

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sture

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.

- Storre underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1943-07-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 1943-01-01 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Ernst Gunnar Pettersson	Ordförande
Ulf Johan Antman	Ledamot
Kjell Erik Forsberg	Ledamot
Johan Fredrik Gustafsson	Ledamot
Mari Anette Öhrn	Ledamot

Robert Josef Sigeti	Suppleant
Anna Kristina Torneryd	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Lidgren	Ordinarie Extern
Birgitta Tjärnhell	Ordinarie Intern

Valberedning

Joachim Gustavsson	Sammanställande
Erica Roine	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KNUT 14	1943	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 320 m², varav 1 755 m² utgör lägenhetsyta och 565 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 7 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

23



1 rok

0

2 rok

0

3 rok

0

4 rok

0

5 rok

0

>5 rok

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga	
Mangelrum	Mangel avstängd
Cykel/Soprum	
Källartoalett	

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Byte av lägenhetsdörrar	2018
Byte lås lägenheter/gemensamma utrymmen	2018

h

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

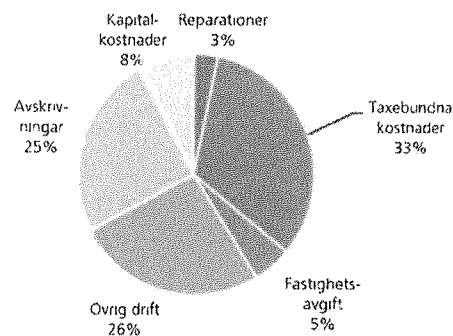
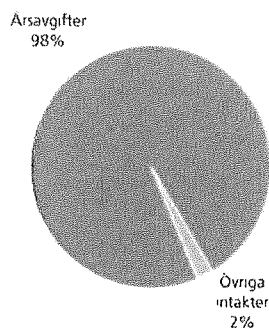
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Stadsnätet, Mälarenergi AB
Kabel TV	Com Hem
Värmecentral	Mälarenergi
Hiss	Kone
Entremattor	Berendsen
Trappstädning Fastighetskötsel	Svensk Fastighetservice
Klottersanering	Klotterkonsulten AB
El	Mälarenergi
Fjärrvärme	Mälarenergi
Hisslarm Porttelefon	Telia

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	547 158	468 868
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 198 318	1 208 988
Finansiella intäkter	228	382
Minskning kortfristiga fordringar	1 031	7 236
Ökning av kortfristiga skulder	60 682	0
	1 260 259	1 216 606
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	885 772	839 994
Finansiella kostnader	115 917	137 419
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	40 904
	1 121 689	1 138 317
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	685 728	547 158
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	138 570	78 289

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

Fördelning av intäkter och kostnader



W

Skatter och avgifter

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

Endast nödvändiga små reparationer/underhåll har utförts

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Medlemslokaler: 7 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	505	505	505	505
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 349	2 401	2 453	2 504
Elkostnad/m ² totalyta	18	16	20	17
Värmekostnad/m ² totalyta	126	134	126	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	8	8	7
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	59	61	69
Soliditet (%)	33	34	34	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-134	-98	-186	-38
Nettoomsättning (tkr)	1 197	1 195	1 195	1 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 755 m² bostäder och 565 m² lokaler.

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	252 200	0	0	252 200
Upplåtelseavgifter	517 000	0	0	517 000
Kapitaltillskott	910 000	0	0	910 000
Fond för yttre underhåll	1 483 005	700	0	1 482 305
S:a bundet eget kapital	3 162 205	700	0	3 161 505
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-155 037	-700	-98 418	-55 919
Årets resultat	-133 518	-133 518	98 418	-98 418
S:a ansamlad förlust	-288 555	-134 218	0	-154 337
S:a eget kapital	2 873 650	-133 518	0	3 007 168

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-133 518
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-154 337
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-700
summa balanserat resultat	-288 555

Styrelsen föreslår följande disposition:
att i ny räkning överförs

-288 555

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTAKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 197 243	1 194 925
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 075	14 063
Summa rörelseintäkter		1 198 318	1 208 988
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-788 240	-730 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 390	-96 414
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-13 142
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-330 375	-330 375
Summa rörelsekostnader		-1 216 147	-1 170 369
RÖRELSERESULTAT		-17 829	38 619
FINANSIELLA POSTER			
Övriga räntetäkter och liknande resultatposter		228	382
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 917	-137 419
Summa finansiella poster		-115 689	-137 037
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-133 518	-98 418
ÅRETS RESULTAT		-133 518	-98 418

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 941 572	8 271 947
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 941 572	8 271 947
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 944 372	8 274 747
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	699 543	562 004
Summa kortfristiga fordringar		699 543	562 004
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		699 543	562 004
SUMMA TILLGÅNGAR		8 643 915	8 836 751

