

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Västra Nidingen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 ungefär i takt med inflationen.

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 1997-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-02-25 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-11 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Thommy Andersen	Ledamot
Cecilia Hedenstierna	Ledamot
Kent Johansson	Ledamot
Mikael Klasson	Ledamot
Bano Pishdari	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Gemensamhetsutrymmen

Soprum, elcentral och två förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Markbeläggning parkering	2015 - 2016
Vissa fasader utbytta	2015
Översyn och reparation vid behov av samtliga fasader	2015
Spolning av dagvattenledning	2015
Målning av fastighet	2015
Lekplats, nya gungor	2014
Markarbeten buskar/asfalt	2014
Byte av skärmväggar	2014
Gatubelysning	2014

Planerat underhåll	År
Energideklaration	2019
Byte av mjukfog mellan betongelement bostadshus	2019
Byte trätrall balkonger	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

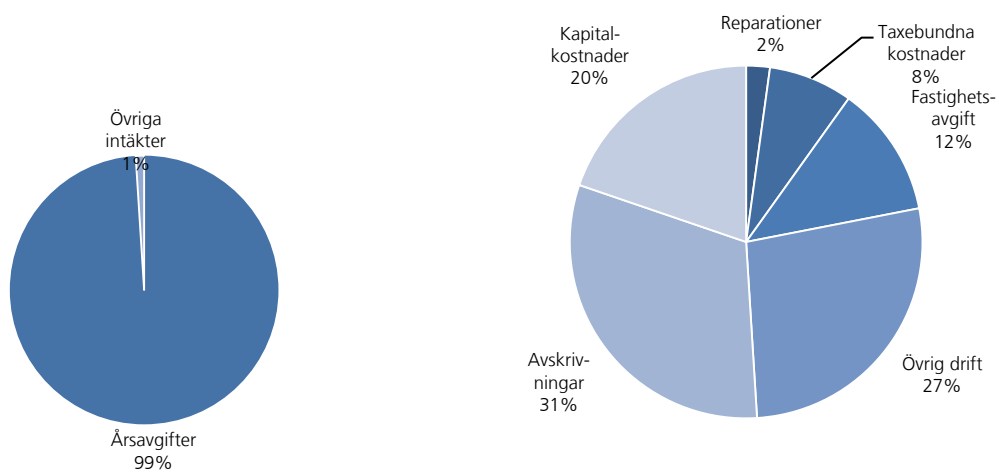
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är tillfredsställande och för att bibehålla en god ekonomi beslöt styrelsen att höja årsavgifterna med 1,50 % från 2018-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 871 029	2 357 158
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 421 690	2 445 275
Finansiella intäkter	434	1 169
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 880
	2 422 124	2 449 324
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	826 281	1 213 710
Finansiella kostnader	332 702	450 935
Ökning av kortfristiga fordringar	3 614	3 822
Minskning av långfristiga skulder	390 304	266 986
Minskning av kortfristiga skulder	5 018	0
	1 557 919	1 935 453
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 735 234	2 871 029
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	864 205	513 871

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 687 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 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

Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.

5 st betonghästar för farthinder är köpta under 2017.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 61

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	717	733	696	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 203	7 320	7 400	7 480
Elkostnad/m ² totalyta	4	4	4	3
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	26	25	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	136	183	224
Soliditet (%)	38	37	36	38
Resultat efter finansiella poster (tkr)	737	519	-1 612	395
Nettoomsättning (tkr)	2 399	2 455	2 346	2 327

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 327 m² bostäder.

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	10 813 422	0	0	10 813 422
Fond för yttre underhåll	1 605 312	208 776	600 000	796 536
S:a bundet eget kapital	12 418 734	208 776	600 000	11 609 958
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 025 764	-208 776	-80 779	2 315 319
Årets resultat	737 427	737 427	-519 221	519 221
S:a fritt eget kapital	2 763 191	528 651	-600 000	2 834 540
S:a eget kapital	15 181 925	737 427	0	14 444 498

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	737 427
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 234 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-208 776</u>
summa balanserat resultat	2 763 190

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	<u>-700 000</u>
att i ny räkning överförs	2 063 190

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 398 549	2 454 694
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 141	-9 419
Summa rörelseintäkter		2 421 690	2 445 275
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-612 939	-832 304
Övriga externa kostnader	Not 5	-154 208	-246 637
Personalkostnader	Not 6	-59 134	-134 769
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-525 714	-262 578
Summa rörelsekostnader		-1 351 995	-1 476 288
RÖRELSERESULTAT		1 069 695	968 987
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		434	1 169
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 702	-450 935
Summa finansiella poster		-332 268	-449 766
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		737 427	519 221
ÅRETS RESULTAT		737 427	519 221

