Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årby 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2031.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1962-10-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ileana Coroama	Ledamot
Ulla Linnéa Larsen	Ledamot
Martti Tapani Niemelä	Ledamot
Vesa Kullervo Törmänen	Ledamot
Pertti Jaakko Juhani Vallinpää	Ledamot
Jukka Antero Laitala	Suppleant
Martti Johannes Parola	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Ileana Coroama, Jukka Antero Laitala, Ulla Linnéa Larsen, Martti Tapani Niemelä, Martti Johannes Parola, Vesa Kullervo Törmänen och Pertti Jaakko Juhani Vallinpää.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Dan Häggkvist	Ordinarie Extern	Häggkvist Redovisning & Revision AB

Valberedning

Barbro Almström	
Katarina Berglund	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.
Extra föreningsstämma hölls 2017-05-18. Extra stämma andelning av stadgeändring.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NAVIGATÖREN 6	1992	Eskilstuna

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

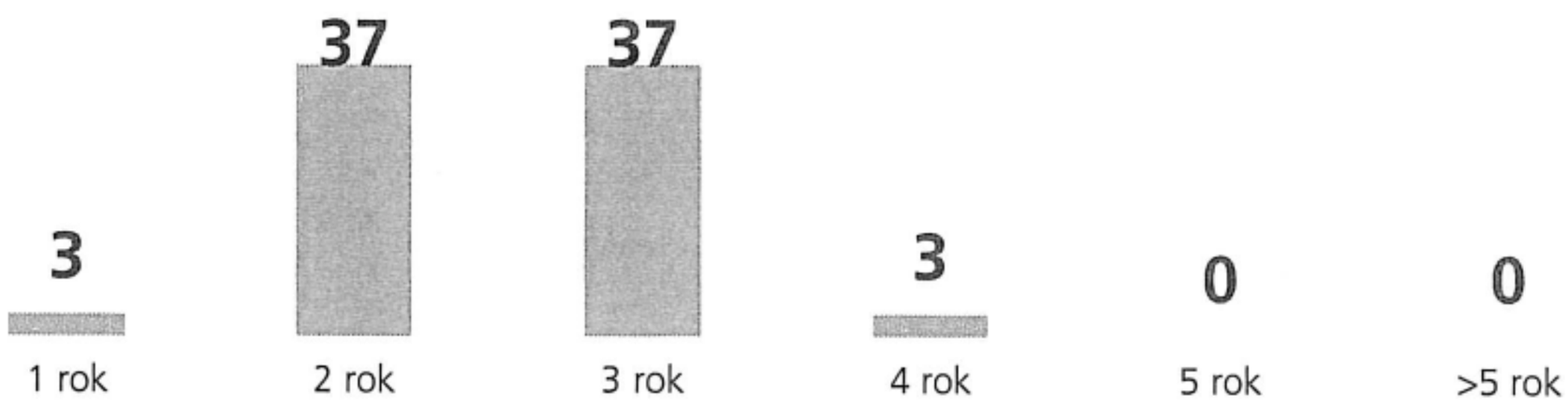
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1964 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 635 m², varav 5 503 m² utgör lägenhetsyta och 132 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 80 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering tvättstuga	2017	
Ny belysning trapphuset	2016	
Marksten framför C och D	2016	
Omläggning kantstenar, asfaltering	2015	
Byte av värmeväxlare	2015	
Utebelysning, belysning i parkering	2014	
Takomläggning	2013	
Stambyte	2010	Genomfördes April - Oktober
Renovering brandluckor	2009	
Renovering av balkonger	2005	

Planerat underhåll	År
Bastu	2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

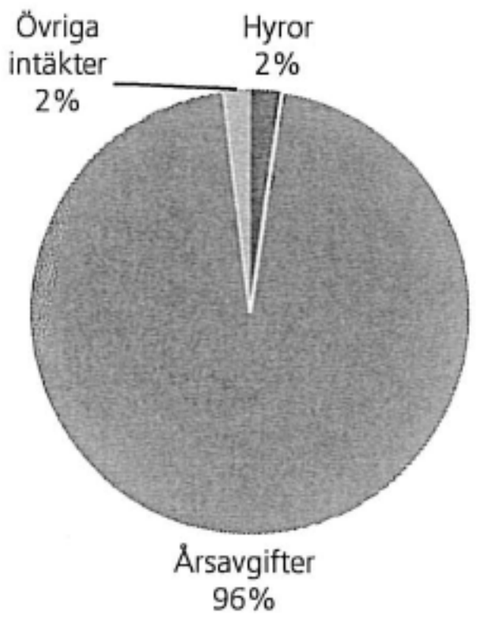
Avtal	Leverantör
Bredband, telefoni	Bredbandsbolaget
Kabel TV, bredband, telefoni	Com Hem
Trappstädning	Städhem i Eskilstuna AB
Fastighets underhåll	MARK Fastighet Mälardalen AB

