allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fruängsgatan 10

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fruängsgatan 10

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2007-06-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2007-06-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Victoria Elisabeth Englund	Ledamot	
Carina Birgitta Hall	Ledamot	Flyttar under 2019 våren
Hans Einar Stierna	Ledamot	
Björn Magnus Christopher Svanborg	Ledamot	
Bo Sigvard Victorin	Ledamot	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Carina Birgitta Hall.

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anna Enetjärn	Ordinarie Extern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-25.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nyköping Rådmannen *14	2007	Nyköping

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

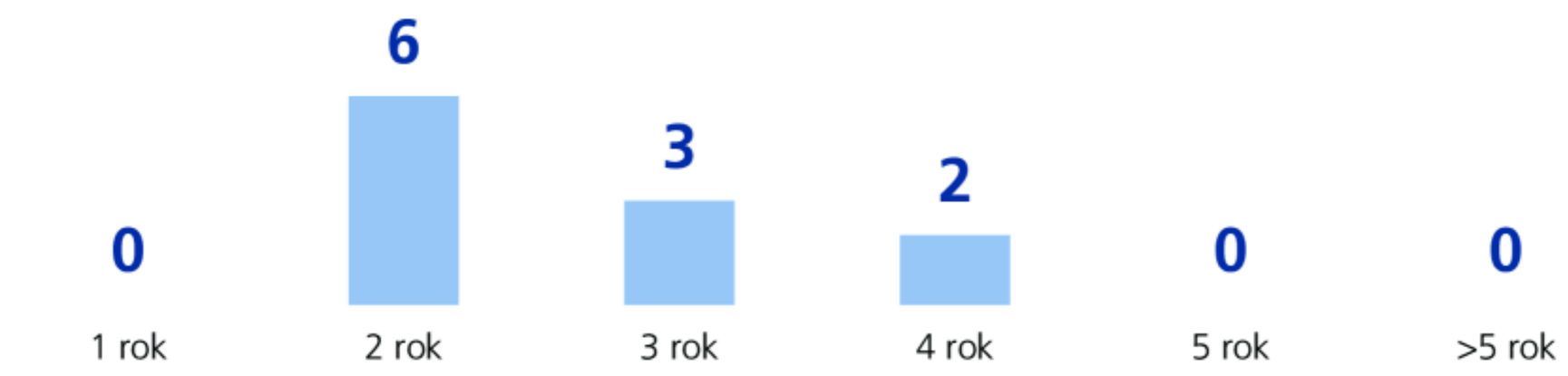
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 046 m², varav 1 011 m² utgör lägenhetsyta och 35 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förrådsuthyrning	25 m²	Tillsvidare
Förrådsuthyrning	10 m²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tak	Taket är bytt under tiden 15/11 2016 till 1/3 2017
Balkonger	Ska lagas upp sommaren 2017
Trappan	Fick billas ner för att byggas upp igen. Klart ser mycket bra ut
Växthus	Är inköpt, ska monteras våren 2018

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovera balkonger	2017	Sommaren 2017
Entrétrappor	2017	Klart
Trädgård göra vid. Parkering utökas	2017	16/17
Tomt	2017	Ny Parkering, Ny gräsmatta Bemab
Trappan lagad	2017	Janssons Bygg
Taket är utbytt	2016 - 2017	Janssons Bygg
Avfuktare inköpt	2015	Tvättstugan
Torktumlare byte	2015	Tvättstugan
Fönsterrenovering	2013 - 2014	Trapphus, källare, vind och 4 lägenheter klara
Målning källare och tvättstuga	2013 - 2014	
Trapp	2013	
Byte tvättmaskin	2009 - 2014	
Värmepaketet	1980 - 2018	Dålig värme i huset

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2017	2016
Uterum till trädgården	2018	15/16
Maskiner tvättstuga	2020	1 Msk låter illa
Fönsterrenovering	2020	2 st lgh kvar

