

Bostadsrättsföreningen Lågan

Årsredovisning 2018



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Lågan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-11-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-09-11 och nuvarande stadgar registrerades 2011-02-08 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ulf Lennart Bergström	Ledamot
Eva Kristina Jansson	Ledamot
Bert Mikael Nilsson	Ledamot
Agnes Ingegerd Vik	Ledamot
Hans Ulf Zetterström	Ledamot

Eva Margareta Botander	Suppleant
Gerd Christina Carlberg	Suppleant
Jean Peter Larsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Larsson	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Bengt Eldered
Folke Hallberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Lågan 9	1954	Sundsvalls kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

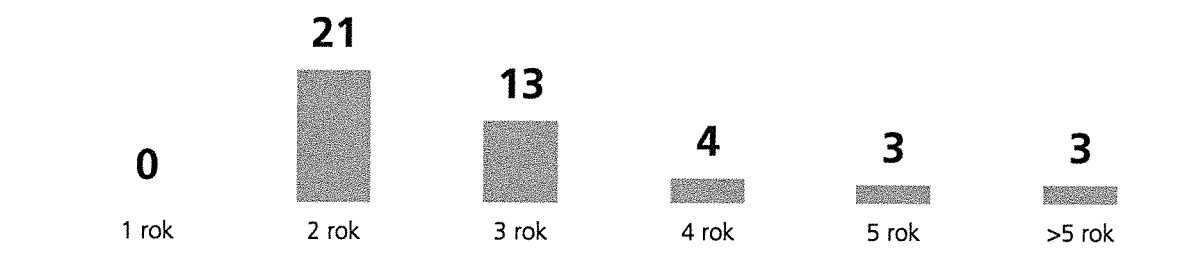
Värdeåret är 1954.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 498 m², varav 3 142 m² utgör lägenhetsyta och 356 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ingen verksamhet	125 m ²	Bostadsrättslokal

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Samlingsrum	Källarplan
SPA	Källarplan
Garage	9 stycken
Bilplats	37 stycken

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takfot	2018	Reparation takfot
Tvättmaskin	2018	Byte tvättmaskin
Torktumlare	2017	Byte torktumlare
Belysning källare	2017	Rörelsestyrd belysning installerad i källargångarna
Uteplats	2017	Innergården har utrustats med två tältpaviljonger, nya utemöbler samt ytterligare en skorstensgrill.
Ventilation tvättstuga	2017	Ny ventilation installerad i tvättstugan
Vattensäkrade kök	2017	Byte till fasta kopplingar under diskbänkarna i alla lägenheter
Spolning avlopp	2017	Högtrycksspolning/rengöring av alla avloppsledningar
Värmedistribution	2017	Översyn värmedistributionen
Ny underhållsplan	2016	Ny UH-plan framtagen
Markarbete	2016 - 2017	Stödmur/vattenavledning västra gaveln
5 nya p-platser	2016	Utökning med 5 nya p-platser
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2019	Nytt bokningssystem
Stuprör	2020	Byte hängrännor & stuprör
Fasadbeklädnad	2020	Renovering putsfasad, inbyggnad takfot
Balkonger	2020	Byte balkonger
Markarbeten	2021	Stödmurar, trappor renoveras
Takkupa	2021	Plåtarbeten och renovering takkupa
Miljöhus	2021	Underhåll fasad, målning m.m.
Energideklaration	2022	
OVK-besiktning	2022	
Källare	2023	Ommålning korridorer, förråd, föreningslokal

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	ML Bygg & Fastighetsunderhåll
Lokalvård	Monica Löfgren
Vicevärd	Folke Hallberg

Föreningens ekonomi

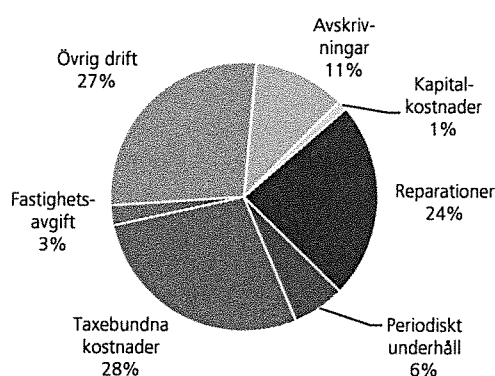
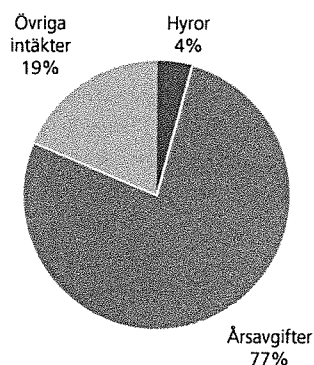
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 494 904	1 228 502
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 405 797	2 661 695
Finansiella intäkter	104	26
Minskning kortfristiga fordringar	0	18 597
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 446
	2 405 901	2 728 764
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 287 112	2 286 039
Finansiella kostnader	30 602	35 741
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	26 250
Ökning av kortfristiga fordringar	1 994	0
Minskning av långfristiga skulder	114 332	114 332
Minskning av kortfristiga skulder	58 101	0
	2 492 142	2 462 362
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 408 663	1 494 904
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-86 241	266 402

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den snörika vintern 2018 har medfört väsentligt högre kostnader för snöröjning och sandning. Den stora snömängden på taket orsakade också en fuktskada som inte täckts av föreningens försäkring. Ovanstående extraordinära händelser har medfört ett stort underskott och en stor avvikelse mot budgeten för 2018.