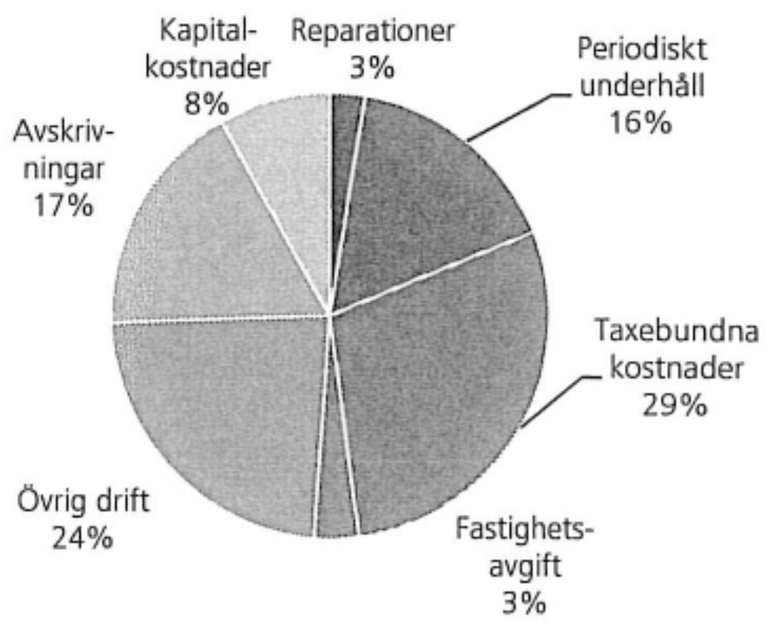
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 062 403**	**1 652 756**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 214 072	3 155 916
Finansiella intäkter	29	316
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 637
Ökning av kortfristiga skulder	73 922	0
	3 288 023	**3 158 869**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 431 692	2 079 044
Finansiella kostnader	269 040	283 185
Ökning av kortfristiga fordringar	1 219	0
Minskning av långfristiga skulder	205 121	380 776
Minskning av kortfristiga skulder	0	6 217
	2 907 071	**2 749 222**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 443 355**	**2 062 403**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**380 952**	**409 647**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Största enskild händelse. Ny tvättstuga. Övrigt löpande underhåll enligt underhållsplan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 80 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	560	560	560	560
Lån/m² bostadsrättsyta	1 847	1 884	1 953	1 993
Elkostnad/m² totalyta	17	18	19	16
Värmekostnad/m² totalyta	94	97	107	90
Vattenkostnad/m² totalyta	32	28	28	22
Kapitalkostnader/m² totalyta	48	50	64	78
Soliditet (%)	29	29	27	28
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	158	-250	261
Nettoomsättning (tkr)	3 163	3 156	3 157	3 158

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 503 m² bostäder och 132 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	457 000	0	0	457 000
Fond för yttre underhåll	1 426 422	127 395	0	1 299 027
S:a bundet eget kapital	**1 883 422**	**127 395**	**0**	**1 756 027**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 437 492	-127 395	157 985	2 406 902
Årets resultat	-48 241	-48 241	-157 985	157 985
S:a fritt eget kapital	**2 389 251**	**-175 636**	**0**	**2 564 887**
S:a eget kapital	**4 272 673**	**-48 241**	**0**	**4 320 914**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-48 241
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 564 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-127 395
summa balanserat resultat	**2 389 251**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	200 000
att i ny räkning överförs	**2 589 251**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 162 688	3 155 791
Övriga rörelseintäkter	Not 3	51 384	125
Summa rörelseintäkter		**3 214 072**	**3 155 916**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 095 126	-1 757 401
Övriga externa kostnader	Not 5	-228 008	-216 782
Personalkostnader	Not 6	-108 558	-104 861
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-561 611	-636 018
Summa rörelsekostnader		**-2 993 302**	**-2 715 062**
RÖRELSERESULTAT		**220 770**	**440 854**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	316
Räntekostnader och liknande resultatposter		-269 040	-283 185
Summa finansiella poster		**-269 011**	**-282 869**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-48 241**	**157 985**
ÅRETS RESULTAT		**-48 241**	**157 985**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	12 432 315	12 993 926
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**12 432 315**	**12 993 926**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**3 500**	**3 500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**12 435 815**	**12 997 426**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		7	2 060
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 477 992	2 093 768
Summa kortfristiga fordringar		**2 477 999**	**2 095 828**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 995	1 995
Summa kassa och bank		**1 995**	**1 995**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 479 994**	**2 097 823**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 915 809**	**15 095 249**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		457 000	457 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 426 422	1 299 027
Summa bundet eget kapital		**1 883 422**	**1 756 027**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 437 492	2 406 902
Årets resultat		-48 241	157 985
Summa fritt eget kapital		**2 389 251**	**2 564 887**
SUMMA EGET KAPITAL		**4 272 673**	**4 320 914**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 924 402	10 129 523
Summa långfristiga skulder		**9 924 402**	**10 129 523**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	239 684	239 684
Leverantörsskulder		165 810	96 743
Skatteskulder		2 745	0
Övriga skulder		0	423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	310 495	307 962
Summa kortfristiga skulder		**718 734**	**644 812**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 915 809**	**15 095 249**

