

Årsredovisning
för
Brf Drottninggatan 1

769604-7310

Räkenskapsåret

2016



Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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 2016-03-16 bestått av:

Ordinarie

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

Suppleanter Monica Karlsson
Torsen Ottosson

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Ronny Rikardsson

Suppleant Per-Åke Samuelsson

Valberedning

Monica Berggren Larsson
Berith Cederqvist

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av ISS Facility Services AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av ISS Facility Services AB.
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 har skett under 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 158 793 kronor. Varav 18 794 utgör föreningens del av de kostnader som delas mellan Drottninggatan 1-3 och 14 340 kronor avser löpande hissreparationer.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 25 000 kronor, avseende utbyte av befintliga ljuskällor i hissar till LED belysning, vilket 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 expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2017 = 1 120 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2017=448 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 539	1 539	1 467
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-104	-779	-83	18
Soliditet (%)	74,6	74,4	74,6	75,0
Kassalikviditet (%)	343,4	298,2	456,8	244,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	146	146	146	146
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	802	81	61	49
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	692	1 348	1 284	1 199
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	494	484	484	484
Lån kronor per kvm bostadsyta	4 128	4 179	4 231	4 113

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	35 054 850		1 348 690	583 494	-778 851	36 208 183
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			146 000	-146 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-802 209	802 209		
Balanseras i ny räkning				-778 851	778 851	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat				103 772	-103 772	
Belopp vid årets utgång	35 054 850		692 481	460 852	-103 772	36 104 411

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	460 852
årets förlust	-103 772
	357 080

disponeras så att reservering till yttre reparationsfond i ny räkning överföres	146 000 211 080 357 080
---	--------------------------------------

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

Resultaträkning	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 567 440	1 538 664
Övriga rörelseintäkter		183	170
Summa rörelseintäkter		1 567 623	1 538 834
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-790 878	-1 439 247
Övriga externa kostnader	5	-75 394	-72 319
Personalkostnader	6	-64 120	-65 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-376 621
Summa rörelsekostnader		-1 307 013	-1 953 699
Rörelseresultat		260 610	-414 865
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 056	11 158
Räntekostnader och liknande resultatposter		-370 438	-375 144
Summa finansiella poster		-364 382	-363 986
Resultat efter finansiella poster		-103 772	-778 851
Resultat före skatt		-103 772	-778 851
Årets resultat		-103 772	-778 851

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	46 968 584	47 345 205
Summa materiella anläggningstillgångar		46 968 584	47 345 205
Summa anläggningstillgångar		46 968 584	47 345 205
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		6	0
Övriga fordringar	8	293 514	214 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 982	30 870
Summa kortfristiga fordringar		328 502	244 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 106 557	1 100 517
Summa kassa och bank		1 106 557	1 100 517
Summa omsättningstillgångar		1 435 059	1 345 437
SUMMA TILLGÅNGAR		48 403 643	48 690 642

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		692 481	1 348 690
Summa bundet eget kapital		35 747 331	36 403 540
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		460 852	583 494
Årets resultat		-103 772	-778 851
Summa fritt eget kapital		357 080	-195 357
Summa eget kapital		36 104 411	36 208 183
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	11 867 650	12 017 650
Övriga skulder		13 650	13 650
Summa långfristiga skulder		11 881 300	12 031 300
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	150 000	150 000
Leverantörsskulder		35 704	97 566
Skatteskulder		3 087	3 575
Övriga skulder	12	9 339	16 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	219 802	183 461
Summa kortfristiga skulder		417 932	451 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 403 643	48 690 642

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. 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 (egent kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2016	2015
Hysesintäkter garage och p-platser	132 900	132 900
Årsavgifter bostäder	1 437 840	1 409 664
Hysesbortfall ./.	-3 300	-3 900
Övriga ersättningar och intäkter	180	170
	1 567 620	1 538 834

Not 3 Underhållskostnader

	2016	2015
Löpande reparationer	158 793	76 308
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	25 000	813 884
	183 793	890 192

Not 4 Driftkostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	69 562	57 517
Obligatorisk ventilationskontroll	46 444	0
Besiktning / Serviceavtal	10 012	625
Yttre skötsel / Snöröjning	0	20 933
Fastighetsel	53 825	65 975
Uppvärmning	247 494	229 148
Vatten	53 912	50 512
Sophämtning	16 884	32 710
Fastighetsförsäkring	28 256	20 799
Kabel-TV / Internet	36 564	27 428
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	44 132	43 407
	607 085	549 054

