

# ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Tegelslagaren i Vingåker

Orgnr 718500-0192

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

föreningens 63: e verksamhetsår.

## Förvaltningsberättelse 2017

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Vingåker Hantverkaren 2 och 3 som färdigställdes år 1955 och 1956 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 13 november 2000. Föreningen har sitt säte i Vingåker.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 juni 2017. På stämman deltog 11 medlemmar där samtliga var röstberättigade.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Bengt Andersson	ordförande	i tur att avgå
Inger Sjöberg	ledamot	i tur att avgå
Christoffer Olausson	ledamot	vald t o m 2019
Marita Grönvall	ledamot	vald t o m 2019
Tomas Brandt	suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 2 protokollförda sammanträde.

#### Revisor

Revisor har under året varit Zlatan Djuderija med Jerry Grönvall som suppleant, från föreningen samt Örjan Langborg, Örjan Langborg Redovisning AB.

#### Valberedning

Valberedning har varit Jan-Åke Andersson.

Brf Tegelslagaren  
718500-0192

### Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Vingåker Hantverkaren 2 och 3 med adress Götgatan 1 och 3. Husen färdigställdes år 1955 och 1956 och innehåller 33 bostäder om 1 848 kvm samt 8 garage. Dessutom finns ett antal bilparkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning:

9 st, 1 rum och kök  
18 st, 2 rum och kök  
6 st, 3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna:

Nya vattenledningar	1995
Balkonger	2000
Badrum och stammar	2005
Takomläggning	2010
Takomläggning	2011
Takmålning	2012
Installerat fiber	2015
OVK-besiktning	2016

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Vattenfall	Elavtal, el och nät
Rindi Vingåker AB	Fjärrvärme
Vingåker Vatten o avfall	Renhållning och vatten
IL Recycling	Renhållning
Viasat	TV

Fastighetsskötseln och trappstädning sköts av anställd personal. Ekonomisk förvaltning sköts av Tor-Leif Thuresson.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

#### Underhåll

Styrelsen har fortlöpande genomfört besiktningar av fastigheterna. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan:  
Under 2018 planeras att byta fönster samt lägenhetsdörrar.

Brf Tegelslagaren  
718500-0192

### Medlemsinformation

Under året har 4 st. bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37 varav 33 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

### Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2013 med 5 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 536 kr/kvm. I och med framtagande av budgeten för 2018 beslutade styrelsen att hålla avgifterna oförändrade.

## Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

### Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter bostäder	990 216	990 216	990 216	990 216	990 216
Årets resultat	143 657	163 879	187 406	188 584	119 052
Balansomslutning	4 636 161	4 567 121	4 594 692	4 563 708	4 560 484
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	536	536	536	536	536
Driftskostnad, kr/kvm	343	330	325	341	351
Ränta, kr/kvm	25	32	38	65	72
Lån, kr/kvm	1 821	1 862	1 968	2 089	2 169
Fond för yttre underhåll	75 000	60 000	45 000	30 000	15 000
Likviditet %	593	485			
Soliditet %	24	21			

### Förslag till resultatdisposition

#### Föreningsstämmans har att ta ställning till:

Balanserat resultat	803 580
Årets resultat	<u>143 657</u>
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>947 237</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, årets kostnad	0
Reservering till fond för yttre underhåll, årets budget	<u>15 000</u>
Summa förändring yttre underhållsfond	15 000
Resultat att balansera i ny räkning	<u>932 237</u>
	947 237

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2017-12-31	75 000
Förändring underhåll	<u>15 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	90 000

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Brf Tegelslagaren  
718500-0192

<b>RESULTATRÄKNING</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
Belopp i kr	1		
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 016 493	1 019 078
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 016 493</b>	<b>1 019 078</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-633 516	-603 105
Övriga externa kostnader	4	-10 239	-6 798
Underhåll enligt plan		0	0
Personalkostnader	5	-62 961	-63 417
Avskrivningar	6	-120 039	-122 819
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-826 755</b>	<b>-796 139</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>189 739</b>	<b>222 939</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	55
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 082	-59 115
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 082</b>	<b>-59 060</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>143 657</b>	<b>163 879</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>143 657</b>	<b>163 879</b>

Brf Tegelslagaren  
718500-0192

## BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	3 672 128	3 792 167
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3 672 128</b>	<b>3 792 167</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 672 128</b>	<b>3 792 167</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar		2 890	329
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>2 890</b>	<b>329</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		961 143	774 625
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>961 143</b>	<b>774 625</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>964 033</b>	<b>774 954</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 636 161</b>	<b>4 567 121</b>

