

Årsredovisning för
Brf Vårfrugatan
717000-0140
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårfrugatan, 717000-0140 får härmed avge årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Upplåtelse av bostadsrättslägenheter får endast ske till fysisk person.

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Enköpings kommun och har beteckningen Sankt Ilian 17:10.

Föreningens byggnad innehåller 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 1 lokal. Föreningen förfogar även över 33 parkeringsplatser för bilar med en yta av 880 kvm. Dessutom finns 3 parkeringsplatser med eluttag.

Byggnaden är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 360 kvm, varav 2 380 kvm utgör lägenhetsyta och 980 kvm lokalyta

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kokvrå
6 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
15 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens underhållsfond görs, i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av anskaffningsvärdet för föreningens hus.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1967.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Bullerisolering	2005
Nya garageportar	2005
Målning av balkonger utförda av Kumlins Måleri	2006
Stamrenovering	2007-2008
Plåtbeklädnad av balkonger	2011

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har under 2016 skötts av styrelsen. Ekonomisk förvaltning har utförts av Azets Insigt AB, fd.Visma Services AB.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2009-05-28.

Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

Andrahandsuthyrning

Josefin Marklund & Fredrik Dahlin Lägenhet 40000002

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan extra föreningsstämma (2017-11-30) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Håkan Nykvist	Ledamot	Ordförande
Amanda Öberg	Ledamot	Vice ordförande
Emma Eklund	Ledamot	Vicevärd
Ylva Nyberg	Ledamot	Sekreterare
Andreas Zetterlind	Ledamot	Fastighetskötare
Hilding Brolén	Suppleant	
Sabina Sjöberg	Suppleant	

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening eller av en styrelseledamot i förening med annan person som styrelsen därtill utsett.
- Styrelsen har under året hållit 14 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer

Caroline Nord

Mikaela Tärnblom, suppleant

Valberedning

Emil Strok

Gunnar Nyström

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2017.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 315 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar ingen ändring av årsavgifter under 2018. Budgeten visar på ett resultat på 220 630 kronor varav minst 70 707 kr skall enligt stadgarna avsättas till fond för yttre underhåll.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Azets Insight AB, fd. Visma Services AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Asfaltering av Garagenedfart
- LED lampor i trapphusen
- LED lampor i garage

Medlemsinformation

	2017-12-31	2016-12-31
Vid räkenskapsårets början	46	46
Tillkommande medlemmar	3	8
Avgående medlemmar	-3	-8
Summa	46	46

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåttna. Under året har 2 överlåtelser skett

400-00004 Alexandersson Anton
400-00007 Hjalte Amerot Mathilda och Smedberg Andreas

Flerårsöversikt

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 480	1 478	1 489	1 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	218	356	347	278
Soliditet, %	45	42	37	28
Kassalikviditet, %	151	129	85	236
Underhållsfond, tkr	1 248	1 148	1 048	948
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 476	1 602	1 728	2 345
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	567	567	573	573
Genomsnittlig skuldränta, %	0,83	0,78	2,11	3,74
Taxeringsvärde, tkr	23 569	23 569	22 098	22 098

Definitioner av nyckeltal framgår av redovisningsprinciper

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>						
Belopp vid årets ingång	372 300	66 552	1 147 950	1 010 288	355 845	2 952 934
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>						
Reservering till fond för yttre underhåll			100 000			100 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				255 845		-100 000
Årets resultat					217 535	217 536
Belopp vid årets utgång	372 300	66 552	1 247 950	1 266 133	573 380	3 170 470

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	1 266 133
årets resultat	217 535
Totalt	1 483 668
Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	
	100 000
Totalt	1 383 668
Totalt	1 483 668

