



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Lyckokojan i Eskilstuna

769609-9915

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsen för Brf Lyckokojan i Eskilstuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-09-11. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelse-ansvarsförsäkring samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrätts-tillägg. Observera att detta inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29. På stämman deltog 11 medlemmar varav 11 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

Sara Siljebråt	Ordförande	vald t o m 2021
Dennis Wallgren	Vice ordförande	vald t o m 2020
Glenn Sedin	Ledamot	vald t o m 2020
Johan Lundholm	Sekreterare	vald t o m 2021
Sven-Bertil Kvist	Ledamot	vald t o m 2021
Jenny Ollén	Suppleant	vald t o m 2020

Firmatecknare har varit styrelsen, alternativt två i förening av Dennis Wallgren och Sara Siljebråt.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 st protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Janina Pettersson med Johan Wahlberg som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Louise Bengtsson och Mats Eriksson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Eskilstuna Stämjärnet 2 med adress Kvarngårdesgatan 8 A-F. Byggnaden färdigställdes år 1898 och genomgick en total-renovering år 1981 då man bytte ut vatten- och avloppsledningar, värmeledningar och radiatorer. Samtidigt renoverades badrum, yttertak och fasader.

Huset innehåller 16 bostäder på sammanlagt 1 108 m², 2 lokaler på 40 m² och 14 bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	2 rum och kök
6 st.	3 rum och kök
2 st.	4 rum och kök

Föreningen har en webbportal för lättare kommunikation till medlemmarna och lagring av dokument. Kabel-TV levereras till föreningen via Com Hem. Fastigheten är ansluten till stadsnätet.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Fasadrenovering	2009
Marksten vid entré	2010
Takvärme	2012
Byte av fjärrvärmecentral	2012
Byte av entrédörrar	2013
Byte av fönster	2013
Stambyte	2017
Gångbrygga, stegar o räcken på tak	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med HSB Södermanland avseende den administrativa förvaltningen och fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning har utförts löpande under året av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen har under året gjort markunderhåll och en Energideklaration samt investerat i gångbrygga, stegen och räcken på tak.

Föreningens har upprättat en ny 20-årig underhållsplan 2018-10-24. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 20 varav 16 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Avgifter och hyror

Under verksamhetsåret höjdes årsavgifterna och lokalerna med 3 % fr.o.m. den 1 januari. Årsavgifterna 2019 uppgår till i genomsnitt 707 kr/m². Från den 1 januari 2020 höjs avgifterna för parkeringsplatser med 1 200 kr/år.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	784	750	739	739	739
Årets resultat, tkr	63	15	-456	24	129
Balansomslutning, tkr	10 519	10 595	10 713	7 744	7 779
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	707	677	667	667	667
Driftskostnad, kr/kvm	320	319	315	367	314
Ränta, kr/kvm	113	115	90	69	71
Lån, kr/kvm	6 628	6 721	6 813	3 883	3 962
Fond för yttre underhåll, tkr	448	215	165	121	41
Soliditet (%)	26	26	25	41	40

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 050 000	661 933	215 307	-1 218 275	14 962	2 723 927
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				14 962	-14 962	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			285 274	-285 274		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-53 000	53 000		0
Årets resultat					63 299	63 299
Belopp vid årets utgång	3 050 000	661 933	447 581	-1 435 587	63 299	2 787 226

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-1 435 587
Årets resultat	<u>63 299</u>
	-1 372 288

Behandlas så att

Summa förändring yttre underhållsfond

Till balanserat resultat överförs

<u>-1 372 288</u>
-1 372 288

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	856 115	832 917
Summa rörelseintäkter		856 115	832 917
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-366 854	-365 655
Övriga externa kostnader	4	-39 723	-61 842
Underhåll enligt plan	5	-28 000	-25 000
Personalkostnader och arvoden	6	-16 840	-17 216
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 961	-216 404
Summa rörelsekostnader		-664 378	-686 116
Rörelseresultat		191 737	146 801
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		746	658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 184	-132 496
Summa finansiella poster		-128 438	-131 839
Resultat efter finansiella poster		63 299	14 962
Årets resultat		63 299	14 962