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

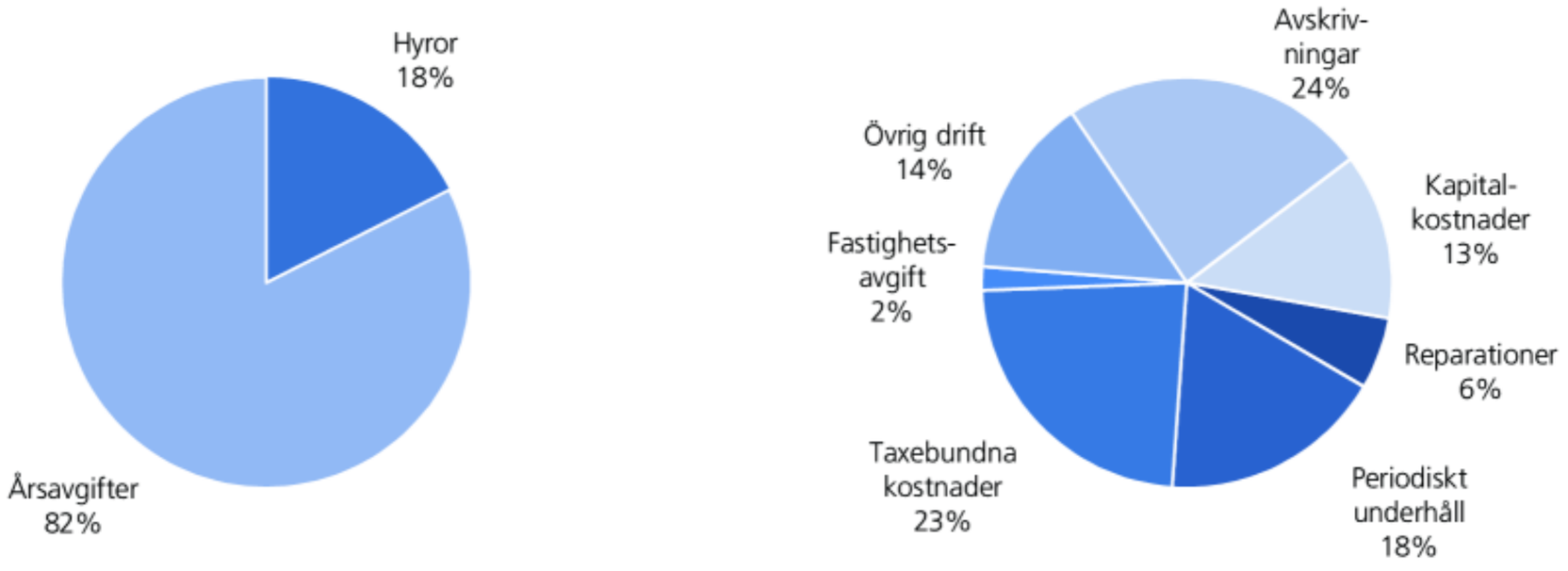
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städarna	Trappstäd

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**162 880**	**1 710 234**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	536 388	516 088
Finansiella intäkter	8	439
Minskning kortfristiga fordringar	0	10 335
Ökning av långfristiga skulder	522 809	628 717
	1 059 205	**1 155 579**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	497 855	1 999 169
Finansiella kostnader	103 437	93 802
Minskning av kortfristiga skulder	174 250	609 962
	775 542	**2 702 933**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**446 544**	**162 880**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**283 663**	**-1 547 354**

*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 1 337 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

Föreningen har monterat upp växthuset el kommer senare.

Städning av källare och vind. Tyvärr kommer det in nya saker som bara ställs upp på vinden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 10 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	509	509	489	470
Hyror/m² hyresrättsyta	474	458	573	954
Lån/m² bostadsrättsyta	5 785	5 184	4 460	4 488
Elkostnad/m² totalyta	17	17	11	8
Värmekostnad/m² totalyta	124	127	124	120
Vattenkostnad/m² totalyta	24	20	28	25
Kapitalkostnader/m² totalyta	99	90	87	82
Soliditet (%)	77	79	80	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-256	-1 768	-735	13
Nettoomsättning (tkr)	536	516	516	553

