

Brf Kondoren
Org nr 789200-0725

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kondoren 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, Kondoren 8, bebyggdes 1955. Föreningen registrerades 1952-11-22 och den ekonomiska planen registrerades 1959-03-06. Fastigheten är belägen på Dalgatan 36-38 och Sidsjövägen 29 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 23 garage och 54 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå,
6 st	1 rum och kokskåp,
12 st	1 rum och kök,
18 st	2 rum och kök,
18 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 333 m2 enligt taxeringsbesked

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvården har skötts av Monika Cederqvist och fastighetsskötseln har utförts av Eino Svahn.

Fastighetens tekniska status

Tidigare underhållsåtgärder: Fasadrenovering (1985), byte entrédörrar (1988), omläggning tak (1989), byte fönster (1991), badrum och stammar (2000), installation bredband (2002), balkongtak (2005), byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar (2005), dränering byggnaden Sidsjövägen 29 A (2012), byte expansionskärl (2012), mark- och asfaltarbeten (2013), godkänd OVK (2014), målning av trapphus och källarplan på fastighetens norra sida (2014), asfaltering av parkeringen till fastigheten Dalgatan 38A och B (2016), målning av fönsterbleck i samtliga lägenheter (2016).

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr (år 2017) per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Styrelsens förvalningsberättelse

Som alltid så här års har vi att blicka tillbaka på ett verksamhetsår som bjudit på diverse prövningar för föreningen. Den tuffa vintern, som inleddes med snö i december och som fortsatt lika intensiv under januari, februari och mars har varit mycket tärande på vår ekonomi.

Om vi tittar tillbaka och ser vad vi gjort, förutom att jobba med snö och is, så gjordes en asfaltering av parkeringen på Sidjövägen 29 A och B. Det var asfaltföretaget Lemminkäinen, som efter anbudsförfarande, fick jobbet att asfaltera och kostnaden blev 156 875 kronor.

Under året som gick hölls ett extra årsmöte för att ta beslut om Brf Kondoren skulle ändra i stadgarna, så att föreningen ska få rätt att ta ut en avgift av de som hyr ut sin lägenhet i andra hand, ett beslut som de flesta bostadsrättsföreningar tagit. Beslutet blev ja från våra medlemmar och våra nya stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.

2018 blir ett år då vi håller igen på de stora kostnaderna för att parera de stora utgifter vi haft för snön. Emellertid ska vi inte ligga helt still. Vi har, förutom ordinarie skötsel och service, planerat att byta fönster till våra tvättstugor. Vi ska även sätta ut sommarblommor och även titta på andra planteringar.

Sedan finns det de som har funderingar kring vårt avtal gällande internet och telefoni med Bredbandsbolaget. Årsmötet får bestämma om vi ska gå vidare med Bredbandsbolaget eller välja något annat alternativ.

Avslutningsvis är styrelsen öppen för idéer och förslag från medlemmarna. Det finns alltid saker att förbättra och ni som har bra idéer får gärna höra av er. Vi vill gärna ha en bra och fin dialog med medlemmarna.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 8 överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-04-12 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Ove Cederqvist	Ledamot, ordförande
	Kerstin Svensson	Ledamot, sekreterare
	Kristina Mohlin	Ledamot
	Marcus Heidlund	Ledamot (flyttat under året)
	Tobias Bredin	Ledamot
Suppleant	Eino Svahn	

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Anders Svensson (ordinarie)
	Rolf Svalander (suppleant)

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-06-26.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 006	2 010	2 003	2 003	2 006
Resultat efter finansiella poster	tkr	99	48	120	-67	-5
Kassalikviditet	%	541	649	593	362	373
Soliditet	%	31	30	29	27	28
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	567	567	567	567	567
Driftskostnader per kvm	kr	321	331	295	349	355
Fastighetslån per kvm	kr	1 098	1 109	1 120	1 130	1 142
Genomsnittlig skuldränta	%	2,67	2,79	3,03	3,11	3,25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	100 400	1 724 886	64 061	48 240	1 937 587
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			48 240	-48 240	
Årets resultat				98 779	98 779
Belopp vid årets utgång	100 400	1 824 886	12 301	98 779	2 036 366

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	12 301
Årets resultat	98 779

kronor 111 080

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	74 000
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig avsättning	26 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	11 080
kronor	111 080

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

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 005 884	2 010 169
Summa rörelseintäkter		2 005 884	2 010 169
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 204 805	-1 241 353
Övriga externa kostnader		-103 593	-107 153
Personalkostnader	4	-274 329	-282 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 812	-213 812
Summa rörelsekostnader		-1 796 539	-1 845 260
Rörelseresultat		209 345	164 909
Fiansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	133
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 572	-116 802
Summa finansiella poster		-110 566	-116 669
Resultat efter finansiella poster		98 779	48 240
Årets resultat		98 779	48 240

