allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

2018

Brf Sigrun

Org nr 778500-0212

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

allabrf.se

Styrelsen för Brf Sigrun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsgränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

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 2018-03-13.

Föreningens fastighet, Sigrun 3, bebyggdes 1958 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Köpings kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 53 lägenheter och 5 lokaler, varav 2 lokaler är bostadsrätter, 1 lokal är hyresrätt och 2 lokaler disponeras av bostadsrättsföreningen. Dessutom finns 17 garage och 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök		
10 st	2 rum och kök		
14 st	3 rum och kök		
11 st	4 rum och kök		
9 st	5 rum och kök		
3 st	6 rum och kök	Total bostadsyta: 4 471,2 kvm	Total lokalyta: 388,6 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift 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 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

allabrf.se

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-08 bestått av:

Ordinarie	Tomas Skogman	ordf.
	Mattias Axelsson	vice ordf.
	Kai Graversen	sekr.
	Radosav Simic	
	Marianne Stippich	
Suppleanter	Per Lyckholm	
	Berit Örtqvist	

Valda revisorer

Ordinarie	Styrelsen har fått mandat av stämman att anlita extern revisor

Valberedning	Helen Arvidsson
	Kjell Svensson
	Patrik Wallmark

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Kai Graversen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare - en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen. Fastighetsskötseln och trappstädningen har ombesörjts av Sjödoff's Fastighetsservice AB.

Fastighetens tekniska status

1987-88	Fasad/balkonger/trapphus
1995	Tak
2001	Fönsterbyte
2007	Utvändig målning av all plåt
2007	Markarbeten inkl. nya p-platser
2007	Montering av värmeslingor i stuprör
2008-09	Stamrenovering
2010	Gång till soptunnor
2011	Nya entré- och källardörrar
2011	Värmeslingor i garagenedfart
2012	Renovering delar av fasaden
2015	Mekanisk ventilation
2015	Säkerhetsdörrar
2016	Byte avloppsstam källare
2017	Ny elcentral samt byte av termostater och ventiler
2018	Balkongrenovering samt relining och byte av avloppsstam i pannrum

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2014.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010.
OVK-besiktning har skett 2010.

allabrf.se

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 924 660 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 457 017 kronor, varav 1 090 208 kronor har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen, vilket innebär att resterande 366 809 kronor har belastat resultatet.

Under året har balkongerna renoverats. Dessutom har det skett relining och byte av avloppssystem i pannrummet. En av lokalerna köptes av föreningen i april 2018.

Medlemsinformation

Lägenhets- och lokalöverlåtelser
Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 68 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 65 vid årets slut.

Årsavgifter
Årsavgifterna höjdes 2018-01-01 med 2,5 %.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2018**	**2017**	**2016**	**2015**
Nettoomsättning (tkr)	2 458	2 488	2 410	2 383
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 793	-568	21	-274
Soliditet (%)	-6,2	9,1	15,7	15,2
Kassalikviditet (%)	82,1	190,2	70,4	46,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	460	460	460	460
Ianspråktagande yttre reparationsfond(tkr)	1 090	605	386	738
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	630	776	702	979
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	487	475	461	461
Lån kr/kvm totalyta per balansdag	2 160	2 151	1 760	1 806

För definitioner av nyckeltal, se not 1 Redovisningsprinciper.

allabrf.se

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	222 345	571 725	775 529	141 635	-567 735
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering till fond för yttre underhåll			460 000	-460 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-605 321	605 321	
Balanseras i ny räkning				-567 735	567 735
Årets resultat					-1 792 606
Belopp vid årets utgång	**222 345**	**571 725**	**630 208**	**-280 779**	**-1 792 606**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-280 779
årets förlust	-1 792 606
	-2 073 385

behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	460 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-1 090 208
i ny räkning överföres	-1 443 177
	-2 073 385

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

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 458 365	2 487 640
Övriga rörelseintäkter		13 525	8 889
Summa rörelseintäkter		**2 471 890**	**2 496 529**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 496 468	-2 254 933
Övriga externa kostnader	5	-76 667	-131 098
Personalkostnader	6	-111 491	-97 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-406 897	-409 627
Summa rörelsekostnader		**-4 091 523**	**-2 893 607**
Rörelseresultat		**-1 619 633**	**-397 078**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 973	-170 660
Summa finansiella poster		**-172 973**	**-170 657**
Resultat efter finansiella poster		**-1 792 606**	**-567 735**
Resultat före skatt		**-1 792 606**	**-567 735**
Årets resultat		**-1 792 606**	**-567 735**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 477 377	9 884 274
Egna lägenheter		100 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**9 577 377**	**9 884 274**
Summa anläggningstillgångar		**9 577 377**	**9 884 274**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		0	2 028
Övriga fordringar	8	883 781	2 596 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	19 473	45 895
Summa kortfristiga fordringar		**903 254**	**2 644 037**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 148	3 148
Summa kassa och bank		**3 148**	**3 148**
Summa omsättningstillgångar		**906 402**	**2 647 185**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 483 779**	**12 531 459**