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 011 m² bostäder och 35 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	18 038 000	0	0	18 038 000
Fond för yttre underhåll	25 275	25 275	-1 495 531	1 495 531
S:a bundet eget kapital	**18 063 275**	**25 275**	**-1 495 531**	**19 533 531**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-622 543	-25 275	-272 395	-324 872
Årets resultat	-256 378	-256 378	1 767 926	-1 767 926
S:a ansamlad förlust	**-878 920**	**-281 653**	**1 495 531**	**-2 092 799**
S:a eget kapital	**17 184 355**	**-256 378**	**0**	**17 440 733**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-256 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-597 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 275
summa balanserat resultat	**-878 920**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	25 275
att i ny räkning överförs	**-853 645**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	536 338	516 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	50	0
Summa rörelseintäkter		**536 388**	**516 088**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-441 963	-1 960 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-55 892	-39 070
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-191 482	-191 482
Summa rörelsekostnader		**-689 337**	**-2 190 651**
RÖRELSERESULTAT		**-152 949**	**-1 674 563**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	439
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 437	-93 802
Summa finansiella poster		**-103 429**	**-93 363**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-256 378**	**-1 767 926**
ÅRETS RESULTAT		**-256 378**	**-1 767 926**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	21 838 196	22 027 480
Maskiner	Not 8	4 213	6 411
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**21 842 409**	**22 033 891**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**21 842 409**	**22 033 891**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	450 813	167 149
Summa kortfristiga fordringar		**450 813**	**167 149**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**450 813**	**167 149**
SUMMA TILLGÅNGAR		**22 293 222**	**22 201 040**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 038 000	18 038 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	25 275	1 495 531
Summa bundet eget kapital		**18 063 275**	**19 533 531**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-622 543	-324 872
Årets resultat		-256 378	-1 767 926
Summa fritt eget kapital		**-878 920**	**-2 092 799**
SUMMA EGET KAPITAL		**17 184 355**	**17 440 733**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 12	0	653 117
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 535 500	0
Summa långfristiga skulder		**4 535 500**	**653 117**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	492 000	3 851 574
Leverantörsskulder		22 367	186 363
Skatteskulder		15 027	14 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	43 973	54 469
Summa kortfristiga skulder		**573 367**	**4 107 191**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**22 293 222**	**22 201 040**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	442 270	442 270
Hyror bostäder	67 270	65 018
Hyror parkering	17 000	0
Hyror förråd	9 800	8 800
Öresutjämning	-2	0
	536 338	**516 088**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	50	0
	50	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	7 463	0
Städning entreprenad	19 815	21 551
Städning enligt beställning	413	0
Gemensamma utrymmen	2 500	0
Sophantering	2 178	2 178
Gård	3 312	2 255
Förbrukningsmateriel	3 348	4 348
Fordon	159	0
	39 189	**30 332**
Reparationer		
Entré/trapphus	0	4 637
Lås	5 410	1 912
VVS	0	18 235
Värmeanläggning/undercentral	4 857	0
Elinstallationer	2 698	0
Balkonger/altaner	31 875	0
	44 840	**24 784**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	0	180 750
VVS	0	25 230
Värmeanläggning	110 000	0
Tak	0	729 900
Balkonger/altaner	0	255 013
Mark/gård/utemiljö	30 157	493 631
	140 157	**1 684 524**
Taxebundna kostnader		
El	18 117	17 707
Värme	130 134	133 263
Vatten	24 993	20 894
Sophämtning/renhållning	11 259	9 521
Grovsopor	0	6 026
	184 504	**187 411**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	14 962	14 987
Bredband	3 285	3 276
	18 247	**18 263**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**15 027**	**14 785**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**441 963**	**1 960 099**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	613	612
Tele- och datakommunikation	723	759
Föreningskostnader	388	0
Fritids- och trivselkostnader	0	130
Förvaltningsarvode	30 802	29 682
Administration	3 116	2 850
Konsultarvode	20 250	5 038
	55 892	**39 070**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	181 534	181 534
Förbättringar	7 750	7 750
Maskiner	2 198	2 198
	191 482	**191 482**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	23 548 470	23 548 470
Utgående anskaffningsvärde	**23 548 470**	**23 548 470**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 520 990	-1 331 706
Årets avskrivningar enligt plan	-189 284	-189 284
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 710 274**	**-1 520 990**
Planenligt restvärde vid årets slut	**21 838 196**	**22 027 480**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 317 580	5 317 580
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 632 000	5 632 000
Taxeringsvärde mark	2 016 000	2 016 000
	7 648 000	**7 648 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	7 616 000	7 616 000
Lokaler	32 000	32 000
	7 648 000	**7 648 000**

Not 8 MASKINER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 990	10 990
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**10 990**	**10 990**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 579	-2 381
Årets avskrivningar enligt plan	-2 198	-2 198
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-6 777**	**-4 579**
Redovisat restvärde vid årets slut	**4 213**	**6 411**

Not 9	INVENTARIER	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 000	4 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**4 000**	**4 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 000	-4 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-4 000**	**-4 000**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Klientmedel hos SBC	446 544	162 880
	Fordringar	4 269	4 269
		450 813	**167 149**

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Vid årets början	1 495 531	2 157 756
	Reservering enligt stadgar	25 275	25 275
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Reservering enligt ekonomisk plan	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-1 495 531	-687 500
	Vid årets slut	**25 275**	**1 495 531**

Not 12	CHECKRÄKNINGSKREDIT	**Räntesats**	**2018-12-31**	**2017-12-31**
	Beviljad kredit	0,000 %	Avslutat	850 000
	Utnyttjat kreditbelopp	1,650 %	Avslutat	653 117

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	0	3 130 509	Löst
Handelsbanken	5,370 %	0	721 065	Löst
SEB	1,010 %	398 000	0	2019-09-28
SEB	0,980 %	2 314 750	0	2023-04-28
SEB	0,980 %	2 314 750	0	2023-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		**5 027 500**	**3 851 574**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-492 000	-3 851 574	
		4 535 500	**0**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 517 500 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 100 000	4 887 249

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	2 111	16 785
Avgifter och hyror	41 862	37 684
	43 973	**54 469**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

El till växthus på väg att fixas. Den leverantör som först skulle göra kom aldrig.

Styrelsens underskrifter

NYKÖPING den 10/5 2019

Victoria Elisabeth Englund
Ledamot

Carina Birgitta Hall
Ledamot

Hans Einar Stierna
Ledamot

Björn Magnus Christopher Svanborg
Ledamot

Bo Sigvard Victorin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2019

Anna Enetjärn
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fruängsgatan 10B, 769616-9056

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fruängsgatan 10 2018-01-01—2018-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nyköping den 19 maj 2019

Anna Enetjärn