

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Stageglet 1 i Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar uppdaterades 2017-07-20.

Föreningen har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Stageglet 1 i Västerås som förvärvades 2010-03-16. Lagfart erhöles 2010-11-16.

På fastigheterna finns 3 flerbostadshus i sex våningar med totalt 61 bostadsrättslägenheter.

Föreningens 61 bostäder fördelar sig enligt följande:

1 lgh.	1 r o k	38 m ²
13 lgh.	2 r o k	57-66 m ²
20 lgh.	3 r o k	77-91 m ²
27 lgh.	4 r o k	99-111 m ²

Lägenhetsyta: 5 376 m²

Inom föreningen fanns 73 parkeringsplatser, varav 42 i garage, 22 med elstolpe och 9 utan elstolpe. 1 st MC-plats finns i garaget.

Fastigheterna har bytt försäkringsbolag fr.o.m. 2018-02-01 och är nu fullvärdesförsäkrade hos Vardia t.o.m. 2020-01-31. Bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Staddeenlig fastighetsbesiktning utfördes i 2018-09-03.

Den administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Mälardalen. Den tekniska förvaltningen har skötts av LT Konsult i Västerås AB.

Väsentliga händelser under året

Underhåll och investeringar: Rensning av avloppsstammar i medlemmarnas lägenheter. Under året beslutades att investera i en solkraftsanläggning vilket även utfördes. Stageglet 1 Parkering AB har under året installerat kameraövervakning i garaget.

Föreningen har en underhållsplan från HSB Mälardalen.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt föreningens underhållsplan. Årets fondering uppgår till 349 000 kr.

Med hänsyn till byggnadens låga ålder bedöms inga större underhållsåtgärder vidtagas de närmsta åren.

Ekonomi: Föreningens banklån uppgår per bokslutsdagen till 37 529 701 kr. Under året har föreningen amorterat 503 612 kr.

Årsavgifterna var oförändrade inför 2018. Styrelsen har även beslutat om oförändrade avgifter inför 2019. Årsavgifterna uppgår till 587 kr/kvm.

Inga lån har omsatts under året. Föreningens ekonomi är stabil och styrelsen bedömer att föreningens banklån kommer att amorteras planligt. Under flera år har kostnadsökningar kunnat mötas med räntesänkningar men lånen som förfaller framöver förväntas få högre ränta pga. Riksbankens räntepolicy vilket troligtvis kommer påverka framtida månadsavgifter.

Budgeten för år 2019 visar att föreningen har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder.

Föreningsinformation: Föreningen har under året arrangerat en grillkväll och adventsfika för medlemmarna.

Föreningen har en egen epostadress: brf.stageglet@gmail.com

Information från styrelse och har skett via informationsblad som distribuerats till samtliga medlemmar.

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31 i Viksängskyrkans samlingsal Arken. På stämman deltog 40 medlemmar. En extrastämma hölls 2018-02-05 i föreningens garage med 32 deltagande medlemmar. Då beslutades om investering i solkraftsanläggningen.

Föreningen hade vid årets slut 108 (108) medlemmar. Under året har 8 (5) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Åke Hillman	ordförande
Ingrid Doyle	sekreterare
Hans Hallin	ledamot
Per Ekström	ledamot
Birgitta Aurell	ledamot
Margareta Skoglund	suppleant
Arne Hansson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie stämma 2019 är ledamot Åke Hillman, Ingrid Doyle och Per Ekström samt suppleanterna Margareta Skoglund och Arne Hansson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit samtliga styrelseledamöter, två i förening.

Revisor har varit Mia Keränen Larsson, Ernst & Young AB.

Valberedningen har varit Jack Kuul, Bertil Claesson samt Hans-Göran Eriksson, med Jack Kuul som sammankallande.

FLERÅRSÖVERSIKT

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning tkr	3 779	3 773	3 803	3 764	3 742
Resultat efter finansiella poster tkr	306	552	220	-43	-366
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	79%	79%	78%	77%	77%
Årsavg.bostäder kr/m ² (exkl konsumtionsavg)	587	587	587	587	587
Bankskuld kr/m ²	6 981	7 075	7 354	7 717	7 984
Räntekostnader kr/m ²	76	92	162	237	296
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	35%	35%	37%	45%	46%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	65	75	25	25	25

FÖRENINGENS SPARANDE TILL FRAMTIDA PLANERAT UNDERHÅLL OCH INVESTERINGAR

Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför räknas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Föreningens sparande

Rörelseintäkter (+)	3 779 171
Rörelsekostnader (-)	-3 072 674
Finansiella poster (-)	-400 588

Årets resultat	305 909
Avskrivningar (+)	1 300 789
Planerat underhåll (+)	118 460
Årets sparande	1 725 158

Årets sparande per kvm total yta

263

Högt eller lågt sparande?

