

Styrelsen för Brf Vitsippan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

#### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning

#### **Ordförande:**

**Per Lundin 2017 maj--**

#### **Vice ordförande:**

**Eva-Karin Karlsson 2017 maj--**

#### **Sekreterare:**

**Sofia Hjort 2016 maj --**

#### **Styrelseledamot:**

**Roger Sivertsson 2016 maj--**

**Helena Larsson 2017 maj--**

**Johan Nilsson 2018 maj--**

**Kristin Dunder 2016 maj--2018 maj**

#### **Suppleant:**

**Helen Lundgren 2017 maj --**

**Anna-Lena Jansson 2018 maj--**

**Olle Kvarnbäck 2017 maj--2018 maj**

#### **Valberedning:**

**August Hedman 2017 maj--2018 maj**

**Sivert Stiernebro 2017 maj-- 2018 maj**

**Peter Curievici Helldal 2017 maj-- 2018 maj**

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats förutom styrelsen av styrelsens ledamöter två i förening.

### **Revisor**

Stefan Mott (godkänd revisor) valda av föreningen, utsedd/godkänd av HSB Riksförbund.

### **Möten**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28/5 -2018.

Konstitueringsmöte hölls den 25/6 -2018.

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöten hållits.

### **Stadgar**

Föreningen har under 2018 antagit HSB Riksförbunds normalstadgar för bostadsrättsförening 2011 version 5, med tillhörande komplement.

### **Vicevärd och anställda**

Vicevärd Maria Vallgren 1/4-2016 -->

Styrelsen har arvoderats enligt beslut på årsstämman.

### **Förvaltning**

Värmlandsrevision AB fr.o.m 2015-01-01

HSB utför fastighetsskötseln.

### **Medlemsantal**

Vid räkenskapsåret slut var antalet röstberättigande medlemmar 76 varav HSB Centrala Värmland utgör en.

### **Fastigheterna**

Fastigheterna består av 4 hus med sammanlagt 8 trappuppgångar och har adress Marknadsgatan 1,3,5,7, Registerbeteckning Molkom 1:587. Inflyttningsår 1967. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Föreningens 76 bostäder fördelas enligt följande

26 st 1 rok 1.177 m<sup>2</sup>

26 st 2 rok 1.635 m<sup>2</sup>

24 st 3 rok 1.914 m<sup>2</sup>

**76 st 4.726 m<sup>2</sup>**

Dessutom finns en lokal på 60 m<sup>2</sup> samt 30 bilplatser.

Föreningen har sitt säte i Värmlands län, Karlstad kommun.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

#### **Fastighetsbesiktning**

Årlig stadgeenlig besiktning har utförts

#### **Underhåll**

Normalt underhåll har utförts under året

Renovering av tvättstugor och investering av två nya tvättmaskiner och två nya torkskåp

#### **Besiktningar**

Årlig allmän besiktning av alla fastigheter

#### **Underhållsplan**

Befintlig plan har uppdaterats i början av mars 2013

Nästa uppdatering kommer att ske senast 2019

#### **Överlåtelse**

Under verksamhetsåret har 11 st (föreg. år 16 st ) lägenhetsöverlåtelse skett.

#### **Avgifter och hyror**

Senaste hyreshöjningen skedde i januari 2012 med 2 %.

Hyreshöjning med 125 kr/bostadsrätt juli 2015 pga installation av bredband till alla lägenheter.

Årsavgifter i medeltal för bostäder är 575:-/m<sup>2</sup>

Elavgifter betalas efter årsvis avläsning och avräknas mot tidigare preliminärdebitering.