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Administration, kontor och övrigt	18 408	20 404
Revisionsarvode	5 000	5 000
Förvaltningsarvode	46 376	45 379
Övriga externa tjänster/kostnader	100	100
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 985	1 173
Kreditupplysning	525	263
	75 394	72 319

Not 6 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	53 600	58 300
Sociala avgifter	10 520	7 211
	64 120	65 511

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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	-2 454 795	-2 078 174
Årets avskrivningar	-376 621	-376 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 831 416	-2 454 795
Utgående redovisat värde	46 968 584	47 345 205
Taxeringsvärden byggnader	32 736 000	32 736 000
Taxeringsvärden mark	12 000 000	12 000 000
	44 736 000	44 736 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avräkning skattekonto	2 596	2 579
Avräkningskonto ISS Facility Services AB	290 918	211 471
	293 514	214 050

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	34 982	30 870
	34 982	30 870

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
SBAB	3,24	2017-09-04	3 015 150	3 075 150
SBAB	3,41	2018-01-12	5 385 000	5 445 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,39	2017-03-30	3 617 500	3 647 500
			12 017 650	12 167 650
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 000	-150 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 267 650 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 950 000	14 950 000
	14 950 000	14 950 000

Not 12 Övriga skulder

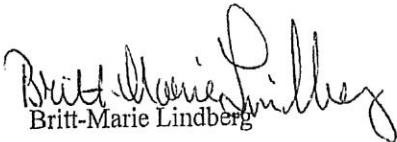
	2016-12-31	2015-12-31
Mervärdesskatt	-2 700	3 450
Källskatter	7 140	10 050
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 899	3 057
	9 339	16 557

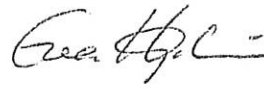
Felaktig debitering av moms sedan 2014 avseende kontrakt 601, vilket inneburit att debiterad moms återbetalats med 4 650 kr till medlem 2016-07-04.


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

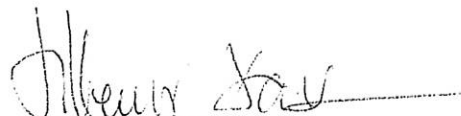
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna räntekostnader	22 551	22 832
Förskottsbetalda hyror och avgifter	149 545	120 911
Upplupna vatten avgifter	4 527	0
Upplupna uppvärmningskostnader	31 878	30 718
Upplupna elavgifter	11 301	0
Upplupna reparationer och underhåll	0	9 000
	219 802	183 461

Linköping 2017-03-01


Britt-Marie Lindberg


Eva Hydén


Bengt Öberg


Lillemor Karlsson


Rigmor Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Ronny Rikardsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad, utsedd att granska Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1:s räkenskaper för tiden 1 januari -31 december 2016, 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 2016 och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Linköping 2017-02-18



Ronny Rikardsson
Av årsmötet vald revisor

Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1**Ordinarie föreningsstämma 2017 Brf Drottninggatan 1**

Dag och tid 2017-03-16 kl 18:30
Plats Restaurang Lagerbladet, Snickargatan 22, Linköping
Vid protokollet Eva Hydén
Distribution till Samtliga medlemmar i Brf Drottninggatan 1

- § 1 **Stämmans öppnande**
Britt-Marie Lindberg öppnande stämman och hälsade välkomna.
- § 2 **Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden enligt bilaga 1**
Upprättades röstlängd enligt bilaga 1 och noterades att varje lägenhet har en rösträtt.
- § 3 **Val av ordförande för stämman**
Beslut: Till ordförande för stämman valdes Britt-Marie Lindberg.
- § 4 **Val av protokollskrivare**
Beslut: Till protokollskrivare för stämman valdes Eva Hydén.
- § 5 **Val av justeringsmän tillika rösträknare**
Till justeringsmän och rösträknare utsågs Agneta Fernström och Monika Drougge.
- § 6 **Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**
Fråga om kallelse till stämman har skett i enlighet med stadgarna besvarades med ja.
- § 7 **Godkännande av dagordningen**
Dagordningen godkändes och lades till handlingarna.
- § 8 **Föredragning av styrelsens årsredovisning**
Britt-Marie Lindberg presenterade föreningens årsredovisning för perioden 2016-01-01 – 2016-12-31.
- § 9 **Föredragning av revisionsberättelsen**
Ronny Rickardsson presenterade revisionsberättelsen för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.
- § 10 **Fastställande av balans- och resultaträkning**
Beslut: Stämman fastställde balans- och resultaträkning för räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

