

Årsredovisning för
BRF Zederslundshus
724000-0161

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Zederslundshus, 724000-0161, med säte i Motala får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastighets och Lägenhetsfördelning; Föreningen har 48 lägenheter med en total lägenhetsyta på 2.495 kvadratmeter. Under året har styrelsen godkänt 3 st lägenhetsförsäljningar.

Vicevärd och anställda

Vicevärd/Kassör har varit Annette Hansen. För skötsel av trappstädning och tomt har föreningen anlitat HSB Boservice AB.

Sammanträden; Under året har föreningen haft ett ordinarie föreningsmöte, och styrelsen har haft 7 protokollförda sammanträden.

Fastighetsförvaltning/Underhåll under året; Stambyte köks-avlopp samt varm och kall-vatten är färdiga i alla lägenheter.

Nytt Expansionskärl installerad till vår fjärrvärmeanläggning samt tryck mm är justerat.

Två vattenskador efter kloakrättor utanför och i hus nr 1 samt i föreningslokal åtgärdat.

Ny torktumlare installerad i tvättstugan samt rep och översyn av torkskåpet. Ny utebelysning över källardörrarna.

Underhållsplanen som tidigare har upprättats har uppdaterats.

Förestående arbeten under kommande år; Målning av trapphus och målning av garage.

Årsavgiften; Årsavgiften har varit oförändrad.

Styrelseledamöter

Bengt Einarsson, ordförande

Annette Hansen, vice värd/kassör

Karina Magenber, sekreterare

Kent Eriksson, ledamot

Kenneth Nilsson, ledamot

Lena Jensen, suppleant

Nina Alm, suppleant

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Sara Lind och Angela Bohlin.

Revisorer

Föreningens revisor har varit Auktoriserad revisor Robert Andersson, Digit Ekonomibyrå AB.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 651 457	1 568 002	1 481 408	1 486 040
Resultat efter finansiella poster	-320 263	-587 425	-599 772	-505 566
Soliditet, %	-9	1	14	33

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets början	41 441	28 831	545 000	1 007	-587 425	28 854
Resultatdisposition enligt förenings- stämman		-28 831				
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll			-545 000	545 000		
Balanseras i ny räkning				-587 425	587 425	
Årets resultat					-320 263	-320 263
Belopp vid årets utgång	41 441	-	-	-41 418	-320 263	-291 409

Till föreningsstämman förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanserat resultat	-12 587
Årets resultat	-320 263
Totalt	-332 850
disponeras för:	
Balanseras i ny räkning	-332 850
Summa	-332 850

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		1 651 457	1 568 002
Övriga rörelseintäkter		-	113 974
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 651 457	1 681 976
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 750 669	-2 042 378
Personalkostnader	2	-63 328	-47 758
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-127 706	-145 807
Summa rörelsekostnader		-1 941 703	-2 235 943
Rörelseresultat		-290 246	-553 967
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 017	-33 458
Summa finansiella poster		-30 017	-33 458
Resultat efter finansiella poster		-320 263	-587 425
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-320 263	-587 425
Skatter			
Årets resultat		-320 263	-587 425

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	927 144	966 129
Inventarier, verktyg och installationer	4	17 614	28 119
Om- och tillbyggnationer	5	1 832 083	1 910 299
Summa materiella anläggningstillgångar		2 776 841	2 904 547
Summa anläggningstillgångar		2 776 841	2 904 547
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		20 535	31 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 987	15 895
Summa kortfristiga fordringar		50 522	47 733
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		536 686	1 277 687
Summa kassa och bank		536 686	1 277 687
Summa omsättningstillgångar		587 208	1 325 420
SUMMA TILLGÅNGAR		3 364 049	4 229 967

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		41 441	41 441
Reservfond		-	28 831
Fond för yttre reparationer		-	545 000
Summa bundet eget kapital		41 441	615 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-12 587	1 007
Årets resultat		-320 263	-587 425
Summa fritt eget kapital		-332 850	-586 418
Summa eget kapital		-291 409	28 854
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 260 027	3 337 891
Summa långfristiga skulder		3 260 027	3 337 891
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	510 009
Övriga skulder		89 895	91 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 536	262 035
Summa kortfristiga skulder		395 431	863 222
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 364 049	4 229 967

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnad, ursprungligt anskaffningsvärde	67
-Stambyte, dränering och takreovering	40
-Fjärrvärme, garage	30
-Kabel-TV	20
-Fönsterrenovering	10
-Inventarier	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Arvoden

Arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Styrelsearvoden	49 425	36 745
Summa	49 425	36 745
Sociala kostnader	13 903	11 013
(varav pensionskostnader)	-	-

Not 3 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	2 377 039	2 377 039
-Mark	402 500	402 500
	<u>2 779 539</u>	<u>2 779 539</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 813 410	-1 774 425
-Årets avskrivning enligt plan	-38 985	-38 985
	<u>-1 852 395</u>	<u>-1 813 410</u>
Redovisat värde vid årets slut	927 144	966 129

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	153 450	129 050
-Nyanskaffningar		24 400
Vid årets slut	<u>153 450</u>	<u>153 450</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-125 331	-103 845
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 505	-21 486
Vid årets slut	<u>-135 836</u>	<u>-125 331</u>
Redovisat värde vid årets slut	17 614	28 119

Not 5 Om- och tillbyggnationer

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	3 915 390	3 915 390
Ackumulerade avskrivningar	-1 832 083	-1 880 770
Årets avskrivningar	-117 201	-124 321
Redovisat värde vid årets slut	1 966 106	1 910 299

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	77 876
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	389 380
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	<u>2 870 647</u>
	3 337 903

Not 7 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar		

Underskrifter

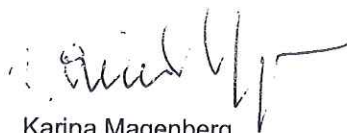
Motala 22/4 2018



Bengt Einarsson
Ordförande



Annette Hansen
Vicevärd/Kassör



Karina Magenber
Sekreterare



Kent Eriksson
Ledamot

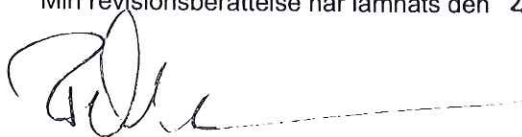


Kenneth Nilsson
Ledamot



Kim Jensen
suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2018



Robert Andersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Zederslundshus, org.nr 724000-0161

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Zederslundshus för år 2017.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för år 2017.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

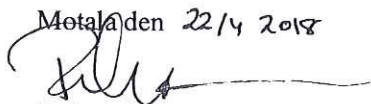
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Motala den 22/4 2018



Robert Andersson
Auktoriserad revisor

