

# Årsredovisning

2017

Brf Djäknehöjden

Org nr 778000-0902

Styrelsen för Brf Djäknehöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

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 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 601 kvm lokalytor.

Föreningen antog nya stadgar på föreningsstämma 2017-05-03 samt på extra föreningsstämma 2017-11-13 och har därefter registrerats hos Bolagsverket 2017-12-22.

Föreningens fastighet, Laura 9 bebyggdes 1942 och är belägen i Västerås kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter och 4 lokaler. Dessutom finns 5 p-platser.

#### Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kokvrå	
1	st 2 rum och kokvrå	
3	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kök	
5	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 1 077,5 kvm

#### Föreningens lokaler upplåtna med bostadsrätt:

Verksamhet	Yta kvm
Kristina Nyström	70
Per Helgson	191
Anders Hultman	340
Saed Roaks	<u>163</u>
Total lokalyta:	764 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej

ersätter hemförsäkringen).

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-05-03 bestått av:

Ordinarie	Ola Sunesson Hans Lindqvist Kristina Nyström	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Britt-Inger Lindell Helena Berggren
-------------	--

Valda revirorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Anders Hultman
-----------	----------------

Suppleant	Sofia Mansfeldt
-----------	-----------------

Styrelsen har under året haft 6 (7) protokollförda sammanträden samt 2 extra föreningsstämmor där frågan om uppdatering av stadgar togs upp.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår fr o m 2017-04-01, har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen..

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ola Sunesson.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fasadrenovering och stambyte skedde år 1990.

Hissrenovering 2002.

Omläggning av entré 2003.

Omläggning av tak år 2007.

Omläggning av gårdstak år 2009.

Värmeväxlare utbytt år 2009.

Bredbandsinstallation har skett under 2012.

Balkongrenovering har utförts under 2015-2016.

Konditionsbesiktningen av fastigheten är genomförd 2012.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

OVK besiktning utförd 2015.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 66 246 kronor.

## Medlemsinformation

En överlåtelse har ägt rum under perioden. En andrahandsupplåtelse finns noterad hos styrelsen.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 (25) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2017-01-01 under året. Ytterligare höjning med 3% fr o m 2018-07-01 är beslutad.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Nettoomsättning (tkr)	832	819	817	800	752
Resultat efter finansiella poster (tkr)	95	81	8	157	95
Soliditet (%)	24,6	22,3	20,5	26,1	22,3
Kassalikviditet (%)	323,2	279,1	282,6	295,4	243,9
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-65	-65	-65	-65	-65
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	371	306	241	176	111
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	522	512	512	492	464
Lån kronor per kvm yta	1 607	1 660	1 712	1 212	1 243

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

## Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse - avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Total</b>
Belopp vid årets ingång	160 250	238 250	306 374	172 503	80 580	957 957
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			65 000	-65 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				80 580	-80 580	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					94 814	94 814
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>160 250</b>	<b>238 250</b>	<b>371 374</b>	<b>188 083</b>	<b>94 814</b>	<b>1 052 771</b>

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	188 083
årets vinst	94 814
	<b>282 897</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	65 000
i ny räkning överföres	217 897
	<b>282 897</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		831 644	819 228
Övriga rörelseintäkter		1 090	4 850
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>832 734</b>	<b>824 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-468 022	-475 931
Övriga externa kostnader	5	-51 734	-44 062
Personalkostnader	6	-33 084	-33 408
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 732	-133 732
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-686 571</b>	<b>-687 133</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>146 163</b>	<b>136 945</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	181
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 351	-56 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51 349</b>	<b>-56 365</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>94 814</b>	<b>80 580</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>94 814</b>	<b>80 580</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>94 814</b>	<b>80 580</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 023 602	3 138 047
Inventarier, verktyg och installationer	8	77 152	96 439
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 100 754</b>	<b>3 234 486</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 100 754</b>	<b>3 234 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	1 165 568	1 056 846
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	14 195	7 430
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 179 763</b>	<b>1 064 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 179 763</b>	<b>1 064 276</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 280 517</b>	<b>4 298 762</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		398 500	398 500
Yttre reparationsfond		371 374	306 374
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>769 874</b>	<b>704 874</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		188 083	172 503
Årets resultat		94 814	80 580
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>282 897</b>	<b>253 083</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 052 771</b>	<b>957 957</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 862 727	2 959 499
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 862 727</b>	<b>2 959 499</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	96 772	96 772
Leverantörsskulder		50 176	51 489
Skatteskulder		10 828	6 716
Övriga skulder	14	9 207	6 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	198 036	220 043
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>365 019</b>	<b>381 306</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 280 517</b>	<b>4 298 762</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		146 162	136 945
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		133 732	133 732
Erhållen ränta		2	181
Erlagd ränta		-52 868	-57 292
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>227 028</b>	<b>213 566</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 362	8 189
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-14 170	41 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>206 496</b>	<b>263 015</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-55 731
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-55 731</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av fastighetslån		-96 772	-96 772
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-96 772</b>	<b>-96 772</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>109 724</b>	<b>110 512</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 052 033	941 521
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>1 161 758</b>	<b>1 052 033</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Fastigheten är komponentindelad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Balkonger	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

#### Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till

resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### 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 pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	15 000	15 000
Årsavgifter bostäder	562 132	551 108
Årsavgifter lokaler	254 512	249 520
Debiterade avgifter	0	3 600
Övriga ersättningar och intäkter	180	300
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	910	4 550
	<b>832 734</b>	<b>824 078</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	59 451	77 988
Löpande reparationer och underhåll av lokaler	6 794	0
	<b>66 245</b>	<b>77 988</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	22 674	21 208
Obligatorisk ventilationskontroll	0	2 891
Besiktning / Serviceavtal	9 543	8 837
Yttre skötsel / Snöröjning	18 569	19 712
Fastighetsel	10 690	9 634
Uppvärmning	240 509	241 845
Vatten	13 961	15 618
Sophämtning	19 770	14 667
Fastighetsförsäkring	23 776	21 857
Stadsnät	2 859	2 859
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	39 425	38 814
	<b>401 776</b>	<b>397 942</b>

## Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	17 267	6 772
Förvaltningsarvode	33 181	29 001
Övriga externa tjänster/kostnader	1 286	8 289
	<b>51 734</b>	<b>44 062</b>

**Not 6 Personalkostnader och arvode till förtroendevalda**

	2017	2016
Lön Fastighetsskötare	16 052	15 779
Styrelsearvode och revisionsarvode	12 000	12 000
Löner arvoden/vicevärd	0	300
Lagstadgade sociala avgifter	5 032	5 329
	<b>33 084</b>	<b>33 408</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	4 872 323	3 843 378
Nyanskaffningar		1 028 945
Ingående anskaffningsvärden mark	312 000	312 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 184 323</b>	<b>5 184 323</b>
Ingående avskrivningar	-2 046 276	-1 931 831
Årets avskrivningar	-114 445	-114 445
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 160 721</b>	<b>-2 046 276</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 023 602</b>	<b>3 138 047</b>
Taxeringsvärden byggnader	7 780 000	7 780 000
Taxeringsvärden mark	4 379 000	4 379 000
	<b>12 159 000</b>	<b>12 159 000</b>

**Not 8 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	192 874	192 874
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>192 874</b>	<b>192 874</b>
Ingående avskrivningar	-96 435	-77 148
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-115 722</b>	<b>-96 435</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 152</b>	<b>96 439</b>

**Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar**

	2017-12-31	2016-12-31
Pågående balkongrenovering	0	973 214
Tillkommande arbeten 2016	0	55 731
Omklassificering byggnad	0	-1 028 945
	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	3 810	4 813
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	1 161 758	1 052 033
	<b>1 165 568</b>	<b>1 056 846</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 173	7 430
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 022	0
	<b>14 195</b>	<b>7 430</b>

### Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,25	rörligt 90-dgr	993 280	1 031 728
Stadshypotek AB	1,25	rörligt 90-dgr	282 207	291 215
Stadshypotek AB	1,25	rörligt 90-dgr	181 380	185 524
Stadshypotek AB	1,25	rörligt 90-dgr	402 750	411 750
Stadshypotek AB	1,25	rörligt 90-dgr	174 882	181 054
Stadshypotek AB	1,77	2020-04-30	925 000	955 000
			<b>2 959 499</b>	<b>3 056 271</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-96 772	-96 772

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 475 639 kronor.

### Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	3 204 000	3 204 000
	<b>3 204 000</b>	<b>3 204 000</b>

### Not 14 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	5 928	3 505
Källskatter	2 122	1 800
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 157	981
	<b>9 207</b>	<b>6 286</b>

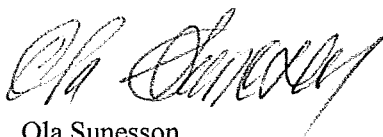
**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden	12 000	12 000
Upplupna sociala avgifter	3 770	3 770
Upplupna räntekostnader	5 813	7 331
Förskottsbetalda hyror och avgifter	137 193	164 435
Avgår förskottsbetald moms	-5 917	-5 729
Tillgodon hyror	0	600
Upplupna uppvärmningskostnader	33 465	29 636
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	11 711	8 000
	<b>198 035</b>	<b>220 043</b>

**Not 16 Likvida medel**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning Klientmedel	1 161 758	1 052 033
	<b>1 161 758</b>	<b>1 052 033</b>

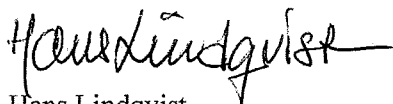
Västerås den



Ola Sunesson



Kristina Nyström



Hans Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats .

Anders Hultman  
Revisor