Brf Simpan
714400-1547

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Simpan

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.

- 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsberäkning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1949-03-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2012-11-16 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Lennart Johansson	Ordförande
Anne-Marie Söderqvist	Sekreterare
Britt-Marie Källström	Kassör
Inga-Britt Eklöf	Ledamot
Karlsson Urban	Ledamot
Jonny Ingemarsson	Suppleant
Viktor Jansson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Jonny Ingemarsson, Viktor Jansson, Britt-Marie Källström och Karlsson Urban.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Karlsson	Ordinarie Intern
Erik Gröndahl	Suppleant Intern

Valberedning

Anneli Ferm	Sammankallande
Per-Emil Nordqvist	

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-02.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Kvarteret Simpan nr 16	1956	Östhammar

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

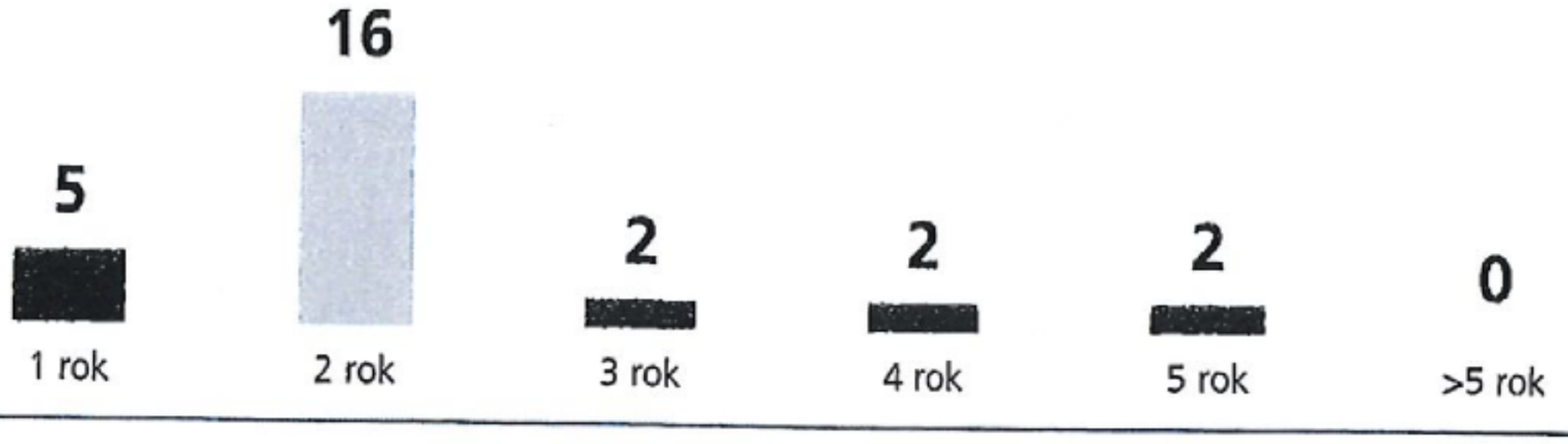
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1950 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 798 m², varav 1 628 m² utgör lägenhetsyta och 170 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 27 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Friskvård	170 m²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen
Samlingsrummet

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte Ytterdörrar	2017
Byte Lägenhetsdörrar	2014
Takomläggning	2012

allabrf.se

Planerat underhåll	År
Elstamrenovering	2018
Bergvärmerenovering	2018
Fasad & Balkongrenovering	2020

Övrig information
Bengt Erik Andersson kommer att vara medhjälplig revisor from 1/7 2017 då revisionen sker digitalt.

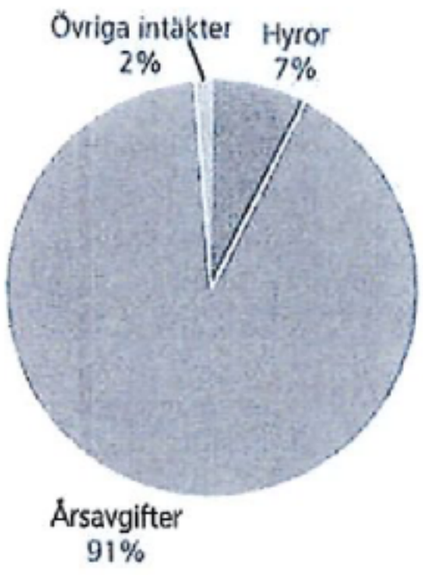
Föreningens ekonomi
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2018-07-01 med 4 %.

