

ÅRSREDOVISNING
2017
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
FORMANNEN 1

718000-1153

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Emil Frizell	Ordförande
Milad Kaiss Zuhair	Sekreterare
Erkki Haka-Risku	Ledamot
Lauri Hautala	Ledamot

Suppleanter: Stefan Wall

REVISOR: Helene Hologard med Johan Andersson som suppleant.

Fastighetens registerbeteckning är Formannen 1.

Föreningens fastighet omfattar 21 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt 1 lokal upplåten med hyresrätt. Total lägenhetsyta 1 266 kvm. Fastighetens taxeringsvärde är kr 10.954.000:-, varav markvärde kr 3.619.000:-.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av Redovisarna i Eskilstuna AB.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa via Redovisarna AB:s gruppörsäkring.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

MEDLEMSBYTEN:

Under året har 3 st lägenheter bytt ägare.

Fastighetsavskrivning Avskrivningar har gjorts med kr 55.695:-.

Inre reparationsfond Till kontot har kr 8.402:- avsatts i enlighet med stadgarna.

Dispositionsfonden Till dispositionsfonden har kr 8.400:- avsatts.

Eget kapital

	Grund- <u>avgifter</u>	Fond inre <u>underhåll</u>	Disposi- <u>tionsfond</u>	Årets <u>resultat</u>
Vid årets början	106 100	69 083	50 400	-13 961
Disp. enl. stämmobeslut	0	33 847	22 361	13 961
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	187 236
Vid årets slut	106 100	72 930	72 761	187 236

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rörelsens intäkter, tkr	749	714	714	714	714
Redovisat resultat, tkr	187	14	- 95	26	62
Årsavg., genoms kr/kvm	484	484	484	484	484
Värmekostnad, kr/kvm	132	139	143	156	142
Nettoränta, kr/kvm	10	12	17	18	20
Lån, kr/kvm	364	393	421	451	481

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserad resultat	- 179.942
Årets resultat	<u>187.236</u>
	7.294

Disponeras så att:

Avsättes till yttre reparationsfond	32.862
Balanseras i ny räkning	<u>- 25.568</u>
	7.294

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

Resultaträkning

Brf Formannen 1

	not	2 017	2 016
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		749 002	747 290
Summa föreningens intäkter		<u>749 002</u>	<u>747 290</u>
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1		-472 853	-625 901
Avskrivningar enligt plan på			
fastigheten	1	-55 695	-55 695
balanserade reparationer		-12 000	-12 000
maskiner o inventarier		0	-16 000
Summa föreningens kostnader		<u>-540 548</u>	<u>-709 596</u>
Föreningens rörelseresultat		208 454	37 694
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	18
Räntekostnader		-12 818	-15 351
		<u>-12 818</u>	<u>-15 333</u>
Resultat efter finansiella poster		195 636	22 361
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Avsättning till dispositionsfonden		-8 400	-8 400
Summa bokslutsdispositioner		<u>-8 400</u>	<u>-8 400</u>
Årets resultat		187 236	13 961

Balansräkning

Brf Formannen 1

	not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Formannen 3	2		
byggnader		2 784 740	2 784 740
./ ack. värdeminskning		-2 292 290	-2 236 595
standardförbättringar		144 000	156 000
balanserade reparationer		0	0
		<u>636 450</u>	<u>704 145</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 500	0
Div. fordringar		1 483	2 470
Bank		674 801	464 152
Skattekonto		337	337
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader		0	0
		<u>681 121</u>	<u>466 959</u>
Summa tillgångar		1 317 571	1 171 104
Eget kapital och skulder			
<u>Bundet Eget kapital</u>			
Grundavgifter		106 100	106 100
Upplåtelseavgifter		525 000	525 000
		<u>631 100</u>	<u>631 100</u>
<u>Fritt Eget kapital</u>			
Dispositionsfond		72 761	50 400
Balanserat resultat		-179 942	-179 942
Årets resultat		187 236	13 961
		<u>80 055</u>	<u>-115 581</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	3	461 268	497 660
		<u>461 268</u>	<u>497 660</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		59 315	74 232
Skatteskuld		2 959	2 959
Upplupna kostnader		2 286	2 212
Förskottsavgifter		0	2 548
Övriga kortfristiga skulder		7 658	6 891
Inre reparationsfond		72 930	69 083
		<u>145 148</u>	<u>157 925</u>
Summa eget kapital och skulder		1 317 571	1 171 104

