

Årsredovisning
för
BRF Musköten i Norrköping

716402-5830

Räkenskapsåret

2017

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Musköten i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under de gångna 12 månaderna haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter		Vald tom stämman
Kenneth Persson	ordförande	2019
Tomas Flemmer	vice ordf. /kassaansvarig	2019
Lotta Karlsson	sekreterare	2018
Klas Eriksson	ledamot	2018
Anna Aronsson	ledamot	2018
Tobias Wasteson	ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Åsa Holmgren	(lämnade styrelsen 2017-08-21)	2018
Evelina Wålme	(lämnade styrelsen 2018-02-01)	2018

Auktoriserade revisorer

Ola Jakobsson - ordinarie revisor
Mats Bergkvist - revisorsuppleant

Valberedningen

Bim Nyberg, sammankallande
Sven-Olof Forsell

Övriga funktionärer under året:

Föreningslokalsansvarig/	
Övernattningsrumsansvarig	Åsa Holmgren/Loella Fjällskog
Tvättstugeansvarig	Bim Nyberg
Bastu/gym/hobbyrumsansvarig	Joakim Olofsson/Ulf Nyberg
Städdagsansvarig	Hans Karlsson

Verksamhetsberättelse

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls senast 2017-06-08. Styrelsen har under 2017 hållit 12 dokumenterade sammanträden och därutöver löpande kontakter mellan styrelsens medlemmar.

Förvaltning

Smedjan Ekonomikonsult AB har under året biträtt styrelsen med ekonomisk förvaltning.

Fastigheter

Föreningen är ägare av följande fastigheter:

<u>Beteckning</u>	<u>Adress</u>	<u>Färdigställd</u>	<u>Ant lgh</u>	<u>Ant lokaler</u>
Musköten 24	Plankgatan 8,12, 14 Plankgatan 10	1985	35	1 förskola
Musköten 18	Smedjegatan 11-13	1945	22	
Musköten 17	Smedjegatan 15-17	1985	10	

Dessutom arrenderar föreningen Marielund 1:5 av kommunen där 36 parkeringsplatser finns.

Totalt 67 lägenheter, om sammanlagt 4.408,5 kvm, som fördelar sig enligt följande:

7 st	1 rum och kök
35 st	2 rum och kök
18 st	3 rum och kök
7 st	4 rum och kök

Vid årsskiftet 2017-12-31 var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

1 st	Lokal till förskola om 310 kvm uthyres till Norrköpings Kommun
------	--

Överlåtelse

Under året har sex överlåtelse skett varvid följande personer avflyttat respektive antagits som nya medlemmar:

<u>Lgh</u>	<u>Lämnat oss har:</u>	<u>Nya boende är:</u>
12	Patric Hellman	Frans Trygg
17	Jenny Bergqvist o Anders Enstedt	Murad Musa Hanna
23	Charlotta o Edwin Grönkvist	Björn Jonsson
31	Dick Patriksson o Madelene Konrad	Maarit Pajala o Per Lönn
57	Sanni Ewertson	Gustav Ling o Charlotte Roth
60	Helén Kyber	Selver Nezirevic

Samtliga nya medlemmar hälsas varmt välkomna till föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna per kvm har varit 701 kronor. Ingen höjning av avgiften 2017.

Under 2017 inkluderades även den fasta avgiften för elen i årsavgiften.

Styrelsen har ordet

Under året har flera av våra stora lån hos Handelsbanken placerats om till förmånligare ränta.

Bredbandsbolaget blev ny leverantör av bredband och TV. Det berodde på ett företagsköp.

Föreningen har även tecknat medlemskap i Bostadsrätterna som ger oss rådgivning, information och konsultationsmöjligheter. De skickar även ut en medlemstidning till alla boende i föreningen.

El- och värme

I början på året beslutade styrelsen att den fasta avgiften för vår gemensamma el skall betalas från föreningens ekonomi och inte av respektive hushåll vilket motsvarar en avgiftssänkning på cirka 1000 kr per år.

Större åtgärder av fastigheten under året

OVK har genomförts på Smedjegatan 11-13 och uppföljning har gjorts av de brister som upptäcktes.

