Brf Stängeln
Org nr 787000-0622

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stängeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Tälle 20:19, bebyggdes 1961. Föreningen registrerades 1959-07-13 och den ekonomiska planen registrerades 1963-02-22. Fastigheten är belägen på Mårtensgatan 4 A-D och 6 A-D i Ljusdal. På fastigheten finns 2 bostadshus innehållande totalt 87 lägenheter som upplåts med bostadsrätt varav en lägenhet ägs av föreningen och hyrs ut. På fastigheten finns 62 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st	1 rum och kokvrå,
54 st	2 rum och kök,
24 st	3 rum och kök,
1 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 5 468 m2 enligt taxeringsbevis

Föreningens fastigheter har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Gävleborg. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för samtliga bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har utförts av Carina Erlandsson. Fastighetsskötseln utförts av P-O Björklunds Fastighets & Allservice. Vicevärd för föreningen har varit Hans-Eric Johnsson.

Fastighetens tekniska status

Föreningen har en långsiktlig underhållsplan. Planen visar nuvarande status på fastigheten samt kommande underhållsbehov både kortsiktigt och långsiktigt. Planen kommer att ligga till grund för styrelsens kommande underhållsplanering.

Tidigare underhållsåtgärder: Installation av fjärrvärme (1983), renovering fasad och fönster (1987), stambyte och renovering badrum (1995), målning trapphus (1997), fönsterbyte (2001), takrenovering (2005), renovering fasader och balkonger (2006), renovering tvättstuga (2009), byte termostatventiler (2012), byte värmecirkulationspump (2012), montage av tryckstyrning för frånluftsfläkter (2012), byte inkommande servicevattenledning (2012), indragning av fibernät (2014), utbyte av styrutrusning och styrventiler i UC (2015), tilläggsisolering bjälklag (2016), asfaltering gångvägar (2016).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förutom löpande underhåll för ca 102 000 kronor har föreningen under året utfört periodiskt underhåll för ca 300 000 kronor. I det periodiska underhållet ingår byte av dörrar i källare, byte av motorvärmarhuvuden på stolpar som saknar elektroniska tidur, byte av armaturer i trapphus och källargångar samt en mindre uppstartskostnad för balkongprojektet.

Under år 2018 kommer balkongerna att byggas om samt inglasas.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kurt Ljung	Ledamot, ordförande
	Christer Sundström	Ledamot, vice ordförande
	Lena Hovi	Ledamot
	Olov Olsson	Ledamot
	Tore Sundqvist	Ledamot
Suppleant	Berit Ohlsson	
	Mari-Anne Levinsson	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer	
Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ordinarie	Viktor Brolin
Valberedning	Bengt Olsson
	Karin O´Nils
	Anita Bagge

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2008-08-22.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	3 214	3 210	3 217	3 216	3 208
Resultat efter finansiella poster	tkr	523	248	582	730	382
Kassalikviditet	%	383	304	389	243	240
Soliditet	%	42	37	32	25	18
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	549	549	549	549	549
Driftskostnader per kvm	kr	353	399	323	281	325
Fastighetslån per kvm	kr	763	802	920	955	991
Genomsnittlig skuldränta	%	2,89	3,52	3,59	3,74	3,92

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets början	252 430	1 630 145	729 696	247 640	2 859 912
Avsättning till fond för yttre underhåll		246 000	-246 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			247 640	-247 640	
Årets resultat				523 284	523 284
Belopp vid årets slut	252 430	1 876 145	731 336	523 284	3 383 196

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat		731 336
Årets resultat		523 284
	kronor	**1 254 620**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	71 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig reservering	175 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	1 008 620
kronor	**1 254 620**

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 214 370	3 210 162
Summa rörelseintäkter		**3 214 370**	**3 210 162**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 932 172	-2 184 165
Övriga externa kostnader		-158 173	-145 828
Personalkostnader	4	-203 863	-204 967
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-273 346	-262 514
Summa rörelsekostnader		**-2 567 554**	**-2 797 474**
Rörelseresultat		**646 816**	**412 688**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113	486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 645	-165 534
Summa finansiella poster		**-123 532**	**-165 048**
Resultat efter finansiella poster		**523 284**	**247 640**
Årets vinst		**523 284**	**247 640**

Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	5 261 497	5 533 368
Maskiner och inventarier	7	0	1 475
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 261 497**	**5 534 843**
Finansiella anläggningstillgångar			
Bostadsrätter		5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**5 000**	**5 000**
Summa anläggningstillgångar		**5 266 497**	**5 539 843**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		59 550	67 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		78 837	77 729
Summa kortfristiga fordringar		**138 387**	**145 015**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	8	142 740	142 740
Summa kortfristiga placeringar		**142 740**	**142 740**
Kassa och bank	9	2 553 662	1 970 706
Summa kassa och bank		**2 696 402**	**2 113 446**
Summa omsättningstillgångar		**2 834 789**	**2 258 461**
Summa tillgångar		**8 101 286**	**7 798 304**