#### **Förväntad/planerade framtida investeringar (1 - 5 år)**

Under 2019 ska alla ytterdörrar till lägenheterna bytas ut och det ska monteras postboxar i trappuppgångarna.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	3 089	2 972	2 964	2 915
Resultat efter finansiella poster	206	-103	504	311
Soliditet (%)	18	16	27	23

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	721 905	259 796	535 657	-102 893	<b>1 414 465</b>
Disposition av föregående års resultat:			-102 893	102 893	<b>0</b>
Årets resultat				206 412	<b>206 412</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>721 905</b>	<b>259 796</b>	<b>432 764</b>	<b>206 412</b>	<b>1 620 877</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	432 764
årets vinst	206 412
	<b>639 176</b>
disponeras så att	
Reservering till fond av yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	639 176
	<b>639 176</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning		3 089 079	2 971 819
Övriga rörelseintäkter		28 033	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 117 112</b>	<b>2 971 819</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 993 995	-2 237 744
Övriga externa kostnader		-336 255	-294 747
Personalkostnader	2	-229 887	-196 921
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-300 445	-294 242
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 860 582</b>	<b>-3 023 654</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>256 530</b>	<b>-51 835</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		462	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 580	-51 058
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 118</b>	<b>-51 058</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>206 412</b>	<b>-102 893</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>206 412</b>	<b>-102 893</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>206 412</b>	<b>-102 893</b>

## Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	3	7 008 330	7 288 627
Inventarier, verktyg och installationer	4	323 612	190 071
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 331 942</b>	<b>7 478 698</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 332 442</b>	<b>7 479 198</b>

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		113 273	78 163
Övriga fordringar		-34 027	6 556
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 267	81 584
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>162 513</b>	<b>166 303</b>

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank		1 327 831	1 195 842
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 327 831</b>	<b>1 195 842</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 490 344</b>	<b>1 362 145</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

8 822 786

8 841 343

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		721 905	721 905
Fond för yttre underhåll		259 796	259 796
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>981 701</b>	<b>981 701</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		432 764	535 657
Årets resultat		206 412	-102 893
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>639 176</b>	<b>432 764</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 620 877</b>	<b>1 414 465</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	6 670 214	6 748 079
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 670 214</b>	<b>6 748 079</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		77 539	77 213
Leverantörsskulder		95 501	159 331
Skatteskulder		-49 896	0
Övriga skulder		15 737	25 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		392 814	416 435
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>531 695</b>	<b>678 799</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 822 786</b>	<b>8 841 343</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Fastighetsskatt/fastighetsavgift

Ägaren till fastigheten vid ingången av kalenderåret ska betala skatt/avgift för hela året.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas från 2007-01-01 för ränteintäkter och andra intäkter som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen. Den 29 december 2010 kom en dom i högsta förvaltningsdomstolen som innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas till den del av ränteinkomsterna som är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt taxerat underskott sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid 2014 års taxering till 4 737 tkr vilket är oförändrat från tidigare år.

### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

## Allmänna upplysningar

### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en plan på 60 år. En ny avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperiod 100 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas	%/år
Byggnad	1,07
Sopstation	5,00
Kabel-TV	16,67
Markanläggningar	5,00



### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

### Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 976 107	13 976 107
Omklassificeringar		0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 976 107</b>	<b>13 976 107</b>
Ingående avskrivningar	-6 687 480	-6 407 156
Omklassificeringar		0
Årets avskrivningar	-280 297	-280 324
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 967 777</b>	<b>-6 687 480</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>7 008 330</b>	<b>7 288 627</b>

### Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	345 216	279 966
Inköp	153 690	65 250
Försäljningar/utrangeringar	-27 713	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>471 193</b>	<b>345 216</b>
Ingående avskrivningar	-155 145	-141 227
Försäljningar/utrangeringar	27 713	
Årets avskrivningar	-20 148	-13 918
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-147 580</b>	<b>-155 145</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>323 613</b>	<b>190 071</b>

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

HSB Värmland

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Swedbank 2658647801	-3 455 000	-3 495 000
Swedbank 2658701582	-1 500 000	-1 500 000
Swedbank 2853639868	-825 007	-858 339
Swedbank 2853639900	-500 000	-500 000
SBAB 15445491	-467 746	-471 953
Övr långfristiga skulder	77 539	77 213
	<b>-6 670 214</b>	<b>-6 748 079</b>

Molkom den 25 april 2019

Per Lundin  
Ordförande

Roger Sivertsson

Sofia Hjorth

Eva Karin Karlsson

Johan Nilsson

Helena Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 26 april 2018

Stefan Mott  
Godkänd revisor