

# Årsredovisning

2017

Brf Drottninggatan 1

Org nr 769604-7310

Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-02-05.

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter. Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil och en för MC.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök	
10 st	3 rum och kök	
6 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	
2 st	6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lokaldelen utgörs av garage, för dessa beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Östgöta. Föreningen har även en skadedjursförsäkring i Anticimex.

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasinsgränd.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2017-04-26 bestått av:

Ordinarie

Britt-Marie Lindberg	Ordförande
Eva Hydén	Sekreterare
Lillemor Karlsson	Kassör
Eva Aldenstedt	
Bengt Öberg	

Suppleanter

Monica Karlsson  
Torsten Ottosson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie      Ronny Rikardsson

Suppleant      Lars-Inge Johansson

Valberedning

Monica Berggren Larsson  
Berith Cederqvist

Styrelsen har under året haft 9st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av ISS Facility Services AB. Den del som avser fastighetsförvaltning har genom uppköp 2017-07-01 övergått till eget bolag under namnet RB Fastighetsägare AB, som en del i Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

För fastigheten finns en 25 årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning utfördes 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

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

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 80 688 kronor. Varav 26 894 kronor utgör föreningens del av de kostnader som delas mellan Drottninggatan 1-3 och 4 654 kronor avser löpande hissreparationer.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 47 875 kronor, avseende modifiering av trappträcken vilket i sin helhet föreslås belasta resultatet.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 överlåtelse ägt rum. Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% fr o m 2016-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 567	1 539	1 539
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	-104	-779	-83
Soliditet (%)	74,9	74,6	74,4	74,6
Kassalikviditet (%)	438,0	343,4	298,2	456,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	146	146	146	146
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	0	802	81	61
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	838	692	1 348	1 284
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	494	494	484	484
Lån kronor per kvm bostadsyta	4 076	4 128	4 179	4 231

#### **Förändring eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850		692 481	460 852	-103 772
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			146 000	-146 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-103 772	103 772
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					221 400
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>35 054 850</b>		<b>838 481</b>	<b>211 080</b>	<b>221 400</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	211 080
årets vinst	221 401
	<b>432 481</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	146 000
i ny räkning överföres	286 481
	<b>432 481</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 567 440	1 567 440
Övriga rörelseintäkter		86 567	183
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 654 007</b>	<b>1 567 623</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-591 338	-790 878
Övriga externa kostnader	5	-92 724	-75 394
Personalkostnader	6	-57 847	-64 120
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-376 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 118 529</b>	<b>-1 307 013</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>535 478</b>	<b>260 610</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 070	6 056
Räntekostnader och liknande resultatposter		-322 147	-370 438
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-314 077</b>	<b>-364 382</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>221 401</b>	<b>-103 772</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>221 401</b>	<b>-103 772</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>221 401</b>	<b>-103 772</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 591 963	46 968 584
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>46 591 963</b>	<b>46 968 584</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>46 591 963</b>	<b>46 968 584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6	6
Övriga fordringar	8	736 632	293 514
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	51 010	34 982
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>787 648</b>	<b>328 502</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 110 983	1 106 557
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 110 983</b>	<b>1 106 557</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 898 631</b>	<b>1 435 059</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 490 594</b>	<b>48 403 643</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		838 481	692 481
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 893 331</b>	<b>35 747 331</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		211 080	460 852
Årets resultat		221 401	-103 772
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>432 481</b>	<b>357 080</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 325 812</b>	<b>36 104 411</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 717 650	11 867 650
Övriga skulder		13 650	13 650
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 731 300</b>	<b>11 881 300</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder		50 534	35 704
Skatteskulder		15 625	3 087
Övriga skulder	12	12 931	9 339
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	204 392	219 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>433 482</b>	<b>417 932</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 490 594</b>	<b>48 403 643</b>