Hög 250> kr/kvm, Normal 200-250 kr/kvm, Lågt till måttlig 150-200 kr/kvm,
Låg 100-150 kr/kvm, Mkt låg <100 kr/kvm

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Medlemsinsatser		Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Uppl. avgifter	Insatser			
Belopp vid årets ingång	68 800 000	75 000 000	1 131 830	-810 774	552 363
Upplåtelse lgh/Extra avsättning					
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				552 363	-552 363
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-118 460	118 460	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			349 000	-349 000	
Under året erlagda insatser					
Årets resultat					305 909
Belopp vid årets slut	68 800 000	75 000 000	1 362 370	-488 951	305 909

RESULTATDISPOSITION

Ansamlad förlust	- 258 411
Disposition ur UH-fond	118 460
Avsatt till UH-fond	- 349 000
Årets resultat	<u>305 909</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 183 042

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning - 183 042

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 1 362 370 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 75 369 kr.

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

Brf Stageglet 1 i Västerås

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 779 171	3 772 508
Summa rörelseintäkter		3 779 171	3 772 508
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 671 483	-1 420 263
Övriga externa kostnader	Not 4	-31 332	-27 337
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-69 070	-17 437
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 300 789	-1 264 018
Summa rörelsekostnader		-3 072 674	-2 729 055
Rörelseresultat		706 497	1 043 452
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	8 156	3 985
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-408 744	-495 074
Summa finansiella poster		-400 588	-491 089
Årets resultat		305 909	552 363

Brf Stageslet 1 i Västerås

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	178 099 778	178 665 143
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>178 099 778</u>	<u>178 665 143</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 10	50 000	50 000
Långfristiga fordringar	Not 11	1 112 249	1 668 375
		<u>1 162 249</u>	<u>1 718 375</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>179 262 027</u>	<u>180 383 518</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 12	1 910	1 179
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	1 414 924	1 260 107
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		52 931	98 167
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 469 765</u>	<u>1 359 454</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>	Not 14	2 580 982	1 732 028
Summa omsättningstillgångar		<u>4 050 747</u>	<u>3 091 481</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>183 312 774</u>	<u>183 474 999</u>

Brf Stageglet 1 i Västerås

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	143 800 000	143 800 000
Fond för yttre underhåll	1 362 370	1 131 830
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>145 162 370</u>	<u>144 931 830</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-488 951	-810 774
Årets resultat	305 909	552 363
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-183 042</u>	<u>-258 411</u>
Summa eget kapital	<u>144 979 328</u>	<u>144 673 419</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>37 026 089</u>	<u>37 529 701</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>	<u>37 026 089</u>	<u>37 529 701</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	503 612	503 612
Leverantörsskulder	77 951	204 952
Skatteskuld	155 839	114 168
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 68 715	51 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>501 240</u>	<u>397 868</u>
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>1 307 357</u>	<u>1 271 879</u>
Summa skulder	<u>38 333 446</u>	<u>38 801 580</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>183 312 774</u>	<u>183 474 999</u>

w

Brf Stageglet 1 i Västerås

Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	305 909	552 363
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 300 789	1 264 018
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 606 698	1 816 381
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	45 658	2 221 036
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	35 478	-4 538
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 687 833	4 032 879
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter och mark	-735 424	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-735 424	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-503 612	-1 503 612
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-503 612	-1 503 612
Årets kassaflöde	448 797	2 529 267
Likvida medel vid årets början	4 656 575	1 571 182
Likvida medel vid årets slut	5 105 372	4 656 575

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Stageglet 1 i Västerås

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år *.

En ny avskrivningsplan har upprättats 2014 med nyttjandeperioden 120 år och rak avskrivning.

Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%
Ursprunglig byggnad	0,85
Tillkommande utgifter	10
Inventarier	5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter beslutas av styrelsen och sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Föreningen har lån som förfaller till betalning under 2019. Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och redovisas därför som långfristiga per 2018-12-31 förutom den del som planeras att amorteras under 2019.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Stageglet 1 i Västerås