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		769 200	769 200
Kapitaltillskott		910 000	910 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 483 005	1 482 305
Summa bundet eget kapital		3 162 205	3 161 505
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-155 037	-55 919
Årets resultat		-133 518	-98 418
Summa fritt eget kapital		-288 555	-154 337
SUMMA EGET KAPITAL		2 873 650	3 007 168
LANGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 330 000	5 450 000
Summa långfristiga skulder		5 330 000	5 450 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		62 494	52 250
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 771	207 333
Summa kortfristiga skulder		440 265	379 583
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 643 915	8 836 751

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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 anspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	50 år	50 år
Värmeanläggning	25 år	25 år
Fönster	20 år	20 år
Stambyte & Badrum	30 år	30 år
Balkonger	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2017	2016
Årsavgifter	557 923	556 763
Årsavgifter - lokaler	613 790	613 790
Kabel-TV intäkter	25 520	24 360
Öresutjämning	10	12
	1 197 243	1 194 925

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2017	2016
Fakturerade kostnader	1 075	14 063
	1 075	14 063

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	22 691	22 052
	Fastighetsskötsel beställning	7 747	3 888
	Snöröjning/sandning	33 611	11 519
	Städning entreprenad	52 419	50 949
	Mattvätt/Hyrmattor	12 254	11 959
	Hissbesiktning	0	1 508
	Myndighetstillsyn	980	0
	Sophantering	0	1 938
	Serviceavtal	32 548	44 684
	Förbrukningsmateriel	529	739
	Brandskydd	7 269	0
		170 048	149 236
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 844	0
	Sophantering/återvinning	0	1 963
	Lås	11 894	0
	VVS	10 671	0
	Värmeanläggning/undercentral	10 278	0
	Ventilation	3 648	0
	Hiss	0	6 988
	Tak	0	1 772
	Skador/klotter/skadegörelse	1 688	1 323
		41 023	12 046
	Taxebundna kostnader		
	El	42 887	37 923
	Värme	293 141	310 470
	Vatten	22 568	19 531
	Sophämtning/renhållning	74 021	70 665
		432 617	438 589
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 707	33 262
	Kabel-TV	29 355	28 849
		75 062	62 111
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 490	68 456
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	788 240	730 438

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	9 408	6 964
	Revisionsarvode extern revisor	17 000	18 469
	Föreningskostnader	0	2 375
	Styrelseomkostnader	1 094	0
	Fritids- och trivselkostnader	756	0
	Förvaltningsarvode	49 310	47 995
	Förvaltningsarvodena övriga	0	14 063
	Administration	2 162	1 888
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 660	4 660
		84 390	96 414

t

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	10 000	10 000
	Sociala kostnader	3 142	3 142
		13 142	13 142
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	20 070	20 070
	Förbättringar	310 305	310 305
		330 375	330 375
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 799 278	9 799 278
	Utgående anskaffningsvärde	9 799 278	9 799 278
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 527 331	-1 196 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-330 375	-330 375
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 857 706	-1 527 331
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 941 572	8 271 947
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	266 757	266 757
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 829 000	12 829 000
	Taxeringsvärde mark	9 027 000	9 027 000
		21 856 000	21 856 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	17 800 000	17 800 000
	Lokaler	4 056 000	4 056 000
		21 856 000	21 856 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	29 000	29 000
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	29 000	29 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 000	-29 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-29 000	-29 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	5 623	5 620
	Skattefordran	8 192	9 226
	Klientmedel hos SBC	685 728	547 158
		699 543	562 004
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 482 305	1 438 605
	Reservering enligt stadgar	700	700
	Extra reservering	0	99 300
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-56 300
	Vid årets slut	1 483 005	1 482 305

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,690 %	1 810 000	1 850 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,440 %	1 820 000	1 860 000	2022-03-30
Handelsbanken	2,840 %	1 820 000	1 860 000	2018-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		5 450 000	5 570 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
		5 330 000	5 450 000	

Om fem år beräknas skuden till kreditinstitut uppgå till 4 850 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

2017-12-31 2016-12-31

Fastighetsinteckningar	6 000 000	6 000 000
------------------------	-----------	-----------

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTAKTER

2017-12-31 2016-12-31

Arvoden	30 000	20 000
Sociala avgifter	9 426	6 284
Ränta	13 773	18 262
Avgifter och hyror	204 572	162 787
	243 998	207 333

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Byte av lås och lagenhetsdörrar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sture för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 12 april 2018

Lars Lidgren

Auktoriserad revisor

Birgitta Tjärnhell

Lekmannarevisor