

Valberedning

Susanne Nilsson
Marika Samuelsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
NORRTÄLJE RÅNÅS 4:205	1990	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el med värmepump.

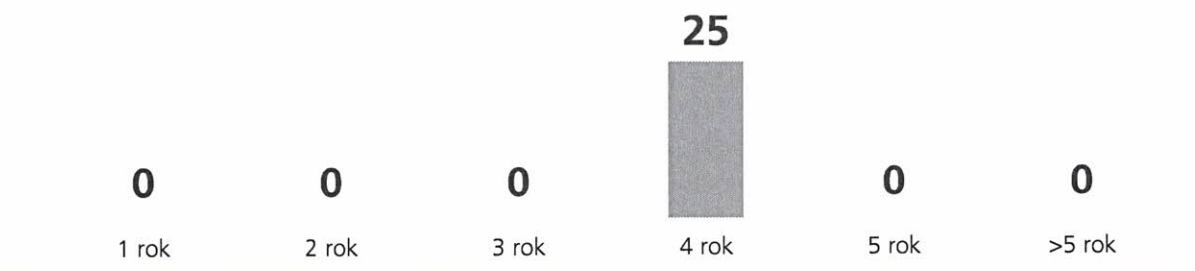
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 701 m², varav 2 701 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte 2 pannor	2015	
Fasadmålning	2013	6 st enplanshus
Byte av 2 st pannor	2013	
Byte av 1 panna	2012	
Fasadmålning	2012	5 st enplanshus
Byte av 2 st pannor	2011	
Byte 3 st pannor	2010	
Byte 4 st pannor	2009	
Redskapsbod	2009	
Byte 3 st pannor	2008	
Våtrumsbesiktning	2007	I alla lägenheter
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadmålning SGV	2019	Enbart vita detaljer
Fasadmålning Söderbykroken	2020	Enbart vita detaljer

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

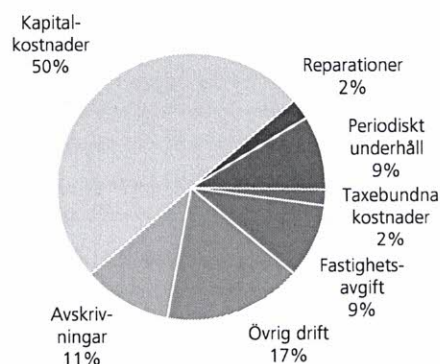
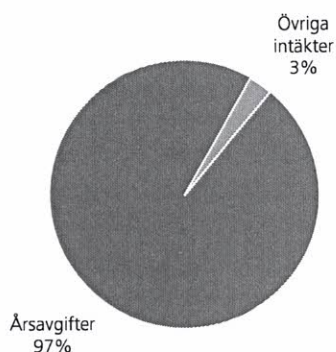
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 099 594	490 296
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 937 001	1 963 513
Finansiella intäkter	0	105
Minskning kortfristiga fordringar	17 495	18 909
Ökning av kortfristiga skulder	28 873	0
	1 983 369	1 982 527
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	547 245	332 971
Finansiella kostnader	698 476	672 986
Minskning av långfristiga skulder	276 000	276 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	91 272
	1 521 721	1 373 229
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 561 242	1 099 594
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	461 648	609 298

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	694	694	694	694
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 703	6 805	6 908	7 001
Elkostnad/m ² totalyta	0	0	2	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	259	249	279	324
Soliditet (%)	18	16	13	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	542	808	619	392
Nettoomsättning (tkr)	1 937	1 934	1 936	1 932

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 701 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 030 007	0	0	2 030 007
Fond för yttre underhåll	212 202	51 252	0	160 950
S:a bundet eget kapital	2 242 209	51 252	0	2 190 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 324 737	-51 252	808 341	567 648
Årets resultat	541 959	541 959	-808 341	808 341
S:a fritt eget kapital	1 866 696	490 707	0	1 375 989
S:a eget kapital	4 108 905	541 959	0	3 566 946

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	541 959
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 375 989
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-51 252
summa balanserat resultat	1 866 696