Notanteckningar**Brf Formannen 1**

718000-1153

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Inkomster och utgifter har periodiserats enligt god redovisningssed.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2 % av fastighetens anskaffningsvärde á kr 55.695.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Not 1 **Byggnader**

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Anskaffningsvärde	2 784 740	2 784 740
Årets avskrivning	-55 695	-55 695
Akkumulerad avskrivning	-2 236 595	-2 180 900
Standardförbättringar	144 000	156 000
Bokfört värde	636 450	704 145

Not 2 **Taxeringsvärden**

Byggnad	7 335 000	7 335 000
Mark	3 619 000	3 619 000
	10 954 000	10 954 000

Not 3 **Skulder till kreditinstitut**

	<u>Löptid (t.o.m.)</u>	<u>intesats</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
2351 Stadshypotek 0434828 308444	2018-03-30	2,98%	175 196	188 500
2352 Stadshypotek 0434828 308445	2018-03-30	2,98%	72 072	83 160
2353 Stadshypotek 0434828 322656	2020-03-30	2,33%	214 000	226 000
			461 268	497 660

Not 4 Avgår kortfristig del inom 1 år
Avgår kortfristig del inom 5 år
Avgår mycket långfristig del efter 5 år

36 392
145 568
279 308
461 268

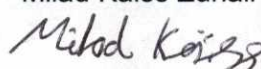
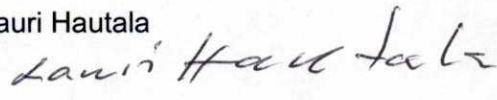
Not 5 Ställda säkerheter och eventualitetsförplikelser
 Pantbrev i fastigheten Formannen 1

2017-12-31 2016-12-31
 1 557 000 1 557 000

Eskilstuna den 16/3 2018


 Emil Frizell

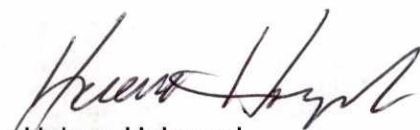
Milad Kaiss Zuhair Lauri Hautala

Stefan Wall ersätter Erkki

~~Erkki Haka-Risku~~ 

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 2018-


 Helene Hølegård
 Høelgaard

REVISIONSBERÄTTELSE 2017

För Bostadsrättsföreningen , org.nr. 718000-1153

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2017 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2017,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 16/3 2018


Helene Hølegard

Specifikation av föreningens intäkter

	2017	2016
Årsavgifter och hyror, bostäder	644 256,00	644 256,00
Hyror, lokaler	93 408,00	92 316,00
Hyror, garage o P-platser	18 900,00	18 700,00
Avsättning, fond för inre underhåll	-8 402,00	-8 402,00
Övriga intäkter	840,00	420,00
	<u>749 002,00</u>	<u>747 290,00</u>

Specifikation av föreningens kostnader

Arbetsgivaravgifter	5 946	6 366
Lön, lokalvårdare	7 670	10 140
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Revisionsarvoden	1 200	1 200
Administration	24 352	25 001
Kabel-TV	28 710	28 056
Diverse kostnader	6 138	5 535
El	28 474	28 828
Värme	167 137	175 388
Vatten och avlopp	44 511	46 811
Renhållning	39 198	38 897
Försäkringar, premier	32 263	23 271
Försäkringarsskador och självrisker	0	-8 800
Rep. och underhåll	41 229	200 170
Förbrukningsmateriel	0	0
Fastighetsskatt	34 025	33 038
	<u>472 853</u>	<u>625 901</u>

Brf Formannen 1**Bilaga 2****Åtgärder genom åren**

År 2005	Rörinfodring	827.860
-2006	Plåtkläotts av balkonger	58.625
År 2009	Nya tvättmaskiner	81.600
	Nya säkerhetsdörrar	240.000
År 2010	Anslutning till fjärrvärme	78.290
År 2011	Elinstallationer	99.100
År 2012	Målning av trapphus	53.513
	Termostatbyte	35.000
	Dräneringsarbete	65.300
År 2014	Dörrbyte till markisaffär	26.625
	Pumpbyten	19.312
	Ventilationsrensning OVK	19.088
År 2015	Justering av värmesystemet	48.839
År 2016	Måleriarbete	145.000