

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tegnérkunden i Västerås

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-01-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-19 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tegnérkundens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar garaget samt mark och lekpark. Vi har 28 parkeringsplatser samt 3050 andelar i mark.

Styrelsen

Kjell Mattias Eriksson	Ledamot
Karl Erik Hosio	Ledamot
Johan Magnus Lindeborg	Ledamot
Olof Peter Medin	Ledamot
Mats Gunnar Schill	Ledamot
Jonas Olof Backlund	Suppleant
Lars-Gunnar Breed	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Jonas Olof Backlund, Lars-Gunnar Breed, Kjell Mattias Eriksson, Karl Erik Hosio, Johan Magnus Lindeborg, Olof Peter Medin och Mats Gunnar Schill.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Tingström

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Birgitta Breed

Anette Pekkonen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Isolatorn 8	2014	Västerås

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

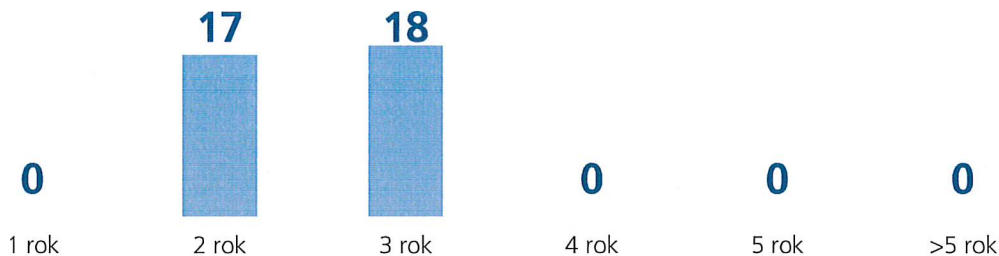
Fastigheten bebyggdes 2014 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 414 m², varav 2 414 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Svarta huset

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Föreningens ekonomi

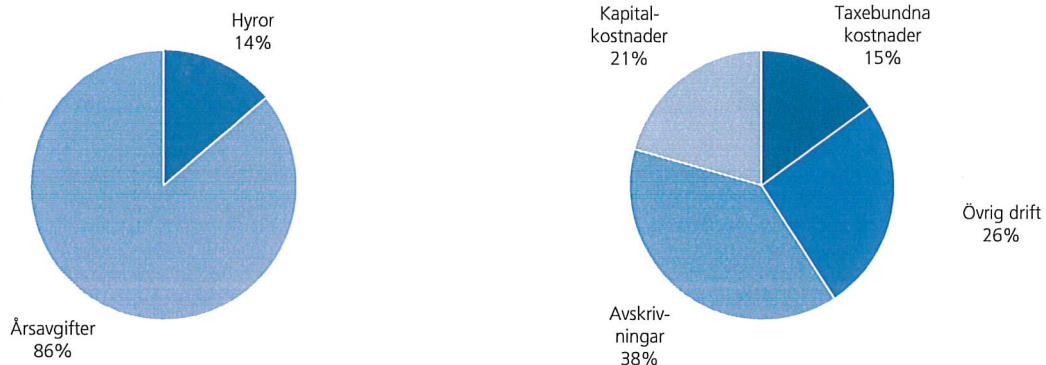
Utomhusparkeringarna har fått en avgiftshöjning per månad från 280kr till 350kr.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2,20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 321 902	697 292
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 685 492	1 648 992
Finansiella intäkter	46	6
Minskning kortfristiga fordringar	598	286 316
	1 686 136	1 935 314
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	585 340	557 976
Finansiella kostnader	291 772	305 321
Minskning av långfristiga skulder	131 460	131 460
Minskning av kortfristiga skulder	116 531	315 946
	1 125 103	1 310 704
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 882 935	1 321 902
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	561 033	624 610

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

För att få bukt med inbrotten i garaget så har samfälligheten tagit beslut om att införa väktar rondning av Securitas 2ggr/dygn.

Föreningen har också installerat en ny porttelefon för att försvåra inpassage i huset. Det blir också enklare för samtliga medlemmar att öppna entré porten åt gäster. En garantibesiktning har genomförts i huset och besiktningpunkter har avhjälpts under året, dock kvarstår väggpanelers åtgärder på balkongerna att utföras, det sker när det blir varmare ute, dvs på våren 2019. En källarbesiktning samt takbesiktning kvarstår också att utföras.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	600	300	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 755	10 810	10 864	0
Elkostnad/m ² totalyta	28	28	20	0
Värmekostnad/m ² totalyta	45	37	15	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	14	8	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	121	126	62	0
Soliditet (%)	69	69	69	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	265	242	123	0
Nettoomsättning (tkr)	1 680	1 645	868	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 414 m² bostäder.