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 157 056	3 157 056
Hyror	384 996	384 996
Övriga avgifter	237 179	230 456
Bruttoomsättning	<u>3 779 231</u>	<u>3 772 508</u>
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
	3 779 171	3 772 508
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	335 813	282 780
Reparationer	71 654	20 531
El	223 651	246 253
Uppvärmning	352 010	288 095
Vatten	86 936	80 095
Sophämtning	105 667	110 417
Övriga avgifter	53 612	68 939
Förvaltningskostnader	83 372	64 733
Fastighetsavgift	77 839	77 138
Övriga driftskostnader	162 469	161 014
Planerat underhåll	118 460	20 269
	<u>1 671 483</u>	<u>1 420 263</u>
Not 4 Övriga externa kostnader		
Kontorsmaterial och trycksaker	4 334	2 321
Juridiska avgifter	1 200	750
Förluster på hyres- och kundfordringar	1 112	0
Revisionskostnad	19 688	19 233
Medlems- och styrelseaktiviteter	4 199	2 358
Övriga kostnader	800	2 675
	<u>31 332</u>	<u>27 337</u>
Not 5 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	58 000	14 350
Sociala kostnader	11 070	3 087
	<u>69 070</u>	<u>17 437</u>
	69 070	17 437
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	1 291 070	1 254 299
Markanläggningar	9 719	9 719
	<u>1 300 789</u>	<u>1 264 018</u>
Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	8 156	3 985
	<u>8 156</u>	<u>3 985</u>
Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	407 365	494 743
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 379	331
	<u>408 744</u>	<u>495 074</u>

Brf Stageglet 1 i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 9 Byggnader och mark		
Byggnad		
Ingående anskaffningsvärde	146 441 072	146 441 072
Årets investeringar	735 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>147 176 496</u>	<u>146 441 072</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 420 811	-4 166 512
Årets avskrivningar	-1 291 070	-1 254 299
Utgående avskrivningar	<u>-6 711 881</u>	<u>-5 420 811</u>
Bokfört värde	140 464 615	141 020 261
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	37 477 421	37 477 421
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>37 477 421</u>	<u>37 477 421</u>
Bokfört värde	37 477 421	37 477 421
Summa byggnader och mark	177 942 036	178 497 682
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	194 375	194 375
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>194 375</u>	<u>194 375</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-26 914	-17 195
Årets avskrivningar	-9 719	-9 719
Utgående avskrivningar	<u>-36 633</u>	<u>-26 914</u>
Bokfört värde	157 742	167 461
Taxeringsvärde för Stageglet 1 i Västerås. Värdeår 2011.		
Byggnad - bostäder hyreshus	80 000 000	80 000 000
Byggnad - lokaler	<u>1 851 000</u>	<u>1 851 000</u>
	81 851 000	81 851 000
Mark - bostäder hyreshus	24 000 000	24 000 000
Mark - lokaler	<u>1 852 000</u>	<u>1 852 000</u>
	25 852 000	25 852 000
Taxeringsvärde totalt	107 703 000	107 703 000
Not 10 Aktier, andelar och värdepapper		
Aktier i dotterbolag, Stageglet 1 parkering AB	50 000	50 000
Not 11 Långfristiga fordringar		
Fordran på investeringsmoms vid årets ingång	1 668 375	2 224 501
Förväntad utbetalning inom ett år	<u>-556 126</u>	<u>-556 126</u>
	1 112 249	1 668 375

Brf Stageglet 1 i Västerås

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 12 Kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 910	1 179			
	1 910	1 179			
Not 13 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	309	1 034			
Kortfristig fordran på investeringsmoms	556 126	556 126			
HSB Mälardalen, underkonto Swedbank	856 015	700 046			
Övriga fordringar	2 474	2 901			
	1 414 924	1 260 107			
Not 14 Kassa och bank					
Bankkonto	2 580 982	1 732 028			
	2 580 982	1 732 028			
Not 15 Eget kapital					
	Medlemsinsatser				
	Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	68 800 000	75 000 000	1 131 830	-810 774	552 363
Omföring av årets resultat enligt årsstämma				552 363	-552 363
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-118 460	118 460	
Avsättn. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			349 000	-349 000	
Årets resultat					305 909
Belopp vid årets slut	68 800 000	75 000 000	1 362 370	-488 951	305 909
Not 16 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	806424	1,05%	2019-06-30	13 724 758	155 752
Stadshypotek AB	830214	1,19%	2021-12-01	11 829 112	212 344
Stadshypotek AB	854458	1,00%	2020-06-01	11 975 831	135 516
				37 529 701	503 612
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 026 089
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					35 011 641
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				45 613 000	45 613 000
<i>varav frigjorda</i>				0	0
Summa ställda säkerheter				45 613 000	45 613 000
Not 17 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				11 072	3 087
Källskatt				17 400	4 305
Mervärdesskatt				18 195	27 327
Övriga kortfristiga skulder				22 048	16 560
				68 715	51 279
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				348 359	295 728
Upplupna räntekostnader				56 442	57 159
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				96 439	44 981
				501 240	397 868
Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Brf Stageslet 1 i Västerås**Noter****2018-12-31****2017-12-31**

Västerås, 2019- -



Per Ekström



Birgitta Aurell



Hans Hallin

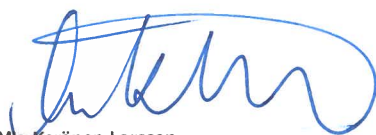


Ingrid Doyle



Åke Hillman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-12

Mia Keränen Larsson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young