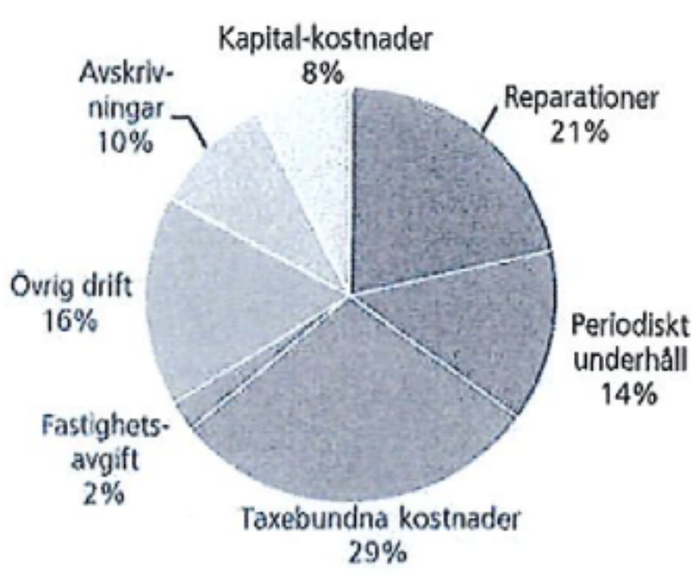
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2017-07-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**809 729**
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	1 121 863
Finansiella intäkter	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	1 121 863
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	861 517
Finansiella kostnader	79 907
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	13 532
Minskning av långfristiga skulder	85 758
Minskning av kortfristiga skulder	1 972
	1 042 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**888 906**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**79 177**

*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
Byte av ytterdörrar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Medlemslokaler: 2 st
Överlåtelser under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	570	596
Lån/m² bostadsrättsyta	2 382	2 430
Elkostnad/m² totalyta	113	127
Vattenkostnad/m² totalyta	48	80
Kapitalkostnader/m² totalyta	44	60
Soliditet (%)	26	25
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	229
Nettoomsättning (tkr)	1 109	1 076

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 628 m² bostäder och 170 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	106 200	0	0	106 200
Fond för yttre underhåll	37 338	37 338	0	0
S:a bundet eget kapital	**143 538**	**37 338**	**0**	**106 200**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 355 666	-37 338	228 649	1 164 354
Årets resultat	80 352	80 352	-228 649	228 649
S:a fritt eget kapital	**1 436 018**	**43 014**	**0**	**1 393 004**
S:a eget kapital	**1 579 556**	**80 352**	**0**	**1 499 204**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	80.352
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-37 338
summa balanserat resultat	**43 014**

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	140 000
att i ny räkning överförs	**183 014**

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

allabrf.se

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 108 803	1 072 126
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 060	4 056
Summa rörelseintäkter		**1 121 863**	**1 076 182**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-785 984	0
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 207	-610 326
Personalkostnader	Not 6	-32 326	-31 536
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-100 087	-100 087
Summa rörelsekostnader		**-961 604**	**-741 949**
RÖRELSERESULTAT		**160 259**	**334 233**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 907	-105 796
Summa finansiella poster		**-79 907**	**-105 584**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**80 352**	**228 649**
ÅRETS RESULTAT		**80 352**	**228 649**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 076 828	5 168 101
Maskiner och inventarier	Not 9	21 300	30 114
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 098 128**	**5 198 215**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 098 128**	**5 198 215**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	911 380	28 562
Summa kortfristiga fordringar		**911 440**	**28 562**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19 560	809 729
Summa kassa och bank		**19 560**	**809 729**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**931 000**	**838 291**
SUMMA TILLGÅNGAR		**6 029 128**	**6 036 506**

allabrf.se

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		106 200	106 200
Fond för yttre underhåll	Not 11	37 338	0
Summa bundet eget kapital		**143 538**	**106 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 355 666	1 164 354
Årets resultat		80 352	228 649
Summa fritt eget kapital		**1 436 018**	**1 393 004**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 579 556**	**1 499 204**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 198 555	4 272 481
Summa långfristiga skulder		**4 198 555**	**4 272 481**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	84 800	96 632
Leverantörsskulder		73 264	53 418
Övriga skulder		2 826	1 228
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	90 127	113 544
Summa kortfristiga skulder		**251 017**	**264 822**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**6 029 128**	**6 036 506**

allabrf.se

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.