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

## Not 2 Rörelseintäkter

	2017	2016
Hysesintäkter garage och p-platser	132 900	132 900
Årsavgifter bostäder	1 437 840	1 437 840
Hysesbortfall ./.	-3 300	-3 300
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	29 365	0
Övriga ersättningar och intäkter	609	180
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	376	0
Erhållna bidrag	56 217	0
	<b>1 654 007</b>	<b>1 567 620</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2017	2016
Löpande reparationer	80 688	158 793
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	47 875	25 000
	<b>128 563</b>	<b>183 793</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	79 448	69 562
Obligatorisk ventilationskontroll	0	46 444
Besiktning / Serviceavtal	13 242	10 012
Fastighetsel	27 286	53 825
Uppvärmning	170 188	247 494
Vatten	25 736	53 912
Sophämtning	11 554	16 884
Fastighetsförsäkring	26 296	28 256
Kabel-TV / Internet	50 970	36 564
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	58 055	44 132
	<b>462 775</b>	<b>607 085</b>

Föreningens kostnader för fastighetsel, uppvärmning, avfall samt vatten är betydligt lägre i jämförelse med föregående år. Detta p g a att leverantören Tekniska verken fakturerat fel kund under andra halvåret av 2017. Leverantören kommer ej att korrigera detta i efterhand, enligt överenskommelse. Kostnaden som ej blivit fakturerad beräknas uppgå till ca 100 000kr.

## Not 5 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Administration, kontor och övrigt	26 041	18 408
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	54 066	46 376
Övriga externa tjänster/kostnader	4 015	100
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 602	4 985
Kreditupplysning	0	525
	<b>92 724</b>	<b>75 394</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017	2016
Styrelsearvode	47 900	53 600
Sociala avgifter	9 947	10 520
	<b>57 847</b>	<b>64 120</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	42 000 000	42 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	7 800 000	7 800 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 800 000</b>	<b>49 800 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 831 416	-2 454 795
Årets avskrivningar	-376 621	-376 621
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 208 037</b>	<b>-2 831 416</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 591 963</b>	<b>46 968 584</b>
Taxeringsvärden byggnader	32 364 000	32 736 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	12 000 000
	<b>46 564 000</b>	<b>44 736 000</b>

**Not 8 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avräkning skattekonto	2 590	2 596
Andra kortfristiga fordringar	3 080	0
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	730 962	290 918
	<b>736 632</b>	<b>293 514</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51 010	34 982
	<b>51 010</b>	<b>34 982</b>

### Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SBAB		Avslutat		3 015 150
SBAB	3,41	2018-01-12	5 325 000	5 385 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,33	2019-03-30	3 587 500	3 617 500
Nordea	1,7	2022-08-17	2 955 150	
			<b>11 867 650</b>	<b>12 017 650</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 117 650 kronor.

### Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	14 950 000	14 950 000
	<b>14 950 000</b>	<b>14 950 000</b>

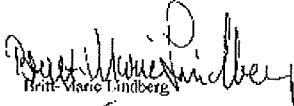
### Not 12 Övriga skulder

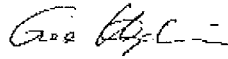
	2017-12-31	2016-12-31
Mervärdesskatt	0	-2 700
Källskatter	7 890	7 140
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 041	4 899
	<b>12 931</b>	<b>9 339</b>

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	11 581	22 551
Förskottsbetalda hyror och avgifter	131 491	149 545
Upplupna vatten avgifter	4 551	4 527
Upplupna uppvärmningskostnader	33 079	31 878
Upplupna elavgifter	12 136	11 301
Upplupna renhållningsavgifter	11 554	0
	<b>204 392</b>	<b>219 802</b>

Linköping 2018-03-19

  
Britt-Marie Lindberg

  
Eva Hydén

  
Bengt Öberg

  
Lillemor Kallsson

  
Eva Aldenstect

Min revisionsberättelse har lämnats.

  
Ronny Rikardsen  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

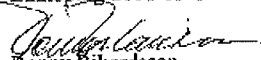
Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1:s räkenskaper för tiden 1 januari -31 december 2017, får härmed avlämna följande revisionsberättelse:

Jag har granskat styrelsens protokoll, räkenskaper och årsredovisning med bokslut som lämnar upplysning om den ekonomiska verksamheten.

Under min revision har icke framkommit anledning till anmärkning av revisionshandlingar, bokföring, inventering av tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen av bostadsrättsföreningens angelägenheter.

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer den framlagda balans-och resultaträkningen per den 31 december 2017 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Linköping 2018-03-14

  
Ronny Rikardsson  
Av årsmötet vald revisor