allabrf.se

Balansräkning

	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		794 070	794 070
Yttre reparationsfond		630 208	775 529
Summa bundet eget kapital		**1 424 278**	**1 569 599**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-280 779	141 635
Årets resultat		-1 792 606	-567 735
Summa fritt eget kapital		**-2 073 385**	**-426 100**
Summa eget kapital		**-649 107**	**1 143 499**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	10 028 616	9 996 132
Summa långfristiga skulder		**10 028 616**	**9 996 132**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	467 516	455 016
Leverantörsskulder		95 340	422 522
Skatteskulder		6 938	8 389
Övriga skulder	12	215 204	225 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	319 272	280 683
Summa kortfristiga skulder		**1 104 270**	**1 391 828**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 483 779**	**12 531 459**

allabrf.se

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 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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader	10-40 år
Markanläggningar	20 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.

allabrf.se

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hyresintäkter lokaler	13 248	12 924
Hyresintäkter garage och p-platser	86 987	87 240
Årsavgifter bostäder	2 176 860	2 123 772
Årsavgifter lokaler	111 094	193 528
Kabel-TV	85 680	85 680
Avsättning inre reparationsfond	-15 504	-15 504
Vidarefakturering	11 087	6 349
Överlåtelseavgift	2 258	2 240
Övriga ersättningar och intäkter	180	300
	2 471 890	**2 496 529**

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	170 041	530 386
Löpande reparationer och underhåll av VA/sanitet	754 619	0
Löpande reparationer och underhåll, vidaredebitering	11 087	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 457 017	605 321
	2 392 764	**1 135 707**

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel entreprenad	135 000	74 000
Städning entreprenad	0	49 000
Sotning	0	6 344
Yttre skötsel	23 500	20 610
Fastighetsel	78 857	81 932
Uppvärmning	426 024	440 611
Vatten	154 851	156 525
Sophämtning	74 959	82 596
Fastighetsförsäkring	57 493	54 588
Kabel-TV	84 000	84 000
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	69 020	69 020
	1 103 704	**1 119 226**

allabrf.se

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	**2017**
Administration, kontor och övrigt	18 620	33 549
Revisionsarvode	-10 000	10 000
Förvaltningsarvode	58 260	58 260
Övriga externa tjänster	1 700	26 750
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 087	2 539
	76 667	**131 098**

Not 6 Personalkostnader

	2018	**2017**
Styrelsearvoden	30 750	30 750
Löner/arvode vicevärd	62 276	50 640
Sociala avgifter	18 265	16 359
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	111 491	**97 949**

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	**2017-12-31**
Ingående anskaffningsvärden byggnad	16 802 550	16 802 550
Markanläggningar	143 486	143 486
Ingående anskaffningsvärden mark	940 000	940 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**17 886 036**	**17 886 036**
Ingående avskrivningar	-8 001 762	-7 594 865
Årets avskrivningar	-406 897	-406 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-8 408 659**	**-8 001 762**
Utgående redovisat värde	**9 477 377**	**9 884 274**
Taxeringsvärden byggnader	15 406 000	15 406 000
Taxeringsvärden mark	5 041 000	5 041 000
	20 447 000	**20 447 000**

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	**2017-12-31**
Avräkning skattekonto	4 396	5 772
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	879 385	2 590 342
	883 781	**2 596 114**

allabrf.se

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 473	18 546
Förutbetald kabel-TV	0	21 000
Övriga förutbetalda kostnader och uppl intäkter	0	6 349
	19 473	**45 895**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,59	2022-01-30	2 853 054	2 933 990
Stadshypotek AB	2,26	2027-03-30	1 897 500	2 127 500
Stadshypotek AB	1,64	2022-10-30	1 923 703	1 980 283
Stadshypotek AB	1,40	2019-01-30	3 321 875	3 409 375
Stadshypotek AB	1,40	3-månaders	500 000	0
			10 496 132	**10 451 148**
Kortfristig del av långfristig skuld			-467 516	-455 016

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 158 552 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 850 000	10 850 000
	10 850 000	**10 850 000**

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	195 582	206 059
Källskatter	10 725	10 425
Lagstadgade sociala avgifter	8 897	8 734
	215 204	**225 218**

allabrf.se

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna semesterlöner	8 580	4 104
Upplupna soc avgifter semesterlöner	1 404	671
Upplupna räntekostnader	15 452	15 571
Förskottsbetalda hyror och avgifter	221 117	182 786
Upplupna uppvärmningskostnader	58 229	54 314
Upplupna elavgifter	9 136	8 180
Upplupna renhållningsavgifter	5 355	5 057
Beräknat arvode för revision	0	10 000
	319 273	**280 683**

Köping den 2019-05-08

Tomas Skogman
Ordförande

Mattias Axelsson

Kai Graversen

Marianne Stippich

Radosav Simic

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Ekonomihuset Jan Wessén AB
Revisor