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 024 871	1 072 126
Hyror lokaler	67 392	0
Hyror parkering	13 100	0
Hyror förråd	500	0
Överlåtelse	2 940	4 056
Öresutjämning	0	0
	1 108 803	**1 076 182**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	13 060	0
	13 060	**0**

allabrf.se

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	18 028	0
Fastighetsskötsel gård beställning	9 206	0
Snöröjning/sandning	15 038	0
Städning entreprenad	6 346	0
Gemensamma utrymmen	3 745	0
Gård	1 229	0
Förbrukningsmateriel	907	0
Brandskydd	638	0
	55 137	**0**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	178 162	0
Tvättstuga	41 000	0
Tak	4 650	0
	223 812	**0**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	140 000	0
	140 000	**0**
Taxebundna kostnader		
El	203 718	0
Vatten	86 111	0
Sophämtning/renhållning	12 096	0
	301 925	**0**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	29 696	0
Bredband	10 089	0
	39 785	**0**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**25 325**	**0**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**785 984**	**0**

allabrf.se

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Vatten och avlopp	0	142 952
Städning och renhållning	0	378
Reparation och underhåll av fastighet	0	75 273
Snöröjning och sandning	0	20 838
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	0	37 206
Fastighetsförsäkring	0	27 938
Fastighetsskötsel och förvaltning	0	15 187
Övriga fastighetskostnader	0	5 460
El	0	228 491
Resekostnader	0	1 184
Kontorsmaterial	0	1 698
Datakommunikation	10 715	21 169
Övriga förvaltningskostnader	0	700
Redovisningstjänster	0	30 000
Konsultarvode	-8 000	0
Bankkostnader	0	1 852
Styrelseomkostnader	30	0
Fritids- och trivselkostnader	671	0
Förvaltningsarvode	34 688	0
Administration	5 103	0
	43 207	**610 326**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader

Föreningen har en anställd kvinna.

Följande ersättningar har utgått

Löner	24 600	24 000
Sociala kostnader	7 726	7 536
	32 326	**31 536**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	87 248	87 248
Markanläggning	4 025	4 025
Inventarier	8 814	8 814
	100 087	**100 087**

allabrf.se

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 146 506	0
Nyanskaffningar	0	6 146 506
Utgående anskaffningsvärde	**6 146 506**	**6 146 506**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-978 405	0
Årets avskrivningar enligt plan	-91 273	-91 273
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 069 678**	**-91 273**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 076 828**	**5 168 101**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 300 000	8 300 000
Taxeringsvärde mark	4 146 000	4 146 000
	12 446 000	**12 446 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	12 149 000	12 149 000
Lokaler	297 000	297 000
	12 446 000	**12 446 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	75 405	0
Nyanskaffningar	0	75 405
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**75 405**	**75 405**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-45 291	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 814	-8 814
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-54 105**	**-8 814**
Redovisat restvärde vid årets slut	**21 300**	**66 591**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 031	1 440
Skattefordran	39 003	27 122
Klientmedel hos SBC	869 346	0
	911 380	**28 562**

allabrf.se

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	37 338	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**37 338**	**0**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	**Belopp 2017-12-31**	**Belopp 2016-12-31**	**Villkors-ändringsdag**
Handelsbanken	1,910 %	932 000	956 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,710 %	1 036 312	1 042 004	2020-06-01
Handelsbanken	1,850 %	1 520 720	1 569 986	2020-03-01
Handelsbanken	1,800 %	794 323	801 123	2018-02-02
Summa skulder till kreditinstitut		**4 283 355**	**4 369 113**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-84 800	-96 632	
		4 198 555	**4 272 481**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 859 355 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Fastighetsinteckningar	4 853 900	4 853 900

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ränta	5 166	7 849
Avgifter och hyror	84 961	97 694
Konsultarvode	0	8 000
	90 127	**113 543**

allabrf.se

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bergvärme renovering. Borrning och fördjupning av nya hål.

Renovering Elstammar

Styrelsens underskrifter

ÖSTHAMMAR den 5 / 3 2018

Lennart Johansson
Ordförande

Anne-Marie Söderqvist
Sekreterare

Britt-Marie Källström
Kassör

Inga-Britt Eklöf
Ledamot

Karlsson Urban
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 3 2018

Carina Karlsson
Intern revisor