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		252 430	252 430
Fond för yttre underhåll		1 876 145	1 630 145
Summa bundet eget kapital		**2 128 575**	**1 882 575**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		731 337	729 697
Årets vinst		523 284	247 640
Summa fritt eget kapital		**1 254 621**	**977 337**
Summa eget kapital		**3 383 196**	**2 859 912**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	3 978 852	4 191 805
Summa långfristiga skulder		**3 978 852**	**4 191 805**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	191 844	191 844
Leverantörsskulder		149 704	136 397
Skatteskulder		5 651	5 651
Övriga skulder	11	39 909	43 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		352 130	369 464
Summa kortfristiga skulder		**739 238**	**746 587**
Summa eget kapital och skulder		**8 101 286**	**7 798 304**

Kassaflödesanalys

	2017	2016
Löpande verksamhet		
Årets resultat	523 284	247 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	273 346	262 514
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	**796 630**	**510 154**
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 628	16 434
Förändring av leverantörsskulder	13 307	37 725
Förändring av kortfristiga skulder	-20 656	22 763
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	**795 909**	**587 076**
Investeringsverksamheten		
Byggnader och mark	0	-324 985
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-324 985**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-212 953	-659 128
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-212 953**	**-659 128**
Årets kassaflöde	**582 956**	**-397 037**
Likvida medel vid årets början	2 113 446	2 510 483
Likvida medel vid årets slut	**2 696 402**	**2 113 446**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd enligt BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

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

Inkomstskatter
Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 455 434 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner
Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.
Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.
Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter (5468 kvm).
Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	2 970 768	2 970 768
Hyror bostäder	50 256	50 256
Hyror parkeringar	72 606	73 853
TV, bredband, telefoni	98 340	98 340
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 880	14 345
Övriga intäkter	2 520	2 600
Summa	**3 214 370**	**3 210 162**

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Löpande underhåll	101 836	89 630
Periodiskt underhåll	299 657	579 727
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	232 788	216 750
Uppvärmningskostnad	612 478	625 169
Vatten- och avloppsavgifter	153 133	148 620
Elavgifter	105 242	121 927
Renhållning	89 864	83 060
Snöröjning	70 782	61 846
Förbrukningsinventarier/materiel	22 678	20 140
Fastighetsförsäkringar	49 046	47 416
Larmtjänst	18 205	16 004
TV, bredband, telefoni	105 879	103 292
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	70 584	70 584
Summa	**1 932 172**	**2 184 165**

Not 4 Personalkostnader

	2017	2016
Arvoden till styrelsen	35 480	29 360
Övriga löner och ersättningar	127 408	127 333
Sociala avgifter enligt lag och avtal	40 975	48 274
Summa	**203 863**	**204 967**

Föreningen har under året haft en lokalvårdare och en vicevärd anställd. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 282 666	13 282 666
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	49 750	49 750
Utgående anskaffningsvärde	13 332 416	13 332 416
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 951 198	-7 690 159
Årets avskrivning	-271 871	-261 039
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 223 069	-7 951 198
Mark	152 150	152 150
Summa bokfört värde	**5 261 497**	**5 533 368**
Taxeringsvärde byggnader	19 400 000	19 400 000
Taxeringsvärde mark	4 128 000	4 128 000
	23 528 000	23 528 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 528 000	23 528 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	8 159 500	8 159 500
	8 159 500	**8 159 500**

Not 7 Maskiner och inventarier

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	13 000	13 000
Utgående anskaffningsvärde	13 000	13 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 525	-10 050
Årets avskrivning	-1 475	-1 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 000	-11 525
Summa bokfört värde	**0**	**1 475**

Not 8 Kortfristiga placeringar

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Sekura (marknadsvärde 191 344,44 kr)	142 740	142 740
	142 740	**142 740**

Not 9 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Plusgiro	360	290
Nordea företagskonto	2 553 302	1 970 416
Summa	**2 553 662**	**1 970 706**

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Ränta	Amortering kommande år	Skuld	Omsättes
Nordea	3,45%	47 440	758 990	2019-01-16
Stadshypotek	2,07%	39 996	892 809	2020-06-30
Stadshypotek	1,93%	7 308	688 819	2022-01-30
Stadshypotek	1,94%	12 664	563 508	2022-04-30
Stadshypotek	2,10%	84 436	1 266 570	2022-12-30
Summa fastighetslån		191 844	4 170 696	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-191 844	
Summa långfristig del			**3 978 852**	

Not 11 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Personalskatt	24 498	22 549
Sociala avgifter	15 411	20 682
Summa	**39 909**	**43 231**

Ljusdal 2018-06-03

Kurt Ljung

Christer Sundström

Lena Hovi

Olov Olsson

Tore Sundqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-06-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lars Nordlund
Auktoriserad revisor

Viktor Brolin