Brf Tegelslagaren  
718500-0192

<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		87 059	87 059
Fond för yttre underhåll		75 000	60 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>162 059</i>	<i>147 059</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		803 580	654 701
Årets resultat		143 657	163 879
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>947 237</i>	<i>818 580</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 109 296</b>	<b>965 639</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 364 800	3 441 600
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 364 800</b>	<b>3 441 600</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		74 962	72 141
Övriga skulder		15 461	17 329
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		71 642	70 413
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>162 065</b>	<b>159 883</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 636 161</b>	<b>4 567 121</b>
<b>Ställda panter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar		4 381 000	4 381 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>4 381 000</b>	<b>4 381 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

Brf Tegelslagaren  
718500-0192

## NOTER

### 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Byggnader och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 1,5 % enligt 66-årig avskrivningsplan, ombyggnation med 2 %, 50-årig plan, uterum och balkonger med 5 %, 20-årig plan. Mark är inte värderat.

Inom föreningen finns fond för yttre underhåll. Till fonden reserveras ett beräknat genomsnittligt belopp som ska motsvara årskostnaden för underhåll, enligt stadgar skall minst 0,3 % av taxeringsvärdet avsättas.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 083 462 kr.

	2017	2016
<b>2 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	990 216	990 216
Hyror	26 277	26 400
Övriga intäkter	0	877
Återvunna avgifter	0	1 585
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 016 493</b>	<b>1 019 078</b>
<b>3 Driftskostnader</b>		
Reparation, förbrukningsmaterial med mera	1 317	1 860
Snöröjning	4 200	3 180
Löpande underhåll	44 812	33 691
Elavgifter	46 375	42 641
Uppvärmningsavgifter	277 909	277 487
Vatten och avlopp	109 776	98 644
Sophämtning	50 358	44 051
Försäkringar	32 297	31 268
Fiber TV	45 795	49 606
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	20 677	20 677
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>633 516</b>	<b>603 105</b>

**4 Övriga externa kostnader**

Förvaltningskostnader	10 239	6 798
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>10 239</b>	<b>6 798</b>

**5 Personalkostnader**

Lön fastighetsskötare	9 600	9 350
Lön lokalvårdare	15 612	15 612
Lön kameral förvaltare	14 292	14 292
Arvode förtroendevalda	7 700	7 300
Sociala avgifter	15 756	16 863
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>62 960</b>	<b>63 417</b>

**6 Byggnader och mark**                      **2017-12-31**    **2016-12-31****Byggnader och mark**

Ingående anskaffningsvärde	6 080 659	6 080 659
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 080 659</b>	<b>6 080 659</b>
Ingående avskrivningar	-2 288 492	-2 168 453
Årets avskrivningar	-120 039	-120 039
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 408 531</b>	<b>-2 288 492</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>3 672 128</b>	<b>3 792 167</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till:      **6 785 000**                      **Värdeår: 1956**

Hustyp	Byggnader	Mark	Totalt
Bostäder/hyreshus	5 400 000	1 339 000	6 739 000
Lokaler	46 000	0	46 000
	<b>5 446 000</b>	<b>1 339 000</b>	<b>6 785 000</b>

**6 Maskiner och inventarier**                      **2017-12-31**    **2016-12-31**

Ingående anskaffningsvärde	28 895	28 895
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>28 895</b>	<b>28 895</b>
Ingående avskrivningar	-28 895	-26 115
Årets avskrivningar	0	-2 780
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 895</b>	<b>-28 895</b>
<b>Utgående planenligt restvärde inventarier</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



7 Skulder till kreditinstitut				2017-12-31	2016-12-31
Låneinstitut	Ränta	Ränteändring	Amortering		
SEB BoLån	1,50	3 mån	38 400	1 740 000	1 778 400
SEB BoLån	1,50	3 mån	38 400	1 624 800	1 663 200
			<b>76 800</b>	<b>3 364 800</b>	<b>3 441 600</b>

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 76 800 kronor, och beräknad skuld om 5 år är 2 980 800 kronor.

Vingåker 2018-05-20

  
Bengt Andersson

  
Inger Sjöberg

Christoffer Olausson



Marita Grönvall



Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har överlämnats 2018-06-01

  
Zlatan Djuderija  
ur föreningen vald revisor

  
Örjan Langborg  
Örjan Langborgs Redovisning AB

## Revisionsberättelse

Vi, som av Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren, är valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2017.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred och omfattar bl a inhämtande av underlag, bedömning av intern kontroll samt genomgång av räkenskaper och förvaltningsdokument.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningsred och god föreningsred och ger en i allt väsentligt rättvisande bild.

Vi tillstyrker att stämman

- fastställer resultat och balansräkning
- överför resultatet i ny räkning enligt förslag från styrelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2017.

Vingåker 2018-06-01



Zlatan Djuderija



Örjan Langborg