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	43 452 000	0	0	43 452 000
Upplåtelseavgifter	15 068 000	0	0	15 068 000
Fond för yttre underhåll	144 840	72 420	0	72 420
S:a bundet eget kapital	58 664 840	72 420	0	58 592 420
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	220 003	-72 420	242 267	50 156
Årets resultat	264 992	264 992	-242 267	242 267
S:a fritt eget kapital	484 995	192 572	0	292 423
S:a eget kapital	59 149 835	264 992	0	58 884 843

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	264 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	292 423
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-72 420
summa balanserat resultat	484 995

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	484 995
----------------------------------	----------------

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



Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 680 360	1 645 212
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 132	3 780
Summa rörelseintäkter		1 685 492	1 648 992
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-455 129	-460 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 530	-65 639
Personalkostnader	Not 6	-59 681	-31 500
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-543 433	-543 433
Summa rörelsekostnader		-1 128 774	-1 101 410
RÖRELSERESULTAT		556 718	547 583
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 772	-305 321
Summa finansiella poster		-291 726	-305 315
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		264 992	242 267
ÅRETS RESULTAT		264 992	242 267

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	83 453 416	83 996 850
Summa materiella anläggningstillgångar	83 453 416	83 996 850
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 453 416	83 996 850
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	5
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	899 307	673 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	625
Summa kortfristiga fordringar	899 307	674 331
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 020 928	685 469
Summa kassa och bank	1 020 928	685 469
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 920 235	1 359 800
SUMMA TILLGÅNGAR	85 373 652	85 356 650

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		58 520 000	58 520 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	144 840	72 420
Summa bundet eget kapital		58 664 840	58 592 420
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		220 003	50 156
Årets resultat		264 992	242 267
Summa fritt eget kapital		484 995	292 423
SUMMA EGET KAPITAL		59 149 835	58 884 843
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 831 890	25 963 350
Summa långfristiga skulder		25 831 890	25 963 350
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	131 460	131 460
Leverantörsskulder		44 322	45 263
Skatteskulder		0	123 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	216 144	208 534
Summa kortfristiga skulder		391 926	508 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 373 652	85 356 650

AF

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 ianspråktagande 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	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 448 400	1 448 400
Hyror garage moms	0	183 160
Hyror parkering	12 320	12 320
Hyror garage	219 640	0
Pantsättning	0	1 329
Öresutjämning	0	3
	1 680 360	1 645 212

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	5 132	3 780
	5 132	3 780

df

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	108 756	113 388
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 088
	Hissbesiktning	2 220	1 930
	Garage	8 550	32 490
	Gård	801	0
	Serviceavtal	2 055	4 680
	Förbrukningsmateriel	1 224	0
	Teleport/hissanläggning	2 625	0
		126 231	154 576
	Reparationer		
	Entré/trapphus	1 126	0
	Hiss	6 816	0
		7 942	0
	Taxebundna kostnader		
	El	68 481	67 009
	Värme	108 219	89 098
	Vatten	36 230	34 844
		212 930	190 951
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 034	13 366
	Bredband	93 992	101 945
		108 026	115 311
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	455 129	460 838
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Inkassering avgift/hyra	1 275	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	1 937
	Föreningskostnader	2 988	0
	Styrelseomkostnader	0	100
	Förvaltningsarvode	43 212	52 500
	Administration	1 200	5 092
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	6 010
		70 530	65 639
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 501	24 000
	Sociala kostnader	14 180	7 500
		59 681	31 500

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	543 433	543 433
		543 433	543 433
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	84 812 000	84 812 000
	Utgående anskaffningsvärde	84 812 000	84 812 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-815 150	-271 717
	Årets avskrivningar enligt plan	-543 433	-543 433
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 358 584	-815 150
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 453 416	83 996 850
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	34 000 000	34 000 000
	Taxeringsvärde mark	8 400 000	8 400 000
		42 400 000	42 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 400 000	42 400 000
		42 400 000	42 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	37 300	37 268
	Klientmedel hos SBC	862 007	636 433
		899 307	673 701
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Snöröjning	0	625
		0	625
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	72 420	0
	Reservering enligt stadgar	72 420	72 420
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	144 840	72 420

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	0,750 %	8 654 450	8 698 270	2019-03-25
Swedbank	1,520 %	8 654 450	8 698 270	2021-03-25
Swedbank	1,070 %	8 654 450	8 698 270	2019-03-25
Summa skulder till kreditinstitut		25 963 350	26 094 810	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-131 460	-131 460	
		25 831 890	25 963 350	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 306 050 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	26 292 000	26 292 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	24 000
Sociala avgifter	14 296	7 500
Ränta	39 768	52 364
Avgifter och hyror	116 580	124 670
	216 144	208 534

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Idag är inga större händelser planerade för 2019, vi hoppas att vi får bukt med inbrotten nere i garaget då vi och fler föreningar gör vad man kan för att förhindra inbrott för tjuvarna.

Styrelsens underskrifter

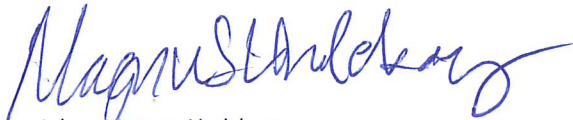
VÄSTERÅS den 20 / 3 2019



Kjell Mattias Eriksson
Ledamot



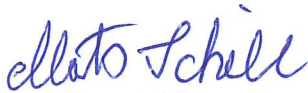
Karl Erik Hosio
Ledamot



Johan Magnus Lindeborg
Ledamot

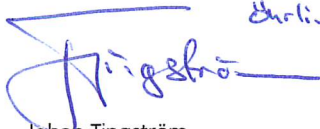


Olof Peter Medin
Ledamot



Mats Gunnar Schill
Ledamot

^{Vår}
Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 4 2019



Johan Tingström
Extern revisor

Auktoriserad revisor

Erlings PricewaterhouseCoopers AB