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	35 840 014	36 365 728
Summa materiella anläggningstillgångar	35 840 014	36 365 728
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	35 840 014	36 365 728
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 538 107	1 295 567
Summa kortfristiga fordringar	1 538 107	1 295 567
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 393 552	1 768 273
Summa kassa och bank	2 393 552	1 768 273
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 931 659	3 063 840
SUMMA TILLGÅNGAR	39 771 673	39 429 568

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 813 422	10 813 422
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 605 312	796 536
Summa bundet eget kapital		12 418 734	11 609 958
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 025 764	2 315 319
Årets resultat		737 427	519 221
Summa fritt eget kapital		2 763 191	2 834 540
SUMMA EGET KAPITAL		15 181 925	14 444 498
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 596 166	24 086 470
Summa långfristiga skulder		23 596 166	24 086 470
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	367 300	267 300
Leverantörsskulder		9 420	11 805
Skatteskulder		398 139	386 938
Övriga skulder		1 027	10 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	217 696	222 249
Summa kortfristiga skulder		993 582	898 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		39 771 673	39 429 568

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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.

Från och med 2017 har avskrivningstiden justerats till ursprunglig bedömning, vilket motsvarar en avskrivningstid om 75 år. Det innebär att avskrivningar baseras på resterande bokfört värde på byggnaderna vid räkenskapsårets ingång och sträcker sig över 57 år.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	75 år	133 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 385 425	2 437 827
Hyror parkering	12 000	12 900
Vattenintäkter	1 075	3 985
Öresutjämning	49	-18
	2 398 549	2 454 694

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	18 526	0
Övriga intäkter	4 615	-9 419
	23 141	-9 419

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	22 500	33 264
	Gemensamma utrymmen	0	11 830
	Garage	0	250
	Gård	519	5 597
	Förbrukningsmateriel	13 589	17 799
		36 608	68 740
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 224	0
	VVS	18 858	11 772
	Elinstallationer	0	2 379
	Mark/gård/utemiljö	14 708	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 085	0
	Vattenskada	0	2 042
		37 875	16 193
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	40 036
	Mark/gård/utemiljö	0	169 625
		0	209 661
	Taxebundna kostnader		
	El	13 467	12 706
	Vatten	76 877	87 437
	Sophämtning/renhållning	39 505	37 301
		129 849	137 444
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 236	69 583
	Kabel-TV	135 676	135 239
		205 912	204 822
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	202 695	195 444
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	612 939	832 304
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	3 065	3 678
	Medlemsinformation	0	1 637
	Juridiska åtgärder	26 438	39 797
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	17 375
	Föreningskostnader	650	1 829
	Fritids- och trivselkostnader	2 851	2 055
	Förvaltningsarvode	52 966	51 544
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 563
	Administration	10 250	5 071
	Korttidsinventarier	35 813	0
	Konsultarvode	0	117 288
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 800
		154 208	246 637

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 891	102 549
	Sociala kostnader	13 243	32 220
		59 134	134 769
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	525 714	262 578
		525 714	262 578
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 196 000	41 196 000
	Utgående anskaffningsvärde	41 196 000	41 196 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 830 272	-4 567 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-525 714	-262 578
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 355 986	-4 830 272
	Planenligt restvärde vid årets slut	35 840 014	36 365 728
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 767 000	25 767 000
	Taxeringsvärde mark	15 374 000	15 374 000
		41 141 000	41 141 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 141 000	41 141 000
		41 141 000	41 141 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	196 425	192 811
	Klientmedel hos SBC	1 341 682	1 102 756
		1 538 107	1 295 567

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	796 536	2 087 760
	Reservering enligt stadgar	208 776	208 776
	Reservering enligt stämmobeslut	600 000	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 500 000
	Vid årets slut	1 605 312	796 536

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	1,850 %	4 410 572	4 440 572	2020-06-17
	Swedbank	0,953 %	5 307 521	5 461 697	Rörligt
	Swedbank	0,953 %	4 534 334	4 642 598	Rörligt
	Swedbank	1,800 %	5 061 400	5 142 598	2022-04-25
	Swedbank	0,953 %	4 649 639	4 666 305	Rörligt med tak
	Summa skulder till kreditinstitut		23 963 466	24 353 770	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-367 300	-267 300	
			23 596 166	24 086 470	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 126 966 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 882 578	29 882 578
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	35 242	34 087
	Avgifter och hyror	182 454	188 162
		217 696	222 249

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid kommande ordinare föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Färid Aguiga, Bano Pishdari, Mikael Klasson, Cecilia Hedenstierna, Bo Olsson, Jonas Andréasson och Anders Windt.

Styrelsens underskrifter

HISINGS KÄRRA den 13 / 4 2018

Thommy Andersen
Ledamot

Cecilia Hedenstierna
Ledamot

Kent Johansson
Ledamot

Mikael Klasson
Ledamot

Bano Pishdari
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Anders Windt
Extern revisor

Bo Olsson
Intern revisor