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	1 866 696
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 581	1 933 758
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	29 755
Summa rörelseintäkter		1 937 001	1 963 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-444 950	-220 281
Övriga externa kostnader	Not 5	-60 525	-77 199
Personalkostnader	Not 6	-41 770	-35 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-149 321	-149 321
Summa rörelsekostnader		-696 566	-482 291
RÖRELSERESULTAT		1 240 435	1 481 222
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-698 476	-672 986
Summa finansiella poster		-698 476	-672 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		541 959	808 341
ÅRETS RESULTAT		541 959	808 341

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	20 868 842	21 018 162
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 868 842	21 018 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		20 868 842	21 018 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-60	6 056
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 573 747	1 123 478
Summa kortfristiga fordringar		1 573 687	1 129 534
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 641	1 641
Summa kassa och bank		1 641	1 641
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 575 328	1 131 175
SUMMA TILLGÅNGAR		22 444 170	22 149 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 030 007	2 030 007
Fond för yttre underhåll	Not 12	212 202	160 950
Summa bundet eget kapital		2 242 209	2 190 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 324 737	567 648
Årets resultat		541 959	808 341
Summa fritt eget kapital		1 866 696	1 375 989
SUMMA EGET KAPITAL		4 108 905	3 566 946
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 404 445	13 961 651
Summa långfristiga skulder		16 404 445	13 961 651
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 700 981	4 419 775
Leverantörsskulder		23 052	5 478
Skatteskulder		18 779	0
Övriga skulder		23 000	23 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 008	172 488
Summa kortfristiga skulder		1 930 820	4 620 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 444 170	22 149 338

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	185 år	185 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 875 216	1 875 216
Hyror parkering	7 200	8 400
Övriga debiterade avgifter	54 249	50 225
Öresutjämning	-84	-83
	1 936 581	1 933 758

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	420	29 755
	420	29 755

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fordon	0	334
		0	334
	Reparationer		
	VVS	1 981	0
	Värmeanläggning/undercentral	22 285	0
	Vattenskada	10 281	0
		34 547	0
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	123 582	0
	Tak	0	11 350
	Balkonger/altaner	0	24 225
		123 582	35 575
	Taxebundna kostnader		
	Sophämtning/renhållning	27 768	35 900
		27 768	35 900
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	90 923	50 499
	Markhyra/vägavgift/avgäld	40 000	0
		130 923	50 499
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	128 130	97 973
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	444 950	220 281

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	2 145
	Juridiska åtgärder	3 500	0
	Inkassering avgift/hyra	2 550	425
	Hysesförluster	0	6 257
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
	Föreningskostnader	588	818
	Fritids- och trivselkostnader	0	712
	Förvaltningsarvode	44 297	42 688
	Administration	60	9 565
	Korttidsinventarier	0	5 149
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		60 525	77 199

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	32 500	28 400
	Sociala kostnader	9 270	7 091
		41 770	35 491

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	149 321	149 321
		149 321	149 321
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 516 406	28 516 406
	Utgående anskaffningsvärde	28 516 406	28 516 406
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 498 244	-2 348 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-149 321	-149 321
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 647 564	-2 498 244
	Ackumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-5 000 000	-5 000 000
	Utgående nedskrivning	-5 000 000	-5 000 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 868 842	21 018 162
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	805 000	805 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 583 000	9 229 000
	Taxeringsvärde mark	4 501 000	3 834 000
		17 084 000	13 063 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 084 000	13 063 000
		17 084 000	13 063 000
Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 338	5 338
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	5 338	5 338
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 338	-5 338
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 338	-5 338
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10		INVENTARIER		2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början				198 095	198 095
Nyanskaffningar				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående anskaffningsvärde				198 095	198 095
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Vid årets början				-198 095	-198 095
Årets avskrivningar enligt plan				0	0
Utrangering/försäljning				0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan				-198 095	-198 095
Redovisat restvärde vid årets slut				0	0

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto				14 146	14 146
Skattefordran				0	11 379
Klientmedel hos SBC				1 559 601	1 097 953
				1 573 747	1 123 478

Not 12		FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början				160 950	121 761
Reservering enligt stadgar				51 252	39 189
Reservering enligt stämmobeslut				0	0
lanspråktagande enligt stadgar				0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut				0	0
Vid årets slut				212 202	160 950

Not 13		SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31		2017-12-31		ändringsdag
Handelsbanken	3,070 %		1 424 981		1 424 981		2019-12-30
Handelsbanken	2,690 %		4 143 775		4 143 775		2022-12-30
Handelsbanken	4,600 %		9 713 795		9 713 795		2021-09-29
Handelsbanken	2,970 %		2 822 875		3 098 875		2020-09-01
Summa skulder till kreditinstitut			18 105 426		18 381 426		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 700 981		-4 419 775		
			16 404 445		13 961 651		

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 725 426 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	27 158 000	27 158 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	16 333	16 333
	Sociala avgifter	5 132	5 132
	Ränta	20 635	21 318
	Avgifter och hyror	122 908	129 705
		165 008	172 488

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

RÅNÄS den 15/4 2019

Ingemar Fredriksson
Ledamot



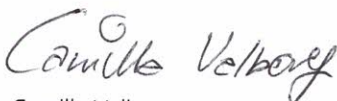
Erik Karlsson
Ledamot



Bo Jansson
Ledamot



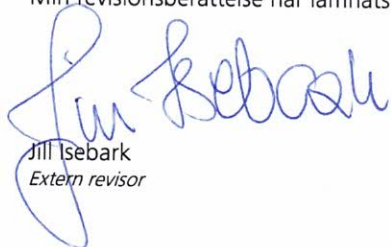
Perry Samuelsson
Ledamot



Camilla Valborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2019

Jill Isebark
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Siroccon

Org nr 716421-2297

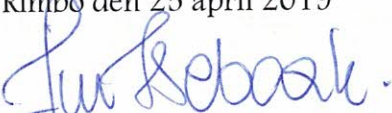
Jag, Jill Isebark, har granskat redovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Balansrapporten och resultatrapporten är uppgjord enligt bokföringslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Styrelsens medlemmar har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Rimbo den 25 april 2019



Jill Isebark

Auktoriserad Redovisningskonsult, medlem i Svenska Redovisningskonsulters förbund, SRF

Equi Lex AB, Stora Granlundsvägen 62, 76291 RIMBO



Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 875 000	1 875 216	1 875 216
Hyror parkering	7 000	7 200	8 400
Övriga debiterade avgifter	52 500	54 249	50 400
Öresutjämnin	0	-84	0
Övriga intäkter	0	420	0
	1 934 500	1 937 001	1 934 016
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-2 000	0	0
	-2 000	0	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-17 000	0	-550 000
VVS	0	-1 981	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-22 285	0
Vattenskada	0	-10 281	0
	-17 000	-34 547	-550 000
Periodiskt underhåll			
Värmeanläggning	0	-123 582	0
	0	-123 582	0
Taxebundna kostnader			
Sophämtning/renhållning	-38 000	-27 768	-55 000
	-38 000	-27 768	-55 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-55 000	-90 923	-70 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-30 000	-40 000	-30 000
	-85 000	-130 923	-100 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-98 000	-128 130	-97 973
	-98 000	-128 130	-97 973
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-3 500	0
Inkassering avgift/hyra	-1 000	-2 550	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-6 000	-5 000	-5 000
Föreningskostnader	-1 000	-588	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-44 297	-43 000
Administration	-5 000	-60	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 530	-4 500
	-67 000	-60 525	-64 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-28 000	-32 500	-28 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-9 270	-8 800
	-37 000	-41 770	-36 800

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-150 000	-149 321	-149 321
	-150 000	-149 321	-149 321
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-494 000	-696 566	-1 053 594
RÖRELSERESULTAT	1 440 500	1 240 435	880 422
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-720 000	-698 199	-720 000
Övriga räntekostnader	0	-277	0
	-720 000	-698 476	-720 000
RESULTAT	720 500	541 959	160 422