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		20 000	20 000
Byggnader och mark	5, 6	3 494 044	3 683 501
Maskiner och inventarier	7	128 430	152 785
Summa materiella anläggningstillgångar		3 642 474	3 856 286
Summa anläggningstillgångar		3 642 474	3 856 286
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 940	0
Övriga fordringar		4 734	11 340
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 556	36 268
Summa kortfristiga fordringar		82 230	47 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 855 534	2 556 476
Summa kassa och bank		2 855 534	2 556 476
Summa omsättningstillgångar		2 937 764	2 604 084
Summa tillgångar		6 580 238	6 460 370
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 400	100 400
Fond för yttre underhåll		1 824 886	1 724 886
Summa bundet eget kapital		1 925 286	1 825 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 301	64 061
Årets vinst		98 779	48 240
Summa fritt eget kapital		111 080	112 301
Summa eget kapital		2 036 366	1 937 587
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 000 572	4 121 496
Summa långfristiga skulder		4 000 572	4 121 496
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	120 924	40 924
Leverantörsskulder		120 582	75 196
Skatteskulder		15 613	10 981
Övriga skulder	10	39 660	38 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		246 521	235 851
Summa kortfristiga skulder		543 300	401 287
Summa eget kapital och skulder		6 580 238	6 460 370

Kassaflödesanalys	2017	2016
Löpande verksamhet		
Årets resultat	98 779	48 240
Förändring av skatteskuld/fordran	6 576	8 902
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	213 812	213 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	319 167	270 954
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-34 622	32 558
Förändring av leverantörsskulder	45 386	12 373
Förändring av kortfristiga skulder	90 051	-5 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	419 982	310 047
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-120 924	-40 924
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 924	-40 924
Årets kassaflöde	299 058	269 123
Likvida medel vid årets början	2 556 476	2 287 353
Likvida medel vid årets slut	2 855 534	2 556 476

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1, årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

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. Från och med år 2014 sker avskrivningen enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Maskiner	10 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 776 888 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 (3752 kvm).

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 891 056	1 891 056
Hyror garage	58 865	58 798
Hyror parkeringar	43 655	44 354
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 588	15 961
Övriga intäkter	6 720	0
Summa	2 005 884	2 010 169

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Löpande underhåll	50 907	46 939
Periodiskt underhåll	162 906	215 045
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	18 255	0
Uppvärmningskostnad	429 743	430 502
Vatten- och avloppsavgifter	173 123	174 387
Elavgifter	56 650	54 862
Renhållning	53 038	57 170
Snöröjning/halkbekämpning	8 125	9 750
Förbrukningsinventarier/materiel	12 663	14 770
Fastighetsförsäkringar	36 768	35 353
Försäkring övrigt (traktor)	4 987	4 935
TV, bredband och telefoni	116 820	116 820
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	80 820	80 820
Summa	1 204 805	1 241 353

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Vicevärdsarvode	20 000	20 000
Revisionsarvode	2 400	2 000
Löner och ersättningar till övriga anställda	157 308	166 954
Sociala avgifter enligt lag och avtal	54 621	53 988
Summa	274 329	282 942

Föreningen har under året haft 3 anställda. Vicevärd, fastighetsskötare och lokalvårdare. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

,===

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 485 451	9 485 451
Utgående anskaffningsvärde	9 485 451	9 485 451
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 946 250	-5 756 793
Årets avskrivning	-189 457	-189 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 135 707	-5 946 250
Mark	144 300	144 300
Summa bokfört värde	3 494 044	3 683 501
Taxeringsvärde byggnader	17 238 000	17 238 000
Taxeringsvärde mark	7 224 000	7 224 000
	24 462 000	24 462 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	23 400 000	23 400 000
Lokaler	1 062 000	1 062 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek	2 660 100	2 660 100
SEB	3 660 000	3 660 000
	6 320 100	6 320 100

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	243 545	243 545
Utgående anskaffningsvärde	243 545	243 545
Ingående ackumulerad avskrivning	-90 760	-66 405
Årets avskrivning	-24 355	-24 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 115	-90 760
Summa bokfört värde	128 430	152 785

Not 8 Kassa och bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Plusgiro	750	600
Nordea företagskonto	2 029 853	1 730 945
Nordea sparkonto företag	824 932	824 932
Summa	2 855 535	2 556 477

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	3,09%	11 824	537 992	2018-06-01
Stadshypotek	1,65%	6 336	270 864	2020-09-01
Stadshypotek	1,75%	8 028	345 204	2020-10-30
Stadshypotek	1,52%	14 736	659 416	2022-09-01
Stadshypotek	1,55%	80 000	2 308 020	2022-12-30
Summa fastighetslån		120 924	4 121 496	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-120 924	
Summa långfristig del			4 000 572	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Personalskatt	23 926	23 329
Sociala avgifter	15 734	15 006
Summa	39 660	38 335

Sundsvall 2018-

Kjell Ove Cederqvist

Kerstin Svensson

Kristina Mohlin

Tobias Bredin

Eino Svahn

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-

Anders Svensson