

Brf Loke

Org nr 789200-0345

Årsredovisning 2017-07-01 - 2018-06-30

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

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Loke får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 -2018-06-30.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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, Granlo 2:33, bebyggdes 1964. Föreningen registrerades 1964-02-06. Fastigheten är belägen på Vikingavägen 41 och 43 i Granlo, Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 48 lägenheter och 3 lokaler. På fastigheten finns även 13 parkeringsplatser med carport och 36 öppna parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 stycken	1 rum och kokvrå
12 stycken	2 rum och kök,
18 stycken	3 rum och kök
6 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 399 m²

Total lokalyta: 159 m²

Total yta: 3 558 m²

Föreningens fastighet har under räkenskapsåret varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. Försäkringen är en fullvärdesförsäkring och i premien ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensam bastu i hus 43 samt en gemensam föreningslokal i hus 41 som kan nyttjas av de boende.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall och den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln har ombesörjts av Förvaltnings AB Nisses.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder	År
Nytt Passer- och bokningssystem	2017/2018
Nya inglasade balkonger	2016/2017
Nya entrétak	2013/2014
Byte av köksstammar	2010/2011
Installation av passagesystem	2010/2011
Övertagande av elmätare och övergång till gemensam elmätning	2009/2010
Renovering av tvättstugor och installation av ny källarbelysning	2008/2009
Renovering av bastu	2006/2007
Ombyggnation av värmesystemet	2006/2007
Byte av lägenhetsdörrar och installation av ny belysning i trapphus och entréer	2005/2006
Tilläggsisolering av vindar och inklädning av skorstenar	2004/2005
Dränering av fastigheten och byte av dagvattenledningar	2002/2003
Byte av stamledningar till bad och wc	1995

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet för inkomståret 2018, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetsskatt för lokaler utgår med en procent av taxeringsvärdet för lokaler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året installerat nytt passer- och bokningssystem för 557 450 kr (se not 5 i balansräkningen). Övrigt löpande underhåll som utförts under året uppgår till 159 194 kronor.

MEDLEMSINFORMATION

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

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2017-11-08 haft följande sammansättning:

Pernilla Björkenäs	Ordförande
Andreas Pettersson	Ledamot
Linus Berglund	Ledamot
Erik Nylander	Ledamot
Ronny Bengtsson	Ledamot
Marie Gustafsson	Suppleant

Revisorer Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Valberedning Tarja Jonsson

Styrelsen har under räkenskapsåret haft fyra protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2017-11-08.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2012-06-05.

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	469 720	2 669 518	138 370	542 544	3 820 152
Avsättning till fond för yttre underhåll		540 000	-540 000		-
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll			-		-
Omföring av föregående års resultat			542 544	-542 544	-
Årets resultat				<u>415 415</u>	<u>415 415</u>
Belopp vid årets utgång	469 720	3 209 518	140 914	415 415	4 235 567

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Nettoomsättning	tkr	2 549	2 421	2 197	2 204	2 157
Resultat efter finansiella poster	tkr	415	543	198	585	209
Kassalikviditet	%	106	109	396	283	174
Soliditet	%	27	24	21	47	41
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	571	571	571	571	568
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	93	93	95	87	95
Elkostnad per kvm totalyta	kr	48	50	50	53	58
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	43	48	54	39	46
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	2 967	3 068	3 169	820	858
Genomsnittlig skuldränta	%	1,2	1,2	2,2	3,3	3,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	140 913
Årets resultat	415 415
	<hr/>
kronor	556 328

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	9 161
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	398 839
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	148 328
	<hr/>
kronor	556 328

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 549 359	2 420 709
Summa rörelseintäkter		2 549 359	2 420 709
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 328 545	-1 151 001
Övriga externa kostnader		-189 535	-174 522
Personalkostnader	4	-44 882	-52 868
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-442 523	-362 948
Summa rörelsekostnader		-2 005 485	-1 741 339
Rörelseresultat		543 874	679 370
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-128 459	-136 897
Summa finansiella poster		-128 459	-136 826
Resultat efter finansiella poster		415 415	542 544
Årets resultat		415 415	542 544

