0
Förvaltningsarvode	36 749	35 260
Övriga externa tjänster/kostnader	900	900
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 897	5 604
	67 344	74 620

Not 6 Personalkostnader

	2015-07-01 -2016-06-30	2014-07-01 -2015-06-30
Styrelsearvode	27 550	27 750
Löner till fastighetsskötare	66 750	66 750
Löner övriga	6 000	7 500
Löner/arvode vicevärd	8 000	8 000
Sociala avgifter	13 354	8 945
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	450	450
Bilersättning skattefria	259	0
	122 363	119 395

Not 7 Byggnader och mark

	2016-06-30	2015-06-30
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	-3 972 852	-3 604 377
Årets avskrivningar	-368 475	-368 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 341 327	-3 972 852
Utgående redovisat värde	6 138 937	6 507 412
Taxeringsvärden byggnader	9 970 000	9 401 000
Taxeringsvärden mark	3 157 000	2 727 000
	13 127 000	12 128 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2016-06-30	2015-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 127	127 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 127	127 127
Ingående avskrivningar	-72 651	-59 938
Årets avskrivningar	-12 713	-12 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-85 364	-72 651
Utgående redovisat värde	41 763	54 476

Not 9 Övriga fordringar

	2016-06-30	2015-06-30
Avräkning skattekonto	5 848	3 574
Andra kortfristiga fordringar	3 768	3 864
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	757 480	493 110
	767 096	500 548

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	18 626	17 850
	18 626	17 850

Not 11 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre rep fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	215 252	296 754	821 582	131 911
Disposition av föregående års resultat:		50 000	81 911	-131 911
Årets resultat				120 087
Belopp vid årets utgång	215 252	346 754	903 493	120 087

Not 12 Medlemsinsatser

	2016-06-30	2015-06-30
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 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-06-30	Lånebelopp 2015-06-30
Swedbank hypotek AB	5,73	2017-12-20	457 110	476 476
Swedbank hypotek AB	1,57	2018-02-23	1 291 453	1 312 497
Swedbank hypotek AB	1,30	2019-03-25	723 854	780 522
Swedbank hypotek AB	1,29	2019-06-19	1 418 318	1 494 986
Swedbank hypotek AB	1,79	2018-01-25	1 301 571	1 334 679
			5 192 306	5 399 160
Kortfristig del av långfristig skuld			210 707	206 854

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 138 771 kronor.

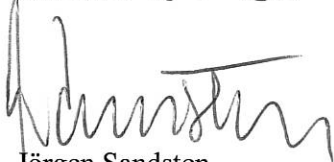
Not 14 Övriga skulder

	2016-06-30	2015-06-30
Inre reparationsfond	44 364	49 539
Källskatter	1 500	1 500
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	307	0
	46 171	51 039

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-06-30	2015-06-30
Upplupna räntekostnader	17 683	21 660
Förskottsbetalda hyror och avgifter	111 774	120 517
Upplupna uppvärmningskostnader	8 475	9 492
	137 932	151 669

Sala 2016- 09 - 02


Jörgen Sandsten


Anders Englund


Christina Hofberg