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 479 568	1 477 896
Övriga rörelseintäkter		308	27 470
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 479 876</u>	<u>1 505 366</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-862 062	-770 121
Övriga externa kostnader		-78 766	-84 181
Personalkostnader	4	-74 362	-47 640
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-216 664	-216 664
Summa rörelsekostnad		<u>-1 231 854</u>	<u>-1 118 606</u>
Rörelseresultat		<u>248 022</u>	<u>386 760</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 489	-30 986
Summa finansiella poster		<u>-30 487</u>	<u>-30 915</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>217 535</u>	<u>355 845</u>
Resultat före skatt		<u>217 535</u>	<u>355 845</u>
Årets resultat		<u>217 535</u>	<u>355 845</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 051 044	6 261 034
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 021	26 695
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 071 065</u>	<u>6 287 729</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 071 065</u>	<u>6 287 729</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 180	5 280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 032	27 180
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>27 212</u>	<u>32 460</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		893 964	753 216
<i>Summa Kassa och bank</i>		<u>893 964</u>	<u>753 216</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>921 176</u>	<u>785 676</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>6 992 241</u>	<u>7 073 405</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		372 300	372 300
Reservfond		66 552	66 552
Fond för yttre underhåll		1 247 950	1 147 950
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 686 802	1 586 802
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 266 133	1 010 288
Årets resultat		217 535	355 845
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 483 668	1 366 133
Summa eget kapital		3 170 470	2 952 935
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		13 356	13 356
<i>Summa avsättningar</i>		13 356	13 356
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 513 475	3 813 475
Övriga skulder		-300 000	-300 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		3 213 475	3 513 475
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		300 000	300 000
Leverantörsskulder		8 446	88 429
Skatteskulder		522	-
Övriga skulder		5 286	98
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 686	205 112
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		594 940	593 639
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 992 241	7 073 405

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	248 022	386 760
Erhållna räntor	2	71
Erlagda räntor	-30 489	-30 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	216 664	216 664
	<u>434 199</u>	<u>572 509</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	434 199	572 509
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar	5 249	4 057
Ökning(+)/Minskning (-) av kortfristiga skulder	1 300	-14 306
Kassaflöde från den löpande verksamheten	440 748	562 260
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	140 748	262 260
Likvida medel vid årets början	753 216	490 956
Likvida medel vid årets slut	893 964	753 216

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Byggnader	50
Stamreovering	50
Takreovering	15
Balkonger	15
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Garage och p-platser	111 892	103 800
Årsavgifter	1 349 436	1 349 436
Övriga årsavgifter, extra deb.	14 400	18 300
Kravavgift	840	360
Överlåtelseavgift	3 000	6 000
Summa	1 479 568	1 477 896

Not 3 Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Trädgårdsskötsel	-	1 344
Städ	29 250	38 250
Övriga fastighetskostnader	22 022	10 422
Reparationer	76 065	67 685
Reparation byggnad	121 063	54 281
Serviceavtal	-	4 077
El	53 874	82 610
Fjärrvärme	335 584	293 738
Vatten	80 859	75 823
Sophämtning	35 079	33 202
Fastighetsförsäkring	20 066	22 585
Bredband	-	2 400
Kabel-Tv	33 800	30 903
Fastighetsskatt	54 400	52 801
Summa	862 062	770 121

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Arvoden och andra ersättningar:	60 708	49 050
Totala löner och ersättningar	60 708	49 050
Sociala avgifter enligt lag och avtal	15 854	1 410
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	76 562	50 460

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	9 497 918	9 497 918
	9 497 918	9 497 918
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-3 236 884	-3 026 894
- Årets avskrivning enligt plan	-209 990	-209 990
	-3 446 874	-3 236 884
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 051 044	6 261 034

Taxeringsvärde	2017-12-31	2016-12-31
<i>Sankt Iljan 17:10</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	17 018 000	17 018 000
Taxeringsvärde mark:	6 551 000	6 551 000
	<u>23 569 000</u>	<u>23 569 000</u>
Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande		
Bostäder:	22 600 000	22 600 000
Lokaler:	969 000	969 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	96 659	96 659
Utgående anskaffningsvärde	96 659	96 659
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-69 964	-63 290
- Årets avskrivning enligt plan	-6 674	-6 674
Utgående avskrivningar enligt plan	-76 638	-69 964
Utgående redovisat värde	20 021	26 695

Not 7 Långfristiga skulder

	Ränta%	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 2018 enl låneavtal	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
<i>Förfaller senare än 5 år efter balansdagen</i>					
Stadshypotek	0,90	2021-04-30	300 000	1 000 000	1 300 000
Swedbank	0,57	3 månaders	-	2 513 475	2 513 475
Totalt			300 000	3 513 475	3 813 475
Kortfristig del nästa års amortering				-300 000	
				3 213 475	

Not 8
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
Fastighetsinteckning Sankt Ilian 17:10.	7 213 000	7 213 000
Summa ställda säkerheter	7 213 000	7 213 000

Eventalförpliktelser

Inga

Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Planer 2018

Kodlås (cirka 30000 exkl. moms)

Underskrifter

Håkan Nykvist
Ordförande

Amanda Öberg

Ylva Nyberg

Emma Eklund

Andreas Zetterlind

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 -

Caroline Nord