

Årsredovisning

2018

Brf Drottninggatan 1

Org nr 769604-7310

Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2016-05-02.

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 2018-05-07 bestått av:

Ordinarie

Britt-Marie Lindberg	Ordförande
Eva Hydén	Sekreterare
Lars-Inge Johansson	Kassör
Eva Aldenstedt	
Bengt Öberg	

Suppleanter

Pia Magnusson
Per-Ove Pettersson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Ronny Rikardsson

Suppleant Rigmor Johansson

Valberedning

Unn Forsberg
Monica Karlsson

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln samt trappstädningen 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 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 134 551 kronor, bl a avseende rengöring och service av ventilation, klottersanering samt reparation av element. I den totala kostnaden ingår även reparation av tvättmaskin, hissreparation samt utbyte av armaturer i trapphuset. Av den totala summan utgör 85 755kr gemensamma kostnader som fördelas lika mellan bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 1-3.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 98 717 kronor avseende målning av fönster och dörrar samt inköp och installation av tvättmaskin, detta föreslås i sin helhet att ianspråkstagas från den yttre reparationsfonden.

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 38 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 2% f r o m 2016-01-01, därefter har månadsavgiften varit oförändrad. Under 2018 beslutade styrelsen att december månad skulle vara avgiftsfri.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 448	1 567	1 567	1 539
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-17	221	-104	-779
Soliditet (%)	75,0	74,9	74,6	74,4
Kassalikviditet (%)	449,3	438,0	343,4	298,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	146	146	146	146
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	0	0	802	81
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	984	838	692	1 348
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	494	494	494	484
Lån kronor per kvm bostadsyta	4 039	4 076	4 128	4 179

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850		838 481	211 080	221 401
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			146 000	-146 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				221 401	-221 401
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-16 706
Belopp vid årets utgång	35 054 850		984 481	286 481	-16 706

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	286 481
årets förlust	-16 706
	269 775
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	146 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-98 717
i ny räkning överföres	222 492
	269 775

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 447 620	1 567 440
Övriga rörelseintäkter		83 436	86 567
Summa rörelseintäkter		1 531 056	1 654 007
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-857 643	-591 338
Övriga externa kostnader	5	-97 173	-92 724
Personalkostnader	6	-59 530	-57 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-376 621
Summa rörelsekostnader		-1 390 967	-1 118 529
Rörelseresultat		140 089	535 478
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 864	8 070
Räntekostnader och liknande resultatposter		-164 659	-322 147
Summa finansiella poster		-156 795	-314 077
Resultat efter finansiella poster		-16 706	221 401
Resultat före skatt		-16 706	221 401
Årets resultat		-16 706	221 401

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 215 342	46 591 963
Summa materiella anläggningstillgångar		46 215 342	46 591 963
Summa anläggningstillgångar		46 215 342	46 591 963
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		37 067	6
Övriga fordringar	8	501 715	736 632
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	58 130	51 010
Summa kortfristiga fordringar		596 912	787 648
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 630 115	1 110 983
Summa kassa och bank		1 630 115	1 110 983
Summa omsättningstillgångar		2 227 027	1 898 631
SUMMA TILLGÅNGAR		48 442 369	48 490 594

Balansräkning

Not 2018-12-31 2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		984 481	838 481
Summa bundet eget kapital		36 039 331	35 893 331

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		286 481	211 080
Årets resultat		-16 706	221 401
Summa fritt eget kapital		269 775	432 481

Summa eget kapital 36 309 106 36 325 812

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 623 900	11 717 650
Övriga skulder		13 650	13 650
Summa långfristiga skulder		11 637 550	11 731 300

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	135 000	150 000
Leverantörsskulder		113 072	50 534
Skatteskulder		7 781	15 625
Övriga skulder	12	11 367	12 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	228 493	204 392
Summa kortfristiga skulder		495 713	433 482

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 48 442 369 48 490 594

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

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	132 900	132 900
Årsavgifter bostäder	1 437 840	1 437 840
Rabatter årsavgifter bostäder	-119 820	0
Hysesbortfall ./.	-3 300	-3 300
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	64 880	29 365
Övriga ersättningar och intäkter	806	609
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	17 752	376
Erhållna bidrag	0	56 217
Öresutjämning	-2	0
	1 531 056	1 654 007

