



Årsredovisning
för
BRF S:t Olof
725000-1364
Räkenskapsåret
2016

Styrelsen för BRF S:t Olof får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Förvaltningsberättelse

STYRELSE OCH REVISORER

Ordinarie styrelseledamöter

Lars Boqvist, ordförande

Hans Norén

Tony Andersson

Styrelseuppleanter

Elisabeth Norén

Pia Ohlin

Maximilian Rågmo

Ordinarie revisorer

Stefan Hellman

Dick Ohlin

Revisorssuppleant

Ingrid Hellström

Valberedning

Peter Markkanen

Elisabeth Åkervall

I tur att avgå är styrelseledamoten Tony Andersson och styrelsesuppleanterna Pia Ohlin och Maximilian Rågmo.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-03-03.

Under året har styrelsen hållit 8 protokollförda sammanträden.

FASTIGHETEN

Föreningen äger fastigheten Målaren 15 med adress S:t Olofsgatan 18-20.

Föreningen bildades den 30 december 1936 och huset byggdes 1937.

I fastigheten finns 1 lokal på 30 kvm samt 20 lägenheter med en total yta på 1326 kvm.

Föreningen har 30 medlemmar.

Fastigheten är försäkrad i Östgöta Brandstodsbolag till fullvärde.

Taxeringsvärde	2016	2015
Byggnad	6 901 000	6 901 000
Mark	2 975 000	2 975 000
Totalt	9 876 000	9 876 000

EKONOMI

Föreningens likvida medel är placerade på plusgiro- och sparkonton för företag i Nordea. För att minska räntekostnaden löstes 2005 två lån på tillsammans 318 617 kr i Stadshypotek bank. Detta kan medföra att föreningen behöver låna pengar om hela underhållsfonden behöver disponeras.

Under 2012 tecknades ett nytt lån på 100 000 kr och 2016 ytterligare ett lån på 100 000 kr.. Den ekonomiska förvaltningen sköts av Martin Hedberg.

Nyckeltal 2016-12-31

Kassalikviditet (omsättningstillgångar / kortfristiga skulder)	224 % (tumregel 100 %)
Soliditet (eget kapital / balansomslutningen)	40 % (tumregel 35 %)

Baserat på kontraktsdatum har 4 överlåtelser skett under året.
Lägenhet nr 12, 25, 30 och 31.

UNDERHÅLL OCH FASTIGHETSSKÖTSEL

Viktigare investeringar i fastigheten;

- 2016 Installation av kolfilterfläktar
- 2015 Renovering av ventilationssystemet.
- 2014 Kartering av ventilationskanaler
- 2013 Byte av tvättmaskin
- 2012 Ombyggnad av relax- och bastuavdelningen
- 2012 Ny toalett med handfat samt dusch i anslutning till gästrum
- 2012 Två trädäck på gården
- 2011 Värmekablar i hänggrännor och stuprör
- 2011 Helrenoverad tvättstuga
- 2011 Iordningsställande av gym i källaren
- 2010 Utbytt värmecentral, byte av radiatorventiler och termostater
- 2009 Nytt gästrum och styrelserum i källaren
- 2007 Trapphuset renoveras, byte till säkerhetsdörrar

Tesåb har ansvarat för städning av källare, trappor och vind samt snöröjning.
Skötsel av gården och gräsklippning görs av föreningens medlemmar. Vår och höst samlas medlemmarna för en gemensam städdag.

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets förlust överförs i ny räkning.

Rep- och underhållsfond	451 783
Årets förlust	69 357
Överförs i ny räkning	382 426

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

		2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Resultaträkning	Not		
<u>Rörelsens intäkter</u>			
Månadsavgifter		577 116	577 116
Kabel-TVavgifter		57 360	57 360
Lokalhyra	1	28 200	27 372
Uthyrning av gästrum		1 000	1 400
Medlemsavgifter/Överlåtelseavgifter	2	5 000	2 000
Summa intäkter		668 676	665 248
<u>Rörelsens kostnader</u>			
El		-25 469	-24 731
Värme		-208 025	-193 139
Vatten	3	-43 475	-43 527
Sophämtning, källsortering		-27 602	-33 613
Halkbekämpning		-14 209	-18 180
Trappstädning		-22 716	-22 715
OVK-åtgärder		-87 250	-91 546
Övrig fastighetsskötsel	4	-22 104	-21 484
Fastighetsavgift		-26 230	-25 710
Fastighetsförsäkring		-22 699	-19 509
Styrelsearvoden		-26 284	-27 599
Övriga förvaltningskostnader	5	-11 233	-8 900
Arvode överlåtelse	6	-3 490	-1 653
Ekonomisk förvaltning	7	-30 000	-30 000
TV bredband Telia		-57 499	-57 484
Bankkostnader		-732	-567
Summa underhåll och drift		-629 017	-620 357
Avskrivningar	8	-97 426	-106 414
Rörelseresultat		-57 767	-61 523
Finansiella poster			
Ränteintäkter		29	31
Räntekostnader		-11 619	-10 697
Årets resultat		-69 357	-72 189

Balansräkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Mark		339 406	339 406
Byggnader		544 181	584 473
Ombyggnad/inventarier 10 år		281 349	338 058
<u>Inventarier 5 år</u>		0	425
Summa anläggningstillgångar		1 164 936	1 262 362
 <u>Omsättningstillgångar</u>			
Skattekontot		169	140
Förutbetalda kostnader/upplopna intäkter	9	3 840	24 918
Kassa		1 221	1 212
Plusgirot		257 022	28 051
<u>Nordea sparkonto</u>		0	100 457
Summa omsättningstillgångar		262 252	154 778
 Summa tillgångar		1 427 188	1 417 140
 <u>Eget kapital och skulder</u>			
Inbetalda insatser		-194 828	-194 828
Rep- och underhållsfond		-451 783	-523 973
Banklån Stadshypotek		-732 773	-651 076
Skatteskuld		-2 592	-2 592
Årets resultat		69 357	72 189
Källskatt		-14 935	-14 916
Sociala avgifter		-11 306	-9 531
Upplupna kostnader	10	-43 444	-39 201
Förutbetalda avgifter		-44 884	-53 213
 Summa eget kapital och skulder		-1 427 188	-1 417 140
 Ställda säkerheter			
För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		1 652 000	1 652 000
 Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2,28 %
Byggnadsinventarier	10 %
Inventarier	20 %

Noter

1. Lokalhyran Månadsavgiften för lokalen beräknas utifrån ett avtal undertecknat 2003, med en årlig höjning på 3%.

2003	1 600
-	
2016	2 350
2017	2 420

2. Medlemsavgifter/Överlåtelseavgifter Under 2016 har följande erlagt överlåtelseavgifter;

Birgitta och Roger Greve
Katalina Keann och Filip Lindén
Pia och Thomas Molin
Sandra Kastegård och Mattias Wernhede
Rita Dahlström

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
3. Vatten		
Vatten, fast avgift	-5 760	-5 757
Vatten, förbrukningsavgift	-37 715	-37 770

4. Övrig fastighetsskötsel

Reparation tvättmaskin	-6 599		
Växter, blommor, jord, granar	-4 352		
Färg, penslar	-3 760		
Golvbrunn lgh015	-3 000		
Impulsrelä, lintfilter	-1 659		
Kattnät, sand, bensin, nyckel	-1 214		
Lampor	-871		
Städmateriel	-349		
Brunnslock	-300	-22 104	-21 484

5. Övriga förvaltningskostnader

Medlemskap Bostadsrätterna	-4 260		
Ersättning till revisor	-2 000		
Arvode hemsidan	-1 314		
Avgift till Bolagsverket	-900		
Årsavgift webhotell, domänregister	-885		
"Att bo i bostadsrätt"	-781		
Förtäring styrelsemöten, städdagar	-729		
Present, porto	-364	-11 233	-8 900

6. Administration överlåtelse Enligt styrelsebeslut skall ersättning för administration i samband med överlåtelse utgå med 750 kr exkl. sociala avgifter (f.n. totalt 873 kr).

7. Redovisningstjänster Enligt styrelsebeslut skall ersättningen för den ekonomiska förvaltningen vara 30 000 kr inkl. sociala avgifter.

8. Avskrivningar

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Avskrivning byggnader	2,28% av 1 767 209	-40 292	-40 292
Avskrivning ombyggnad/inventarier	10% av 567 085	-56 709	-56 709
Avskrivning inventarier	20% av 47 063	-425	-9 413
		-97 426	-106 414

9. Förutbetalda kostnader/upplupna intäkter

Anticimex	1 955		
Domänregistret & webshotell 2017	885		
Överlåtelseavgift lgh 004	1 000	3 840	

10. Upplupna kostnader

Eon värme dec-16	-32 695	
Eon el dec-15	-2 533	
Trappstädning o halkbekämpning nov-16	-4 619	
Trappstädning dec-16	-1 893	
Räntor o amorteringar	-654	-43 444

Norrköping den2017

Lars Boqvist

Hans Norén

Tony Andersson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats februari 2017.

Stefan Hellman

Dick Ohlin