Nya lås som ingår i vår låsserie har monterats hos förskolan.

Under våren togs våra nya energisnåla hissar i bruk.

Våra vattenmätare har bytts av Norrköping Vatten och Avfall.

TV-inspektion har utförts av våra avloppsstammar och inget anmärkningsvärt kunde konstateras. Förebyggande spolning av samtliga våra avlopp har utförts under hösten.

Kommunen har installerat utrustning i våra koddosor så att hemtjänsten lättare skall komma in till vårdtagarna.

Vi fick ett nytt fint staket med grindar utefter Plankgatan. Staketet är ritat och byggt av elever på Ebersteinska gymnasiet.

Gården

Den stora lönnen som skymde ljus och utsikt för boende på Plankgatan 8 fälldes och den gamla träsargen med rabatt togs bort. Den kommer att ersättas av ny kantsten och plantering.

Medlemsaktiviteter

Traditionsenliga **gemensamhetsdagar** med höst- och vårstädningar har arrangerats. Varmt tack till alla som deltagit och till er som ansvarat för dessa. Ett särskilt tack städgeneral Hans Karlsson.

Vi tackar också alla övriga för sitt ideella engagemang i föreningen.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 619	3 572	3 551	3 491
Resultat efter finansiella poster	-1 500	130	-237	-198
Soliditet (%)	2	8	8	8

Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Fond fyttre	Balanserat	Ianspråktag.	Årets	Totalt
	insatser	underhåll	resultat	underhållsf.	resultat	
Belopp vid årets ingång	785 701	530 526	416 299	319 906	130 057	2 182 489
Disposition av föregående års resultat:			130 057		-130 057	0
Årets nyttjande underhållsfo		-63 782				-63 782
Avsättning till underhållsfond		130 000	-130 000			0
Årets resultat					-1 499 636	-1 499 636
Belopp vid årets utgång	785 701	596 744	416 356	319 906	-1 499 636	619 071

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	736 262
årets förlust	-1 499 636
	-763 374
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 856
i ny räkning överföres	-994 230
	-763 374

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

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 618 597	3 572 104
Övriga rörelseintäkter		10 500	15 200
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 629 097	3 587 304
Rörelsekostnader			
Löpande periodiskt underhåll	3	-2 470 483	-587 176
Driftskostnader	4	-1 359 201	-1 350 836
Fastighetsskatt		-110 165	-107 016
Personalkostnader	5, 6	-175 073	-173 341
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-375 734	-386 541
Summa rörelsekostnader		-4 490 656	-2 604 910
Rörelseresultat		-861 559	982 394
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 786	38 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-719 863	-890 558
Summa finansiella poster		-638 077	-852 337
Resultat efter finansiella poster		-1 499 636	130 057
Resultat före skatt		-1 499 636	130 057
Årets resultat		-1 499 636	130 057

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 485 853	23 859 853
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	1 734
Summa materiella anläggningstillgångar		23 485 853	23 861 587
Summa anläggningstillgångar		23 485 853	23 861 587
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		336 173	2 945
Övriga fordringar		8 506	9 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	163 311	492 259
Summa kortfristiga fordringar		507 990	505 085
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	2 198 692	1 807 021
Summa kortfristiga placeringar		2 198 692	1 807 021
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		148 011	449 749
Summa kassa och bank		148 011	449 749
Summa omsättningstillgångar		2 854 693	2 761 855
SUMMA TILLGÅNGAR		26 340 546	26 623 442

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		785 701	785 701
Fond för yttre underhåll		596 744	530 526
Summa bundet eget kapital		1 382 445	1 316 227
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		736 262	736 205
Årets resultat		-1 499 636	130 057
Summa fritt eget kapital		-763 374	866 262
Summa eget kapital		619 071	2 182 489
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12, 13	24 256 536	22 789 663
Summa långfristiga skulder		24 256 536	22 789 663
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		436 328	279 472
Leverantörsskulder		166 216	447 239
Medlemmars reparationsfond		197 123	210 745
Övriga skulder		42 221	47 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	623 051	666 659
Summa kortfristiga skulder		1 464 939	1 651 290
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 340 546	26 623 442

