

# Årsredovisning 2017

**BRF NORRA KYRKO GATAN 8**  
769626-4188

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2013-05-23.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Visby S:ta Maria 26 på adressen Norra Kyrkogatan 8 B i Visby. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 1 076 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar Sydost.

### Styrelsens sammansättning

Stefan Granqvist    Revisor ej ledamot  
Annica Rieem  
Olov Stadig  
Roger Andersson  
Rolf Skog            Sekreterare  
Mats Kraitsik       Ordförande

### Valberedning

Rolf Skog, Gottfried Sigsarve.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Stefan Granqvist    Revisor

### Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-26.

### Utförda historiska underhåll

Hösten    Tvåårsbesiktning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Conzignus Hem och Fastighet AB  
Vaktmästartjänster Norrbys Fastighetsdrift AB

Övrig verksamhetsinformation

Vi har under året genomfört tvåårsbesiktning. Denna har belastat föreningens ekonomi med ca 65.000 kr. En viktig åtgärd för att säkerställa våra garantier.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Vi har under året amorterat våra lån med 100.000 kr. Vi har fortfarande en lägre kostnad för våra lån med rådande ränteläge än den ekonomiska planen vilket gör att vi ackumulerar ett visst överskott. Då belåningen i föreningen är drygt 17.000 kr/kvm har föreningen för avsikt att fortsätta amortera på skulderna. För att kunna öka amorteringstakten framöver kommer styrelsen att föreslå en uppjustering av månadsavgifterna samt att införa en årlig indexering av avgifterna framöver. Det gör att vi framöver är förberedda på eventuella höjningar av marknadsräntorna.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 30 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015
Nettoomsättning	773 124	776 184	401
Resultat efter fin. poster	-80 607	-70 868	-25 018
Soliditet, %	69	68	69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	32 265 000	-	-	32 265 000
Upplåtelseavgifter	9 235 000	-	-	9 235 000
Fond, yttre underhåll	0	-	22 000	22 000
Balanserat resultat	-25 018	-70 868	-22 000	-117 886
Årets resultat	-70 868	70 868	-80 607	-80 607
<b>Eget kapital</b>	<b>41 404 114</b>	<b>0</b>	<b>-80 607</b>	<b>41 323 507</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-117 886
Årets resultat	<u>-80 607</u>
Totalt	<b>-198 493</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	22 000
Balanseras i ny räkning	<u>-220 493</u>
	<b>-198 493</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	9	60 136 799	60 286 775
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>60 136 799</b>	<b>60 286 775</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>60 136 799</b>	<b>60 286 775</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		6 796	2 998
Övriga fordringar	10	0	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	13 724	8 185
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>20 520</b>	<b>11 201</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		162 282	236 857
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>162 282</b>	<b>236 857</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>182 802</b>	<b>248 058</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>60 319 601</b>	<b>60 534 833</b>

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		773 124	776 184
Rörelseintäkter		4 432	-1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>777 556</b>	<b>776 184</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-6	-361 851	-336 511
Övriga externa kostnader	7	-22 328	-26 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 976	-151 149
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-534 155</b>	<b>-514 352</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>243 401</b>	<b>261 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-324 008	-332 699
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-324 008</b>	<b>-332 699</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-80 607</b>	<b>-70 868</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-80 607</b>	<b>-70 868</b>

*Handwritten signature*

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		41 500 000	41 500 000
Fond för yttre underhåll		22 000	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>41 522 000</b>	<b>41 500 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-117 886	-25 018
Årets resultat		-80 607	-70 868
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-198 493</b>	<b>-95 886</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 323 507</b>	<b>41 404 114</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	18 900 000	19 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>18 900 000</b>	<b>19 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		15 205	19 213
Skatteskulder		0	30 086
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	80 889	81 420
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>96 094</b>	<b>130 719</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>60 319 601</b>	<b>60 534 833</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norra Kyrkogatan 8 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Not 2, Rörelseintäkter	2017	2016
Hysesintäkter, p-platser	48 000	51 000
Årsavgifter, bostäder	725 124	725 184
Övriga intäkter	4 432	-1
<b>Summa</b>	<b>777 556</b>	<b>776 184</b>

Not 3, Fastighetsskötsel	2017	2016
Besiktning och service	5 226	19 342
Fastighetsskötsel	63 512	35 647
Snöskottning	3 979	2 016
Städning	13 953	10 000
Övrigt	27 691	0
<b>Summa</b>	<b>114 361</b>	<b>67 005</b>



<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	50 956	15 198
<b>Summa</b>	<b>50 956</b>	<b>15 198</b>

<b>Not 5, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	36 179	34 031
Sophämtning	25 489	14 212
Uppvärmning	71 926	86 881
Vatten	66 774	69 993
<b>Summa</b>	<b>200 368</b>	<b>205 117</b>

<b>Not 6, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsförsäkringar	5 768	13 415
Fastighetsskatt	-22 824	22 824
Kabel-TV	13 222	12 952
<b>Summa</b>	<b>-3 834</b>	<b>49 191</b>

<b>Not 7, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	1 192	0
Kameral förvaltning	15 000	15 376
Revisionsarvoden	0	377
Övriga förvaltningskostnader	6 137	10 939
<b>Summa</b>	<b>22 328</b>	<b>26 692</b>

<b>Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	323 587	332 606
Övriga räntekostnader	421	93
<b>Summa</b>	<b>324 008</b>	<b>332 699</b>

<b>Not 9, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	60 589 073	60 589 073		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	60 589 073	60 589 073		
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-302 298	-151 149		
Årets avskrivning	-149 976	-151 149		
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-452 274	-302 298		
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>60 136 799</b>	<b>60 286 775</b>		
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>30 593 201</i>	<i>30 593 201</i>		
<b>Taxeringsvärde</b>				
Taxeringsvärde byggnad	15 200 000	15 200 000		
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000		
<b>Summa</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>		
<b>Not 10, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
Skattekonto	0	18		
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>18</b>		
<b>Not 11, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>		
Fastighetsskötsel	2 500	0		
Försäkringspremier	4 125	0		
Förvaltning	3 750	3 750		
Kabel-TV	3 349	3 332		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	1 103		
<b>Summa</b>	<b>13 724</b>	<b>8 185</b>		
<b>Not 12, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
SEB	2018-08-28	1,69 %	6 300 000	6 300 000
SEB	2018-08-28	1,02 %	6 200 000	6 300 000
SEB	2020-08-28	2,26 %	6 400 000	6 400 000
<b>Summa</b>			<b>18 900 000</b>	<b>19 000 000</b>

<b>Not 13, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	64 427	64 427
Uppvärmning	12 537	13 068
Utgiftsräntor	3 925	3 925
<b>Summa</b>	<b>80 889</b>	<b>81 420</b>

<b>Not 14, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	19 386 600	19 386 600
<b>Summa</b>	<b>19 386 600</b>	<b>19 386 600</b>

## Underskrifter

Visby, 2018 - 06 - 07  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Stefan Granqvist  
Revisor ej ledamot

Olov Stadig  
Olov Stadig

Rolf Skog  
Sekreterare

Annica Rieem  
Annica Rieem

Roger Andersson  
Roger Andersson

Mats Kraitsik  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 22

Stefan Granqvist  
Revisor