EB MD AF

Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1**Ordinarie föreningsstämma 2017 Brf Drottninggatan 1**

- § 11 **Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen**
Beslut: Styrelsen beviljades ansvarsfrihet för tiden 2016-01-01 – 2016-12-31.
- § 12 **Fråga om användandet av uppkommen vinst eller täckande av förlust**
Beslut: Stämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag till vinstdisposition.
- § 13 **Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2017**
Beslut: Stämman beslutade att arvode till revision och styrelse för räkenskapsåret 2017 ska uppgå till 65 000 kr i enlighet med det utskickade budgetförslaget.
- § 14 **Val av styrelseledamöter och suppleanter**
Beslut: Till ordinarie styrelseledamöter valdes:
Britt-Marie Lindberg, ordförande (omval)
Eva Aldenstedt (nyval)
Eva Hydén (omval)
Lillemor Karlsson (omval)
Bengt Öberg (omval)
- Beslut: Till styrelsesuppleanter valdes:
Monica Karlsson (omval)
Torsten Ottosson (omval)
- Samtliga ledamöter och suppleanter valdes för tiden fram till nästa ordinarie stämma.
- § 15 **Val av revisor och suppleant**
Beslut: Till revisor valdes Ronny Rickardsson och som suppleant Lars-Inge Johansson.
- § 16 **Val av valberedning**
Beslut: Till valberedning inför nästkommande stämma omvaldes Monica Berggren Larsson och Berith Cederqvist.
- § 17 **Stämmans avslutande**
Britt-Marie Lindberg tackade för visat intresse och avslutade stämman.
- § 18 **Information från styrelsen**
Britt-Marie Lindberg informerade om budgeten för 2017 och lite från det år som gått och kommande år.

Information från 2016

- Avtalet med Riksbyggen fortsätter. Städning och trädgård fungerar bra men en del annat behöver vi påminna om.
- Återvinningsrummet har fortfarande problem med avfall som kastas felaktigt.
- Staket har satts upp som tillfällig ersättning för häckarna som klipptes ner.

Eh MD AF

Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1

Ordinarie föreningsstämma 2017 Brf Drottninggatan 1

- Träskärmar vid entréerna har renoverats.
- Trädgårdsmöblerna har renoverats.
- Bristerna som upptäcktes vid brandskyddsbesiktningen har åtgärdats.
- Avtal har träffats med Comhem för bredband, telefoni och TV.
- Spolning av stammar har utförts.
- Spärr/stolpar har satts upp i trapphusen.
- Cykelrum vid Hamngatan 16 C har målats utvändigt.
- Ekparkettgolven i trapphusen har slipats och oljats.

Information om åtgärder 2017

- Några betongplattor och gatstenar ska åtgärdas.
- Oljning av entrégolven i trapphusen ingår i avtalet med Riksbyggen.
- Larm angående grundvattenpumpar ska sättas upp på soprummets yttervägg.
- Ledljus i entréerna ska installeras.

Enligt underhållsplan 2020

- Fasadputs mot Hamngatan
- Målning av takfot och vindskivor samt fönsterbleck.
- Skrapning och rostskydd av smidesräcken på balkongerna.
- Omplantering.
- Ny sandlåda.
- Ventilation aggregatsbyte.
- Ytbehandling, trapphus väggar, tak, räcken.
- Ytbehandling lägenhetsdörrar utsidan.
- Byte av tvättmaskin.

Ombyggnaden av Hamngatan med kollektivtrafikfält har gett en förbättring av luften.

Solcellerna på taket ger ca 15 % av elbehovet. Produktionen är enligt kalkylen från leverantören. Bidrag har sökts hos Länsstyrelsen men ännu inte beviljats.

Felaktighet i förvaltningsberättelsen sid 1 påpekades. Den korrekta lydelsen ska vara ”Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-05-02.”

Frågor om torktumlare, en containern för grovsopor som t.ex. krukor mm och när det gäller lysknapp som sitter för långt från innerdörr togs upp. När det gäller torktumlare och container har frågorna tagits upp med brf II och III men inget besked i frågan har kommit. Styrelsen tar upp frågorna på nästkommande sammanträde.

Medlemsmöte är planerat till november.

EB MD UF

Bostadsrättsföreningen Drottninggatan 1

Ordinarie föreningsstämma 2017 Brf Drottninggatan 1

Vid protokollet


Eva Hydén

Justeras


Agneta Fernström


Monica Drougge