

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Sturegården

Org nr 782600-2490

Styrelsen för Brf Sturegården får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. .

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket / Patent och Registreringsverket 2009-10-20.

Föreningens fastighet, Anund 9 bebyggdes 1957-58 av Byggnadsfirman Anders Diös AB, och är belägen i Borlänge kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 39 lägenheter och 4 lokaler, varav 3 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 11 garage och 15 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12	st 1 rum och kök		
9	st 2 rum och kök		
6	st 3 rum och kök		
8	st 4 rum och kök		
1	st 5 rum och kök		
3	st 6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 751 kvm	Total lokalyta: 227 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Miljöpartiet	72,0	2019-03-31
StrongPoint AB	22,8	2019-08-01
Andreas Öberg	40,5	2019-04-08
KBT i Dalarna AB	92,0	Tillsvidare

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus 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 fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-12-07 bestått av:

Ordinarie Hans Nilsson
 Linda Strandberg
 Jan Christer Dahlström
 Kerstin Thunmarker
 Malin Borgström

Suppleanter Frank Kooistra
 Ebba Sand

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Lars Gyllenstein

Suppleant Tobias Stenberg

Valberedning Jerk Tigerstrand Sammanställande
 Lars Thurin

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Hans Nilsson.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetskötseln har ombesörjts av JE Fastighetskötsel .

Dalputs har ansvaret för trappstädningen.

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

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-04-14.

OVK besiktning har skett 2011-11-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 32 932 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 2 740 137 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5% från och med 1 januari 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 000 kr.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	1 430	1 378	1 340	1 375
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 512	317	-2 427	-2 074
Soliditet (%)	-88	-54	-59	-6
Kassalikviditet (%)	169	337	181	381
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-300	-300	-300	-239
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	0	600	300	0
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	475	464	464	457
Lån kronor per kvm yta	3 324	2 340	2 366	2 391

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	123 316	37 184	600 000	-3 659 130	317 715
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-900 000	900 000	
Balanseras i ny räkning				317 715	-317 715
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-2 511 723
Belopp vid årets utgång	123 316	37 184	0	-2 741 715	-2 511 723

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 741 715
årets förlust	-2 511 723
	-5 253 438
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-5 253 438
	-5 253 438

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 430 088	1 378 104
Övriga rörelseintäkter		10 190	7 940
Summa rörelseintäkter		1 440 278	1 386 044
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-3 449 025	-631 239
Övriga externa kostnader	5	-130 775	-82 536
Personalkostnader	6	-107 681	-115 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-143 196	-137 196
Summa rörelsekostnader		-3 830 678	-966 492
Rörelseresultat		-2 390 400	419 552
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	12 084
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 323	-114 221
Summa finansiella poster		-121 323	-102 137
Resultat efter finansiella poster		-2 511 723	317 415
Resultat före skatt		-2 511 723	317 415
Årets resultat		-2 511 723	317 415

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 115 976	3 253 172
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	24 000	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		854 579	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 994 555	3 253 172
Summa anläggningstillgångar		3 994 555	3 253 172
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 245	0
Övriga fordringar	9	1 752 318	1 403 370
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	45 458	43 908
Summa kortfristiga fordringar		1 799 021	1 447 278
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		259	58 934
Summa kassa och bank		259	58 934
Summa omsättningstillgångar		1 799 280	1 506 212
SUMMA TILLGÅNGAR		5 793 835	4 759 384

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		160 500	160 500
Yttre reparationsfond		0	600 000
Summa bundet eget kapital		160 500	760 500
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 741 715	-3 659 130
Årets resultat		-2 511 723	317 415
Summa fritt eget kapital		-5 253 438	-3 341 715
Summa eget kapital		-5 092 938	-2 581 215
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 824 200	6 893 207
Summa långfristiga skulder		9 824 200	6 893 207
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	75 800	75 844
Leverantörsskulder		311 417	42 993
Skatteskulder		4 769	7 934
Övriga skulder	12	126 460	133 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	544 127	186 893
Summa kortfristiga skulder		1 062 573	447 392
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 793 835	4 759 384

Kassaflödesanalys	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-2 390 400	419 552
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		143 196	137 196
Erhållen ränta		0	12 084
Erlagd ränta		-112 526	-115 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 359 730	453 496
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-221	-3 468
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		606 428	-393 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-1 753 523	56 103
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-884 579	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-884 579	0
Finansieringsverksamheten			
Nyupptagna lån		3 000 000	0
Amortering av fastighetslån		-69 051	-75 844
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 930 949	-75 844
Årets kassaflöde		292 847	-19 741
Likvida medel vid årets början	15		
Likvida medel vid årets början		1 458 322	1 478 063
Likvida medel vid årets slut		1 751 169	1 458 322

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering har skett under året med 300 000 kronor och ianspråktagande med 900 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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.

Not 2 Rörelseintäkter

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter lokaler	87 222	86 562
Hysesintäkter garage och p-platser	42 920	42 936
Årsavgifter bostäder	1 235 490	1 205 328
Årsavgifter lokaler	71 292	71 292
Hysesbortfall	-690	0
Avsättning inre reparationsfond	-5 960	-28 200
Övriga ersättningar och intäkter	5 004	4 126
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 000	4 000
	1 440 278	1 386 044

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	32 932	23 768
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	2 740 137	0
	2 773 069	23 768

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel	92 602	27 000
Yttre skötsel	11 270	12 390
Fastighetsel	34 301	32 915
Uppvärmning	279 508	271 962
Vatten	82 734	85 871
Sophämtning	32 457	35 725
Fastighetsförsäkring	45 914	45 173
Kabel-TV	39 605	38 870
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	57 565	57 565
	675 956	607 471

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	20 302	29 597
Förvaltningsarvode	45 068	44 305
Bankkostnader	56 675	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 730	8 634
	130 775	82 536

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	45 500	16 500
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Löner till lokalvårdare	19 020	34 782
Löner till fastighetsskötare	23 101	18 480
Löner/arvode vicevärd	0	10 100
Sociala avgifter	25 159	22 009
Särskild löneskatt	554	157
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	3 652	2 188
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	-2 464	2 464
Förändring av semesterlöneskuld	-7 841	7 841
	107 681	115 521

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 800 932	6 800 932
Ingående anskaffningsvärden mark	115 000	115 000
Markanläggningar	174 376	174 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 090 308	7 090 308
Ingående avskrivningar	-3 837 136	-3 699 940
Årets avskrivningar	-137 196	-137 196
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 974 332	-3 837 136
Utgående redovisat värde	3 115 976	3 253 172
Taxeringsvärden byggnader	12 787 000	12 787 000
Taxeringsvärden mark	4 397 000	4 397 000
	17 184 000	17 184 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden tvättmaskin	0	0
Inköp tvättmaskin	30 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-6 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 000	0
Utgående redovisat värde	24 000	0

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	1 408	3 982
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 750 910	1 399 388
	1 752 318	1 403 370

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 479	34 088
Förutbetald kabel-TV	9 979	9 821
	45 458	43 909

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek	1,450	Löpande	0	714 911
Stadshypotek	1,930	Löpande	0	521 160
Stadshypotek	1,930	Löpande	0	701 250
Stadshypotek	1,950	Löpande	0	621 730
Stadshypotek	1,450	Löpande	4 365 000	4 410 000
Stadshypotek	1,450	Löpande	5 535 000	0
			9 900 000	6 969 051
Kortfristig del av långfristig skuld			-75 800	-75 844

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 521 000 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Inre reparationsfond	126 460	128 137
Källskatter	0	2 870
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	2 721
	126 460	133 728

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	21 060	14 460
Upplupna semesterlöner	0	10 304
Upplupna sociala avgifter	4 554	1 908
Upplupna räntekostnader	22 488	13 691
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 855	124 525
Upplupna uppvärmningskostnader	7 342	8 023
Upplupna elavgifter	2 426	2 527
Upplupna VA avgifter	7 011	6 624
Upplupna renhållningsavgifter	0	2 801
Beräknat arvode för revision	1 530	2 030
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	368 861	0
	544 127	186 893

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 123 000	7 123 000
	7 123 000	7 123 000

Not 15 Likvida medel

	2018-06-30	2017-06-30
Banktillgodohavanden	259	58 934
Avräkning Klientmedel	1 750 910	1 399 388
	1 751 169	1 458 322

Borlänge 2018-

Malin Borgström

Hans Nilsson

Jan Christer Dahlström

Kerstin Thunmarker

Linda Strandberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lars Gyllenstein
Revisor