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	14 320 282	14 199 355
Maskiner och inventarier	7	11 992	17 992
Summa materiella anläggningstillgångar		14 332 274	14 217 347
Summa anläggningstillgångar		14 332 274	14 217 347
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kortfristiga fordringar		2 048	18 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		86 592	86 371
Summa kortfristiga fordringar		88 640	104 785
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 544 489	1 763 526
Summa kassa och bank		1 544 489	1 763 526
Summa omsättningstillgångar		1 633 129	1 868 311
Summa tillgångar		15 965 403	16 085 658

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		469 720	469 720
Fond för yttre underhåll		3 209 519	2 669 519
Summa bundet eget kapital		3 679 239	3 139 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 913	138 369
Årets resultat		415 415	542 544
Summa fritt eget kapital		556 328	680 913
Summa eget kapital		4 235 567	3 820 152
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 195 884	10 556 188
Summa långfristiga skulder		10 195 884	10 556 188
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	360 304	360 304
Leverantörsskulder		27 765	37 027
Skatteskulder		1 762	3 060
Övriga skulder	10	146 720	156 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		997 401	1 152 283
Summa kortfristiga skulder		1 533 952	1 709 318
Summa eget kapital och skulder		15 965 403	16 085 658

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde i balansräkningen. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	10-40 år
Markanläggning	20 år
Inventarier	5 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 1 148 596 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.

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 941 816	1 941 816
Balkongtillägg	298 368	223 776
Hyror lokaler	32 720	31 288
Hyror parkeringar	93 654	87 951
Gemensamhetsel	175 825	129 646
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 976	6 233
Summa	2 549 359	2 420 710

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Löpande underhåll	159 194	97 048
Periodiskt underhåll	0	19 212
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	151 781	165 728
Uppvärmningskostnad	331 838	331 093
Vatten- och avloppsavgifter	153 573	169 811
Elavgifter	169 954	178 327
Renhållning	51 212	79 256
Snöröjning	170 848	0
Förbrukningsinventarier/materiel	19 355	1 037
Fastighetsförsäkringar	25 033	24 422
TV/bredband/telefoni	49 027	38 338
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	46 730	46 730
Summa	1 328 545	1 151 002

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017-07-01</u> <u>-2018-06-30</u>	<u>2016-07-01</u> <u>-2017-06-30</u>
Arvoden till styrelsen	34 000	40 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	10 882	12 868
Summa	44 882	52 868

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	19 022 775	8 928 095
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	222 993	222 993
Årets aktiveringar	557 450	10 094 680
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	19 803 218	19 245 768
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 136 413	-4 779 462
Årets avskrivning	-436 523	-356 951
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 572 936	-5 136 413
Mark	90 000	90 000
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	14 320 282	14 199 355
Taxeringsvärde byggnader	12 104 000	12 104 000
Taxeringsvärde mark	3 230 000	3 230 000
	<hr/>	<hr/>
	15 334 000	15 334 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	15 230 000	15 230 000
Lokaler	104 000	104 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Fastighetsinteckningar	11 654 000	11 654 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	162 695	162 695
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	162 695	162 695
Ingående ackumulerade avskrivningar	-144 703	-138 706
Årets avskrivningar	-6 000	-5 997
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150 703	-144 703
	<hr/>	<hr/>
Summa bokfört värde	11 992	17 992

Not 8 Kassa och bank

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Plusgiro	0	750
Nordea företagskonto	1 373 755	1 762 776
Handelsbanken företagskonto	170 734	0
Summa	1 544 489	1 763 526

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek	0,82%	28 000	781 120	3 mån bind
Stadshypotek AB	1,60%	60 000	338 376	2020-03-30
Nordea Hypotek	0,83%	22 000	186 750	3 mån bind
Stadshypotek AB	1,10%	37 800	1 174 950	2019-03-01
Stadshypotek AB	1,20%	106 252	4 037 496	2019-04-30
Stadshypotek AB	1,29%	<u>106 252</u>	<u>4 037 496</u>	2020-06-30
Summa fastighetslån		360 304	10 556 188	
Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld			-360 304	
Summa långfristig del			10 195 884	

Not 10 Övriga skulder

	<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Fond för lägenhetsunderhåll	146 720	156 644
Summa	146 720	156 644

Sundsvall 2018-

Pernilla Björkenäs
Ordförande

Andreas Pettersson

Linus Berglund

Erik Nylander

Ronny Bengtsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Auktoriserad revisor