

**Brf Kondoren**  
**Org nr 789200-0725**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

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

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kondoren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### 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 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 m<sup>2</sup> enligt taxeringsbesked

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

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Fr.o.m. 1 februari är det Castor Plus som sköter lokalvården och fr.o.m. juli är det HSB som har hand om fastighetsskötseln.

## Fastighetens tekniska status

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Målning av fönsterbleck i samtliga lägenheter	2016
Asfaltering av parkeringen till fastigheten Dalgatan 38 A och B	2016
Målning av trapphus och källarplan på fastighetens norra sida	2014
Godkänd OVK	2014
Mark- och asfalteringsarbeten	2013
Byte expansionskärl	2012
Dränering av byggnaden Sidsjövägen 29 A	2012
Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2005
Byggt balkongtak	2005
Installation bredband	2002
Stambyte samt badrumsrenovering	2000
Byte fönster	1991
Omläggning tak	1989
Byte entrédörrar	1988
Renovering fasader	1985

## Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr (år 2018) per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Styrelsens förvalningsberättelse

Under många år har Brf Kondoren haft en egen vaktmästare, som bott i föreningen, och som utfört ett mycket bra jobb till gagn för alla boende. Men alla goda sagor har ett slut. Vi fick i somras köpa in en extern fastighetskötare. Efter budgivning blev det HSB som fick jobbet. Ett klart dyrare alternativ än att ha en egen anställd vaktmästare.

Under året har vi även bytt trappstädare. Vi har trappstädning en gång i veckan och från den 2 februari 2019 är det Samhall som städar, dom ersätter Castor Plus som vi hade tidigare och som var klart dyrare.

Under november 2018 utfördes sotning och brandskyddskontroll i föreningen och det var Sundsvalls södra sotningsdistrikt som utförde jobbet. Tråkigt nog, sett till brandsäkerheten, var det ett par boende som inte släppte in sotare.

På ett påtagligt sätt har de senaste vintrarna varit snörika och gett oss ishalka. Bara under förra året kostade taksottning 89 000 kronor, förutom snöröjning rent allmänt samt halkbekämpning (grus). Även den här vintern har vi haft taksottare, som kostat 72 000 kronor, förutom den ordinarie snöröjningen som i år blivit dyrare jämfört med tidigare år. Vi har en traktor till salu och flera spekulanter har tittat på den men ännu ingen som slagit till och köpt.

Olika aktörer på bredbandsidan hör varje år av sig. I dag är det Telenor som levererar internet och telefoni till oss. En del har också personligen tecknat TV-avtal med Telenor. Sundsvallsbaserade Arkanden finns bland intressenterna, alltså som vill leverera till oss.

Under förra årsmötet tillsattes en grupp med uppgift att utreda inglasning av balkonger och hur det går får vi veta under årsmötet. Vi ska också se över målning i trapphusen.



## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	100 400	1 824 886	12 301	98 779	2 036 366
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll					
Omföring av föregående års resultat			98 779	-98 779	
Årets resultat				125 506	125 506
<b>Belopp vid årets utgång</b>	100 400	1 924 886	11 080	125 506	2 161 872

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	11 080
Årets resultat	125 506
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>136 586</b>

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
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	36 586
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>136 586</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 040 789	2 005 884
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 040 789</b>	<b>2 005 884</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 325 146	-1 204 805
Övriga externa kostnader		-104 097	-103 593
Personalkostnader	4	-204 815	-274 329
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 812	-213 812
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 847 870</b>	<b>-1 796 539</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>192 919</b>	<b>209 345</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 413	-110 572
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-67 413</b>	<b>-110 566</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>125 506</b>	<b>98 779</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>125 506</b>	<b>98 779</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		20 000	20 000
Byggnader och mark	5, 6	3 304 587	3 494 044
Maskiner och inventarier	7	104 075	128 430
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 428 662</b>	<b>3 642 474</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 428 662</b>	<b>3 642 474</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 940	2 940
Övriga fordringar		6 119	4 734
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 513	74 556
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>121 572</b>	<b>82 230</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	3 003 071	2 855 534
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 003 071</b>	<b>2 855 534</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 124 643</b>	<b>2 937 764</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>6 553 305</b>	<b>6 580 238</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 400	100 400
Fond för yttre underhåll		1 924 886	1 824 886
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 025 286</b>	<b>1 925 286</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 080	12 301
Årets vinst		125 506	98 779
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>136 586</b>	<b>111 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 161 872</b>	<b>2 036 366</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 879 648	4 000 572
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 879 648</b>	<b>4 000 572</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	120 924	120 924
Leverantörsskulder		122 578	120 582
Skatteskulder		3 425	15 613
Övriga skulder	10	34 181	39 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		230 677	246 521
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>511 785</b>	<b>543 300</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>6 553 305</b>	<b>6 580 238</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	125 506	98 779
Förändring av skatteskuld/fordran	-11 542	6 576
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	213 812	213 812
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>327 776</b>	<b>319 167</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-39 342	-34 622
Förändring av leverantörsskulder	1 996	45 386
Förändring av kortfristiga skulder	-21 969	90 051
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>268 461</b>	<b>419 982</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Minskning av långfristiga skulder	-120 924	-120 924
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-120 924</b>	<b>-120 924</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>147 537</b>	<b>299 058</b>
Likvida medel vid årets början	2 855 534	2 556 476
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 003 071</b>	<b>2 855 534</b>