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	9 700 395	9 812 484
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	10 872
Summa materiella anläggningstillgångar		9 700 395	9 823 357
Summa anläggningstillgångar		9 700 395	9 823 357
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		402	402
Avräkningskonto HSB Södermanland		786 101	738 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 156	32 457
Summa kortfristiga fordringar		818 659	771 785
Summa omsättningstillgångar		818 659	771 785
SUMMA TILLGÅNGAR		10 519 054	10 595 142

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 050 000	3 050 000
Upplåtelseavgifter		661 933	661 933
Fond för yttre underhåll		447 581	215 307
Summa bundet eget kapital		4 159 514	3 927 240
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 435 587	-1 218 275
Årets resultat		63 299	14 962
Summa ansamlad förlust		-1 372 288	-1 203 313
Summa eget kapital		2 787 226	2 723 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 500 000	5 059 426
Summa långfristiga skulder		3 500 000	5 059 426
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	4 109 426	2 655 912
Leverantörsskulder		16 130	13 907
Aktuella skatteskulder		588	1 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	105 684	140 168
Summa kortfristiga skulder		4 231 828	2 811 789
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 519 054	10 595 142

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 82 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 30 079 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	783 540	749 628
Hyrer	67 704	67 682
Hyresbortfall	-700	0
Övriga intäkter	5 571	15 607
Summa nettoomsättning	856 115	832 917

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	663	5 469
Löpande underhåll	7 246	3 406
Elavgifter	27 407	26 255
Uppvärmningsavgifter	125 832	131 512
Vatten och avlopp	41 701	32 035
Sophämtning	36 354	42 966
Försäkringar	31 104	29 801
Kabel-TV/bredband	18 282	17 893
Fastighetsskötsel	53 326	53 396
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	22 302	22 922
Övriga kostnader	2 637	0
Summa driftskostnader	366 854	365 655

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	32 612	29 552
Övriga förvaltningskostnader	800	600
Konsultarvoden	0	21 063
Fritidsverksamhet	0	847
Överlåtelseavgift	2 324	3 413
Pantförskrivningsavgift	3 247	5 872
Kreditupplysning	405	270
Inkassokostnader	335	225
Summa övriga externa kostnader	39 723	61 842

Not 5 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	28 000	25 000
Summa underhåll enligt plan	28 000	25 000

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01	2018-01-01
	-2019-12-31	-2018-12-31
Arvode styrelse	12 500	12 500
Arvode föreningsvald revisor	600	600
Sociala avgifter	3 740	4 116
Summa personalkostnader och arvoden	16 840	17 216

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2100.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1981.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	9 981 345	9 981 345
Ingående anskaffningsvärde mark	1 120 252	1 120 252
Årets investeringar	90 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 191 597	11 101 597
Ingående avskrivningar	-1 289 113	-1 090 774
Årets avskrivningar	-202 089	-198 339
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 491 202	-1 289 113
Utgående redovisat värde	9 700 395	9 812 484
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 600 000	6 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	27 000	153 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 014 000	2 466 000
Totalt taxeringsvärde	10 641 000	9 419 000

Fastighetsbeteckning: Stämjärnet 2

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	208 679	208 679
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	208 679	208 679
Ingående avskrivningar	-197 807	-179 742
Årets avskrivningar	-10 872	-18 065
Utgående ackumulerade avskrivningar	-208 679	-197 807
Utgående redovisat värde	0	10 872

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 156	32 457
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 156	32 457

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,27	2020-12-01	2 550 000	2 640 000
Stadshypotek AB	1,78	2022-07-30	3 500 000	3 500 000
Stadshypotek AB	1,13	2020-12-01	1 559 426	1 575 338
			7 609 426	7 715 338
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			- 4 003 514	- 2 550 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-105 912	- 105 912
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 500 000	5 059 426

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	- 423 648
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	7 079 866

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	7 866 250	7 866 250
Summa ställda säkerheter	7 866 250	7 866 250

Not 12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 109 426	2 655 912
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	4 109 426	2 655 912

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	12 992	10 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55 050	59 900
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	37 642	69 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	105 684	140 168

Eskilstuna den / 2020

Sara Siljebråt

Dannis Wallgren

Glenn Sedin

Johan Lundholm

Sven-Bertil Kvist

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Janina Pettersson
Av föreningen vald revisor