I övrigt har underhåll skett i enlighet med underhållsplanen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 57

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	531	524	510	504
Lån/m ² bostadsrättsyta	753	786	818	867
Elkostnad/m ² totalyta	46	46	43	48
Värmekostnad/m ² totalyta	114	111	111	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	39	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	10	15	18
Soliditet (%)	29	31	30	26
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-200	54	190	-367
Nettoomsättning (tkr)	2 058	2 046	1 985	1 909

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 142 m² bostäder och 356 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	87 091	0	0	87 091
Fond för yttre underhåll	2 281 125	334 000	-185 386	2 132 511
S:a bundet eget kapital	2 368 216	334 000	-185 386	2 219 602
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-950 208	-334 000	239 375	-855 583
Årets resultat	-199 516	-199 516	-53 989	53 989
S:a ansamlad förlust	-1 149 725	-533 516	185 386	-801 594
S:a eget kapital	1 218 491	-199 516	0	1 418 008

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-199 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-616 208
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-334 000
summa balanserat resultat	-1 149 724

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	165 632
att i ny räkning överförs	-984 092

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 057 986	2 046 184
Övriga rörelseintäkter	Not 3	347 811	615 511
Summa rörelseintäkter		2 405 797	2 661 695
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 068 482	-2 032 360
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 128	-142 724
Personalkostnader	Not 6	-117 502	-110 955
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 703	-285 953
Summa rörelsekostnader		-2 574 815	-2 571 991
RÖRELSERESULTAT		-169 018	89 704
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		104	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 602	-35 741
Summa finansiella poster		-30 498	-35 715
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-199 516	53 989
ÅRETS RESULTAT		-199 516	53 989

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 720 028	3 002 480
Maskiner	Not 9	17 500	22 750
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 737 528	3 025 230
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 737 528	3 025 230
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 090	2 090
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 424 068	1 511 315
Summa kortfristiga fordringar		1 429 158	1 513 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 429 158	1 513 405
SUMMA TILLGÅNGAR		4 166 686	4 538 635

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		87 091	87 091
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 281 125	2 132 511
Summa bundet eget kapital		2 368 216	2 219 602
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-950 208	-855 583
Årets resultat		-199 516	53 989
Summa fritt eget kapital		-1 149 725	-801 594
SUMMA EGET KAPITAL		1 218 491	1 418 008
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 519 446	2 633 778
Summa långfristiga skulder		2 519 446	2 633 778
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	114 332	114 332
Leverantörsskulder		133 310	174 911
Övriga skulder		5 077	17 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	176 029	179 718
Summa kortfristiga skulder		428 748	486 850
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 166 686	4 538 635

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Fasad	33 år	33 år
Tvättstuga	20 år	20 år
Elanläggning	33 år	33 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Bastu	10 år	10 år
Stambyte	33 år	33 år
Bredband	10 år	10 år
Torktumlare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 842 771	1 755 025
Årsavgifter - lokaler	13 212	79 269
Hyror parkering	53 550	59 128
Hyror garage	47 700	43 200
Elintäkter	100 723	109 570
Öresutjämning	31	-8
	2 057 986	2 046 184

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	3 000	0
Försäkringsersättning	343 803	615 511
Övriga intäkter	1 008	0
	347 811	615 511

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	80 190	98 172
	Fastighetsskötsel beställning	8 813	5 679
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 751	14 643
	Snöröjning/sandning	163 522	17 483
	Städning enligt beställning	5 574	0
	Sotning	10 895	0
	Sophantering	0	3 651
	Gård	200	1 683
	Serviceavtal	14 331	6 750
	Förbrukningsmateriel	4 895	14 545
		290 170	162 606
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 073	1 605
	Entré/trapphus	8 680	0
	Lås	1 534	0
	VVS	33 600	13 586
	Elinstallationer	15 132	8 688
	Huskropp utvändigt	5 138	0
	Tak	14 949	14 415
	Fönster	17 370	0
	Balkonger/altaner	0	3 500
	Skador/klotter/skadegörelse	4 080	0
	Vattenskada	513 689	644 948
		616 245	686 742
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	40 650	0
	VVS	35 323	102 271
	Ventilation	0	21 875
	Elinstallationer	0	29 800
	Tak	46 784	17 430
	Balkonger/altaner	42 875	0
	Mark/gård/utemiljö	0	14 010
		165 632	185 386
	Taxebundna kostnader		
	El	161 373	162 496
	Värme	399 572	387 874
	Vatten	113 191	137 030
	Sophämtning/renhållning	43 505	48 233
	Grovsopor	10 819	7 535
		728 460	743 168
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	99 499	90 413
	Kabel-TV	96 458	43 665
	Bredband	9 790	58 740
		205 747	192 818
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	62 228	61 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 068 482	2 032 360

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Föreningskostnader	5 298	8 010
	Styrelseomkostnader	3 257	5 474
	Fritids- och trivselkostnader	2 267	3 072
	Förvaltningsarvode	64 243	61 910
	Administration	957	3 438
	Korttidsinventarier	0	30 274
	Konsultarvode	17 966	25 206
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 440	5 340
		101 128	142 724

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 750	21 000
	Löner	72 600	65 700
	Sociala kostnader	26 152	24 255
		117 502	110 955

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Förbättringar	282 453	282 453
	Maskiner	5 250	3 500
		287 703	285 953

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 554 547	10 554 547
	Utgående anskaffningsvärde	10 554 547	10 554 547
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 552 067	-7 269 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-282 453	-282 453
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 834 520	-7 552 067
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 720 028	3 002 480
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	481 000	481 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 178 000	16 178 000
	Taxeringsvärde mark	6 200 000	6 200 000
		22 378 000	22 378 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 000 000	22 000 000
	Lokaler	378 000	378 000
		22 378 000	22 378 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 250	0
	Nyanskaffningar	0	26 250
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	26 250	26 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 500	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 250	-3 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 750	-3 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	17 500	22 750

Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	204 986	204 986
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	204 986	204 986
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-204 986	-204 986
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-204 986	-204 986
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	14 213	14 213
	Skattefordran	1 192	2 198
	Klientmedel hos SBC	1 408 663	1 494 904
		1 424 068	1 511 315

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	2 132 511	1 879 435
	Reservering enligt stadgar	334 000	334 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-185 386	-80 924
	Vid årets slut	2 281 125	2 132 511

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,980 %	1 326 958	1 382 082	2021-03-30
	Handelsbanken	1,240 %	1 306 820	1 366 028	2022-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 633 778	2 748 110	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-114 332	-114 332	
			2 519 446	2 633 778	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 947 786 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	18 750	0
	Sociala avgifter	5 891	0
	Ränta	5 761	5 035
	Avgifter och hyror	145 627	174 683
		176 029	179 718

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vid besiktning av balkongerna har framkommit att dessa behöver bytas ut inom de närmaste åren. Detta planeras preliminärt till år 2020 och i samband med balkongbytet kommer även renovering av fasad inkluderande inbyggnad av takfot och byte av hänggrännor och stuprör att genomföras.

Styrelsens underskrifter

SUNDSVALL den / 2019



Ulf Lennart Bergström
Ledamot



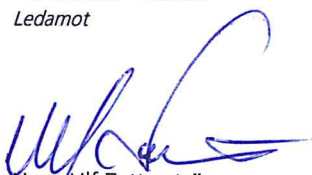
Eva Kristina Jansson
Ledamot



Bert Mikael Nilsson
Ledamot

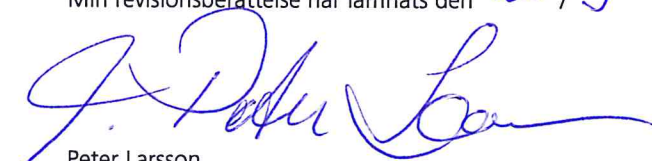


Agnes Ingegerd Vik
Ledamot



Hans Ulf Zetterström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2019



Peter Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

För Brf Lågan

Undertecknad har av bostadsrättsföreningen Lågans årsmöte valts att som föreningens revisor granska föreningens räkenskaper, den av styrelsen upprättade årsredovisning samt förvaltning för räkenskapsåret 20180101 - 20181231.

Styrelsen har ansvaret inför medlemmarna och årsstämman för räkenskapshandlingarna och förvaltningen.

Mitt ansvar som vald revisor är att granska och uttala mig om årsredovisningen samt förvaltningen.

Jag har getts rimlig tid att revidera räkenskaperna, protokoll samt årsredovisningen.

Årsredovisningen är upprättad enligt gällande redovisningslag och ger därmed också en rättvisande bild över resultat för 2018 och föreningens ekonomi.

Min revision ger således grund för mina uttalanden nedan.

Jag tillstyrker och föreslår stämman att:

- fastställa resultat & balansräkningen per 2018 12 31
- enligt styrelsens förslag årets förlust samt tidigare års ansamlade förlust disponeras enligt förvaltningsberättelsen.
- styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2019-03-18



Peter Larsson

Föreningsvald revisor