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	50 år	50 år
Port/säkerhetsdörr	25 år	25 år
Fönster	25 år	25 år
Balkong/terrass	14 år	14 år
Stambyte	40 år	40 år
Tak	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	3 079 208	3 079 208
Hyror parkering	52 500	55 100
Hyror garage	18 650	19 550
Hyror carport	1 500	0
Avgift andrahandsuthyrning	10 742	1 845
Öresutjämning	88	88
	3 162 688	**3 155 791**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	51 384	125
	51 384	**125**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	0	4 250
Fastighetsskötsel gård entreprenad	71 580	69 054
Fastighetsskötsel gård beställning	14 809	4 250
Snöröjning/sandning	23 506	18 963
Städning entreprenad	86 400	86 400
Hissbesiktning	3 201	3 179
Gemensamma utrymmen	0	820
Garage	94	145
Gård	1 817	1 414
Serviceavtal	33 833	28 348
Förbrukningsmateriel	9 727	6 108
Störningsjour och larm	2 125	0
	247 092	**222 931**
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	10 678
Tvättstuga	46 409	20 940
Entré/trapphus	4 566	0
Lås	-61	4 355
VVS	26 507	3 385
Elinstallationer	2 091	0
Hiss	2 030	0
Fönster	4 433	0
Garage/parkering	0	656
	85 975	**40 014**
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	453 359	0
Installationer	0	115 500
Fasad	77 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	144 750
	530 859	**260 250**
Taxebundna kostnader		
El	94 355	103 858
Värme	526 979	548 436
Vatten	181 886	159 826
Sophämtning/renhållning	141 279	140 435
	944 499	**952 555**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	73 317	71 403
Markhyra/vägavgift/avgäld	2 182	4 334
Kabel-TV	97 391	95 714
Bredband	5 962	6 110
	178 852	**177 561**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**107 850**	**104 090**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 095 126**	**1 757 401**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Kreditupplysning	1 532	1 837
Medlemsinformation	764	3 803
Juridiska åtgärder	20 750	41 226
Inkassering avgift/hyra	850	425
Hyresförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	8 125	8 125
Föreningskostnader	22 083	18 007
Styrelseomkostnader	3 067	901
Fritids- och trivselkostnader	2 241	2 180
Förvaltningsarvode	118 808	115 043
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 688
Administration	3 210	5 763
Korttidsinventarier	0	8 213
Konsultarvode	39 189	0
Tidningar facklitteratur	819	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 570	6 570
	228 008	**216 782**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	91 460	88 260
Kostnadsersättningar	0	1 454
Sociala kostnader	17 098	15 147
	108 558	**104 861**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	81 800	81 800
Förbättringar	479 811	554 218
	561 611	**636 018**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 149 404	23 149 404
Utgående anskaffningsvärde	**23 149 404**	**23 149 404**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 155 478	-9 519 461
Årets avskrivningar enligt plan	-561 611	-636 018
Utgående avskrivning enligt plan	**-10 717 089**	**-10 155 478**
Planenligt restvärde vid årets slut	**12 432 315**	**12 993 926**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	500 000	500 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 123 000	30 123 000
Taxeringsvärde mark	12 342 000	12 342 000
	42 465 000	**42 465 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	42 200 000	42 200 000
Lokaler	265 000	265 000
	42 465 000	**42 465 000**
Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	107 857	107 857
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**107 857**	**107 857**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-107 857	-107 857
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-107 857**	**-107 857**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
	3 500	**3 500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	7 812	3 537
Skattekonto	28 820	28 808
Skattefordran	0	1 015
Klientmedel hos SBC	2 441 360	2 060 408
	2 477 992	**2 093 768**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	1 299 027	1 803 719
Reservering enligt stadgar	127 395	127 395
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-632 087
Vid årets slut	**1 426 422**	**1 299 027**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,490 %	3 936 560	3 976 936	2019-06-01
Handelsbanken	1,450 %	3 931 250	3 973 750	2020-06-01
Handelsbanken	1,940 %	374 504	413 924	2018-10-30
Handelsbanken	1,940 %	886 682	914 981	2018-01-02
Handelsbanken	1,450 %	308 822	330 368	2018-01-02
Handelsbanken	1,940 %	268 367	296 615	2018-10-30
Handelsbanken	1,450 %	457 901	462 633	2018-02-02
Summa skulder till kreditinstitut		**10 164 086**	**10 369 207**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-239 684	-239 684	
		9 924 402	**10 129 523**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 965 666 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	13 577 500	13 577 500

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	35 850	35 350
Sociala avgifter	11 264	11 107
Ränta	6 529	2 671
Avgifter och hyror	256 852	258 834
	310 495	**307 962**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Underhåll görs enligt underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

ESKILSTUNA den 27/3 2018

Ileana Coroama
Ledamot

Ulla Linnéa Larsen
Ledamot

Martti Tapani Niemelä
Ledamot

Vesa Kullervo Törmänen
Ledamot

Pertti Jaakko Juhani Vallinpää
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/4 2018

Dan Hegqvist
Godkänd revisor
Extern revisor