## 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>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	1 891 056	1 891 056
Hyror garage	58 965	58 865
Hyror parkeringar	44 597	43 655
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	19 033	5 588
Övriga intäkter	27 138	6 720
<b>Summa</b>	<b>2 040 789</b>	<b>2 005 884</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	72 291	50 907
Periodiskt underhåll	0	162 906
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	143 024	18 255
Uppvärmningskostnad	438 399	429 743
Rengöring ventilation, brandskydd	33 585	0
Vatten- och avloppsavgifter	158 112	173 123
Elavgifter	64 247	56 650
Renhållning	56 870	53 038
Snöröjning/halkbekämpning	99 983	8 125
Förbrukningsinventarier/materiel	17 661	12 663
Fastighetsförsäkringar	38 238	36 768
Försäkring övrigt (traktor)	5 096	4 987
TV, bredband och telefoni	116 820	116 820
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	80 820	80 820
<b>Summa</b>	<b>1 325 146</b>	<b>1 204 805</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Vicevärdsarvode	20 000	20 000
Revisionsarvode	2 200	2 400
Löner och ersättningar till övriga anställda	103 140	157 308
Sociala avgifter enligt lag och avtal	39 475	54 621
<b>Summa</b>	<b>204 815</b>	<b>274 329</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.  
Under året har föreningens anställda lokalvårdare och anställda fastighetsskötare slutat.  
.===

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 485 451	9 485 451
Utgående anskaffningsvärde	9 485 451	9 485 451
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 135 707	-5 946 250
Årets avskrivning	-189 457	-189 457
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 325 164	-6 135 707
Mark	144 300	144 300
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 304 587</b>	<b>3 494 044</b>
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>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek	4 220 100	2 660 100
SEB	2 100 000	3 660 000
	<b>6 320 100</b>	<b>6 320 100</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	243 545	243 545
Utgående anskaffningsvärde	243 545	243 545
Ingående ackumulerad avskrivning	-115 115	-90 760
Årets avskrivning	-24 355	-24 355
Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 470	-115 115
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>104 075</b>	<b>128 430</b>

**Not 8 Kassa och bank**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	2 178 140	2 029 853
Nordea sparkonto företag	824 932	824 932
<b>Summa</b>	<b>3 003 072</b>	<b>2 855 535</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,49%	11 824	526 168	2023-06-01
Stadshypotek	1,65%	6 336	264 528	2020-09-01
Stadshypotek	1,75%	8 028	337 176	2020-10-30
Stadshypotek	1,52%	14 736	644 680	2022-09-01
Stadshypotek	1,55%	80 000	2 228 020	2022-12-30
Summa fastighetslån		120 924	4 000 572	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-120 924	
<b>Summa långfristig del</b>			<b>3 879 648</b>	

**Not 10 Övriga skulder**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Personalskatt	18 777	23 926
Sociala avgifter	12 744	15 734
Övrigt	2 660	0
<b>Summa</b>	<b>34 181</b>	<b>39 660</b>

Sundsvall 2019-

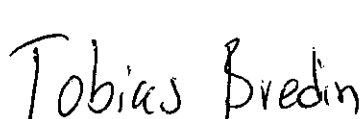
  
Kjell Ove Cederqvist

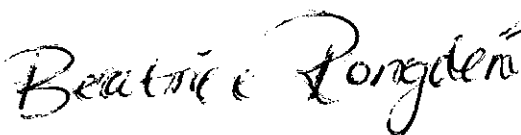
  
Kerstin Svensson

  
Kristina Mohlin

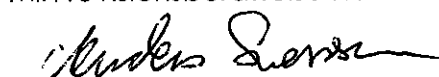
Tobias Bredin

Beatrice Rongdén





Min revisionsberättelse har lämnats 2019-

  
Anders Svensson

# Revisionsberättelse för Brf Kondoren 789200-0725

2018

Jag har granskat årsberättelsen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkning fastställs

att årets resultat 125 506 kr och balanserat resultat 11 080 kr tillsammans 136 586 kr disponeras enligt styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid räkenskapsåret omfattar

Sidsjö 2019-03-11



Anders Svensson  
revisor