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	72 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder, p-platser, förråd	-3 255 679	-3 205 035
Hyra förskola	-357 576	-356 512
Pantsättningsavgifter	-3 600	-3 600
Övriga rörelseintäkter	-1 742	-6 946
	-3 618 597	-3 572 093

Not 3 Löpande och periodiskt underhåll

	2017	2016
Skötsel och underhåll mark	84 151	98 096
Reparation och underhåll tvättstugeutrustning	29 717	53 571
Reparation, underhåll och besiktning hissar	2 314 462	23 120
Underhåll takfönster	35 772	58 207
Gemensam el (CEWE instrument)	0	198 173
Övriga reparationer och underhåll byggnad	6 381	156 009
	2 470 483	587 176

Not 4 Driftskostnader

	2017	2016
Tomträttsavgifter	52 454	51 840
Fastighetsförsäkring	41 835	40 349
Förvaltning	73 772	66 805
Kabel-TV	36 791	48 036
Bredband, gruppanslutning	132 529	132 076
Revisionskostnader	13 143	12 500
Vatten	110 290	160 280

El	228 499	139 374
Fjärrvärme	419 441	427 777
Sophantering	81 970	81 693
Fastighetskötsel	55 926	81 191
Städning	91 684	92 476
Övriga driftskostnader	20 867	16 437
	1 359 201	1 350 834

Not 5 Medelantalet anställda

	2017	2016
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2017	2016
Styrelsearvoden	84 998	84 007
Löner	57 386	55 616
Sociala avgifter	32 689	33 719
	175 073	173 342

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 743 000	30 743 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 743 000	30 743 000
Ingående avskrivningar	-6 883 147	-6 509 147
Årets avskrivningar	-374 000	-374 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 257 147	-6 883 147
Utgående redovisat värde	23 485 853	23 859 853

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	122 060	122 060
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	122 060	122 060
Ingående avskrivningar	-120 327	-107 786
Årets avskrivningar	-1 733	-12 541
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 060	-120 327
Utgående redovisat värde	0	1 733

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringar	54 580	49 621
Förskottsbetalda markavgifter	53 341	52 454
Förutbetald kabel-TV	11 175	11 175
Förutbetalt bredband	12 015	0
Förutbetald hissentreprenad	0	323 531
Upplupen intäkt gemensam el	32 200	55 478
	163 311	492 259

Not 10 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Fonder Handelsbanken	2 205 393	2 198 692	2 275 595
	2 205 393	2 198 692	2 275 595

Not 11 Lånsammanställning

Låneinstitut	Lånenr	Konverteringsdag	Belopp	Ränta %
Stadshypotek	463703	2018-01-30	5 264 744	4,35
Stadshypotek	497656	2019-01-30	3 430 655	5,18
Stadshypotek	541325	2020-01-30	1 937 250	4,74
Stadshypotek	870190	2021-06-30	3 638 980	1,35
Stadshypotek	892023	2020-01-30	842 175	1,45
Stadshypotek	904922	2018-04-03	1 960 000	0,95
Stadshypotek	818539	2018-01-02	2 261 852	1,1
Stadshypotek	900636	2018-03-02	1 453 485	0,95
Stadshypotek	533322	2019-10-30	1 077 304	4,83
Stadshypotek	892024	2020-01-30	2 826 419	1,45
			24 692 864	

Not 12 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	22 511 224	21 671 775
	22 511 224	21 671 775

Not 13 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	29 023 000	29 123 000
	29 023 000	29 123 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna utgiftsräntor	115 820	125 691
Förutbetalda hyror och avgifter	360 891	360 346
Skuld övriga kostnader, förutbet intäkter	146 340	180 622
	623 051	666 659

Norrköping den / 2018

Kenneth Persson
Ordförande

Tomas Flemmer
vice ordf./kassaansvarig

Lotta Karlsson
sekreterare

Klas Eriksson
ledamot

Anna Aronsson
ledamot

Tobias Wasteson
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor