

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sundstagårdarna får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31, föreningens 72:a verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Alf Gustafsson	Ordförande
Eva Kolthoff	Sekreterare
Robert Johansson	Ledamot
Birger Olsson	Ledamot
Patrik Ställhammar	Ledamot

STYRELSESUPPLEANTER

Monica Jansson
Therese Sjöberg

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats förutom av styrelsen, av Alf Gustafsson i förening med Eva Kolthoff eller Birger Olsson.

REVISOR

Extern revisor har varit Peter Wiktelius.

FASTIGHETEN OCH LÄGENHETER/LOKALER

Bostadsrättsföreningen består av två hus med fastighetsbeteckningen Pilen 14. Fastigheten består av 40 lägenheter samt fem lokaler i källarplan.

Dessutom finns 18 parkeringsplatser att disponera.

Föreningens bostäder fördelas enligt följande:

1 st	5 rum o kök á	118,5 m2	118,5	
1 st	4 rum o kök á	90 m2	90,0	
6 st	3 rum o kök á	80,5 m2	483,0	
6 st	3 rum o kök á	74 m2	444,0	
2 st	3 rum o kök á	72 m2	144,0	
3 st	3 rum o kök á	70 m2	210,0	
6 st	3 rum o kök á	59 m2	354,0	
3 st	2 rum o kök á	59 m2	177,0	
4 st	2 rum o kök á	45 m2	180,0	
2 st	1 rum o kök á	46,5 m2	93,0	
<u>6 st</u>	1 rum o kök á	40,0 m2	<u>240,0</u>	40 lgh på 2.533,5 m2

På källarlokalerna saknas uppgift.

FÖRVALTNING / ORGANISATION

Under året har firma Ekonomikonsult, med Christina Persenius, skött den ekonomiska förvaltningen, i samråd med styrelsen.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19 april 2017.

Dessutom har samråd ägt rum löpande under året.

ARVODEN

Styrelsen har haft 30.000 kr i arvode för år 2017.

Revisorn har ett arvode på 2.000 kr.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten Pilen 14 är taxerad år 2017 till 24.082.000 kronor varav mark 7.600.000 kr. Lokalerna är taxerade till 82.000 kronor. Taxeringsvärdet är fastställt 2016 och ligger fast till och med 2018.

FASTIGHETSAVGIFT- o SKATT

F-avgiften är 0,3% av lägenheternas taxeringsvärde, dock max 1.315 kr/lgh o år. Fastighetsskatt är 1% på lokalernas taxeringsvärde.

MEDLEMSANTAL OCH ÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet var vid årets slut 40 stycken.

Under året har fyra lägenhetsöverlåtelser skett –

Lgh 16 Katarina Glennert efter Ola Thimfors

Lgh 36 Eva Wallin efter Rasmus Johannesson

Lgh 4 Petter Johannesson efter Fia Johannesson

Lgh 15 Viviana Dahlström efter D Safae o E Alfredsson

FASTIGHETERNAS UNDERHÅLL

Ombyggnad av fjärrvärmemottagning har utförts till en kostnad av 15.025 kr.

Asbetsanering har utförts i källarutrymme för 14.885 kr. Avlopp i källargång

har reparerats för 2.906 kr. Konsultarbete ang energiförslag kostade 19.388 kr.

Betongborrning har utförts i källare för totalt 25.645 kr. Träd har hamlats och

häckar har klipps för en kostnad av 19.111 kr. Isoleringsarbeten har utförts för

priset 14.165 kr. Expansionskärl har bytts ut, 5.850 kr.

För övrigt har under året löpande fastighetsunderhåll skett.

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Under räkenskapsåret har en vinst uppstått med kronor 151.888:22.vilket föreslås att föras mot det balanserade resultatet.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- o balansräkning.

Karlstad i mars 2018
Styrelsen

Alf Gustafsson
Ordförande

Eva Kolthoff
Sekreterare

Birger Olsson
Ledamot

Patrik Ställhammar
Ledamot

Robert Johansson
Ledamot

<u>TILLGÅNGAR</u>	<u>2016-01-01 --</u>	<u>2017-01-01 --</u>
	<u>2016-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastigheten	988 500,00 kr	988 500,00 kr
Fastighetsförbättringar	7 295 000,00 kr	7 295 000,00 kr
Ack avskrivning fast-förbättringar	-1 136 000,00 kr	-1 254 000,00 kr
Balkonger 2009	2 484 473,00 kr	2 484 473,00 kr
Ack avskrivning balkonger	-558 000,00 kr	-682 000,00 kr
Plåtarbeten tak 2015	391 838,00 kr	391 838,00 kr
Ack avskrivning plåtarbeten	-60 000,00 kr	-100 000,00 kr
Swedbank	151 664,13 kr	129 553,65 kr
SBAB Sparkonto	0,00 kr	400 520,00 kr
På skattekontot	11 561,00 kr	875,00 kr
Förutbetalda kostnader	<u>11 723,00 kr</u>	<u>10 733,00 kr</u>
	9 580 759,13 kr	9 665 492,65 kr

SKULDER

Förskottsbetalda avgifter o hyror	138 884,00 kr	136 660,00 kr
Obetalda kostnader	150 053,00 kr	174 391,00 kr
Upplupna sociala kostnader	327,00 kr	327,00 kr
Skatt på revisionsarvode	600,00 kr	600,00 kr
Inteckningslån	7 990 000,00 kr	7 810 000,00 kr
Grundinsatser	48 100,00 kr	48 100,00 kr
Upplåtelseavgift	375 000,00 kr	375 000,00 kr
Yttre reparationsfond	238 217,84 kr	338 217,84 kr
Balanserat resultat	237 970,68 kr	358 597,06 kr
Inre reparationsfond	280 980,23 kr	271 711,53 kr
Resultat	<u>120 626,38 kr</u>	<u>151 888,22 kr</u>
	9 580 759,13 kr	9 665 492,65 kr

INTÄKTER

	<u>2016-01-01 --</u> <u>2016-12-31</u>	<u>2017-01-01 --</u> <u>2017-12-31</u>
Årsavgifter	1 635 024,00 kr	1 635 024,00 kr
Hyra parkeringsplatser	32 400,00 kr	32 400,00 kr
Hyra lokaler	51 750,00 kr	60 500,00 kr
Intäktsräntor	<u>96,00 kr</u>	<u>525,00 kr</u>
	1 719 270,00 kr	1 728 449,00 kr

KOSTNADER

El	30 151,00 kr	34 997,00 kr
Fjärrvärme	393 131,00 kr	358 891,00 kr
Obl ventilationskontroll, OVK	0,00 kr	0,00 kr
Vatten	92 130,00 kr	94 329,00 kr
Sappa	33 483,00 kr	33 416,00 kr
Renhållning	39 178,00 kr	43 489,00 kr
K-d Stadsnät	5 700,00 kr	5 700,00 kr
Fastighetsavgift	52 430,00 kr	53 420,00 kr
Fastighetsförsäkring	40 275,00 kr	40 933,00 kr
Snöskottning / sandning	15 256,00 kr	14 341,00 kr
Fastighetsskötsel	154 995,00 kr	152 995,00 kr
Underhåll	115 427,00 kr	141 169,80 kr
Styrelsearvoden	30 000,00 kr	30 000,00 kr
Telefonersättning	1 200,00 kr	800,00 kr
Bokföring / revision	35 000,00 kr	35 000,00 kr
Diverse omkostnader	32 070,65 kr	24 471,98 kr
Sociala avgifter	4 882,00 kr	5 461,00 kr
Avskrivningar	282 000,00 kr	282 000,00 kr
Räntekostnader	91 909,97 kr	75 722,00 kr
Inre reparationsfond	49 425,00 kr	49 425,00 kr
Yttre reparationsfond	100 000,00 kr	100 000,00 kr
Resultat	<u>120 626,38 kr</u>	<u>151 888,22 kr</u>
	1 719 270,00 kr	1 728 449,00 kr

Intäkter

	<u>Resultat 2016</u>	<u>Budget 2017</u>	<u>Resultat 2017</u>	<u>Budget 2018</u>
Avgifter bostadsrätter	1 635 024,00 kr	1 635 024,00 kr	1 635 024,00 kr	1 635 024,00 kr
Hyror lokaler	51 750,00 kr	60 500,00 kr	60 500,00 kr	60 500,00 kr
Hyror parkeringsplatser	32 400,00 kr	32 400,00 kr	32 400,00 kr	32 400,00 kr
Ränteintäkter	<u>96,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>525,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	1 719 270,00 kr	1 727 924,00 kr	1 728 449,00 kr	1 727 924,00 kr

Kostnader

El	30 151,00 kr	34 000,00 kr	34 997,00 kr	36 000,00 kr	Elpris upp 0,15öre/kWh jan-18
Fjärrvärme	393 131,00 kr	415 000,00 kr	358 891,00 kr	420 000,00 kr	Ingen ökning för 2018
Vatten	92 130,00 kr	100 000,00 kr	94 329,00 kr	100 000,00 kr	Upp 2% år 2018
OVK = Obl ventilationskontroll	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	40 000,00 kr	OVK utförs vart sjätte år.
Sappa	33 483,00 kr	33 412,00 kr	33 416,00 kr	33 416,00 kr	5.569 kr för två månader
Renhållning	39 178,00 kr	42 000,00 kr	43 489,00 kr	45 000,00 kr	Ingen höjning aviserad
K.-d Stadsnät	5 700,00 kr	6 000,00 kr	5 700,00 kr	6 000,00 kr	
Fastighetsavgift	52 430,00 kr	53 950,00 kr	53 420,00 kr	54 300,00 kr	Max belopp per lgh 2018, 1.337 kr
Fastighetsförsäkring	40 275,00 kr	40 933,00 kr	40 933,00 kr	42 709,00 kr	LF, löper febr-jan
Snöröjning + sandning	15 256,00 kr	25 000,00 kr	14 341,00 kr	25 000,00 kr	
Fastighetsskötsel	154 995,00 kr	157 230,00 kr	152 995,00 kr	144 525,00 kr	Nytt avtal från september
Underhåll	115 427,00 kr	50 000,00 kr	141 169,80 kr	75 000,00 kr	
Diverse omkostnader	32 070,65 kr	35 000,00 kr	24 471,98 kr	35 000,00 kr	
Styrelsearvoden	30 000,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr	30 000,00 kr	
Bokföring / revision	35 000,00 kr	35 000,00 kr	35 000,00 kr	37 000,00 kr	Bokf 35.000 kr + revisor 2.000 kr
Telefonersättning	1 200,00 kr	1 200,00 kr	800,00 kr	1 200,00 kr	
Arbetsgivaravgifter	4 882,00 kr	5 000,00 kr	5 461,00 kr	5 500,00 kr	31,42% och 16,36%
Räntekostnader	91 909,97 kr	220 000,00 kr	75 722,00 kr	211 000,00 kr	Räknat 3% rörlig ränta 2018
Inre reparationsfond	49 425,00 kr	49 425,00 kr	49 425,00 kr	49 425,00 kr	
Yttre reparationsfond	100 000,00 kr	100 000,00 kr	100 000,00 kr	100 000,00 kr	
Avskrivningar	282 000,00 kr	200 000,00 kr	282 000,00 kr	200 000,00 kr	
Resultat	<u>120 626,38 kr</u>	1 633 150,00 kr	<u>151 888,22 kr</u>	1 691 075,00 kr	
Beräknat resultat	1 719 270,00 kr	94 774,00 kr	1 728 449,00 kr	36 849,00 kr	
Amorteringar	90 000,00 kr	80 000,00 kr	80 000,00 kr	80 000,00 kr	

Underlag till budget

Avgifter bostadsrätter	136 252,00 kr	x 12 mån =	1 635 024,00 kr
Hyror parkeringsplatser	2 700,00 kr	x 12 mån =	32 400,00 kr
Hyror källarförråd	3 700,00 kr	x 12 mån =	44 400,00 kr
Hyror källarförråd	4 025,00 kr	x 4 =	16 100,00 kr
			<u>per månad</u>
			<u>per kvartal</u>
			1 727 924,00 kr

Lånebild

	<u>Löptid</u>		<u>Lånebelopp</u>	<u>Amorteringar</u>
Swedbank Hypotek AB	17-07-28 -- 18-07-28	Rörlig	2 710 000,00 kr	40 000,00 kr
Swedbank Hypotek AB	17-03-24 -- 18-03-24	Rörlig	1 700 000,00 kr	40 000,00 kr
Swedbank Hypotek AB	17-08-28 -- 18-08-28	Rörlig	1 650 000,00 kr	0,00 kr
Swedbank Hypotek AB	17-09-28 -- 18-09-28	Rörlig	<u>1 750 000,00 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
			7 810 000,00 kr	80 000,00 kr

Checkkredit finnes på 600.000 kr.

OK!

Fastighetsavgift

	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>
Taxeringsvärde bostäder	24 082 000,00 kr x 0,3%		
Taxeringsvärde lokaler	<u>135 000,00 kr</u> x 1 %		
	24 217 000,00 kr		

varav mark

alternativ

Max-belopp / lgh	1 268,00 kr	1 315,00 kr	1 337,00 kr
Lokaler x 1% av tax värdet	1 350,00 kr	820,00 kr	820,00 kr
Total f-skatt och f-avgift	52 070,00 kr	53 420,00 kr	54 300,00 kr

Fel värde för lokaler 2016.

Fondavsättningar

Yttre reparationsfond	100 000,00 kr
Inre reparationsfond	<u>49 425,00 kr</u>
	149 425,00 kr

Avskrivningar

	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>REST BELOPP</u>
Fastighetsförbättringar	118 000,00 kr	118 000,00 kr	5 923 000,00 kr
Balkonger 2009	2 484 473,00 kr	62 000,00 kr	1 740 473,00 kr
Plåtarbeten skorstenar, takbryggor 2015	<u>391 838,00 kr</u>	<u>20 000,00 kr</u>	<u>271 838,00 kr</u>
	10 171 311,00 kr	282 000,00 kr	7 935 311,00 kr

Avskrivnes på 40 år

Avskrivnes på 20 år