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	134 551	80 688
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	98 717	47 875
	233 268	128 563

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	70 908	79 448
Obligatorisk ventilationskontroll	36 250	0
Besiktning / Serviceavtal	12 412	13 242
Fastighetsel	48 884	27 286
Uppvärmning	267 704	170 188
Vatten	4 689	25 736
Sophämtning	31 982	11 554
Fastighetsförsäkring	36 146	26 296
Självrisk/reparation försäkringsskador	6 669	0
Kabel-TV / Internet	56 319	50 970
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	52 413	58 055
	624 376	462 775

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	29 860	26 041
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	54 066	54 066
Övriga externa tjänster/kostnader	1 780	4 015
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 942	3 602
Kreditupplysning	525	0
	97 173	92 724

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	32 000	47 900
Mötesarvoden	18 600	0
Sociala avgifter	8 930	9 947
	59 530	57 847

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	42 000 000	42 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 800 000	49 800 000
Ingående avskrivningar	-3 208 037	-2 831 416
Årets avskrivningar	-376 621	-376 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 584 658	-3 208 037
Utgående redovisat värde	46 215 342	46 591 963
Taxeringsvärden byggnader	32 364 000	32 364 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	14 200 000
	46 564 000	46 564 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	11	2 590
Andra kortfristiga fordringar	0	3 080
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	501 704	730 962
	501 715	736 632

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 130	51 010
	58 130	51 010

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,2	2020-11-11	5 306 250	5 325 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,33	2019-03-30	3 557 500	3 587 500
Nordea	1,7	2022-08-17	2 895 150	2 955 150
			11 758 900	11 867 650
Kortfristig del av långfristig skuld			-135 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 083 900 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 950 000	14 950 000
	14 950 000	14 950 000

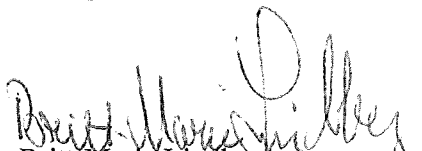
Not 12 Övriga skulder

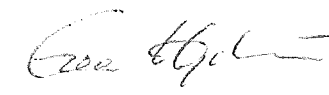
	2018-12-31	2017-12-31
Källskatter	7 620	7 890
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 747	5 041
	11 367	12 931


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	25 237	11 581
Förskottsbetalda hyror och avgifter	127 595	131 491
Upplupna vatten avgifter	4 814	4 551
Upplupna uppvärmningskostnader	35 265	33 079
Upplupna elavgifter	5 483	12 136
Upplupna renhållningsavgifter	15 912	11 554
Upplupna reparationer och underhåll	14 187	0
	228 493	204 392

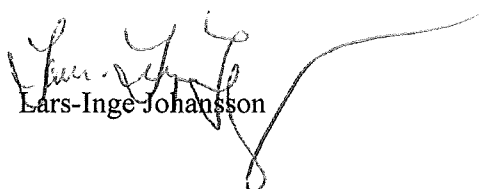
Linköping 2019 03 04


Britt-Marie Lindberg

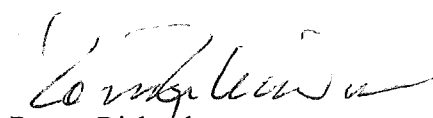

Eva Hydén


Bengt Öberg


Eva Aldenstedt


Lars-Inge Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019.03.14


Ronny Rickardsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

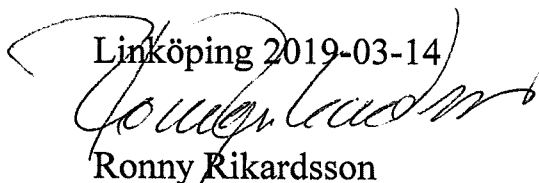
Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1:s räkenskaper för tiden 1 januari -31 december 2018, får härmed avlämna följande revisionsberättelse:

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 2018 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Linköping 2019-03-14



Ronny Rikardsson

Av årsmötet vald revisor