

Årsredovisning

för

BRF Musköten i Norrköping

716402-5830

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Styrelsen för BRF Musköten i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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	2020
Klas Eriksson	ledamot	2020
Anna Aronsson	ledamot	2020
Per Lönn	ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Tobias Wasteson	2019
Charlotte Roth	2019
Lars Pettersson	2019

Auktoriserade revisorer

Ola Jakobsson - ordinarie revisor
Mats Bergkvist - revisorsuppleant

Valberedningen

Bim Nyberg
Sven-Olof Forsell
Maarit Pajala

Övriga funktionärer under året:

Föreningslokalsansvarig/	
Övernattningsrumsansvarig	Loella Fjällskog
Tvättstugeansvarig	Bim Nyberg
Bastu/gym/hobbyrumsansvarig	Ulf Nyberg
Städdagsansvarig	Hans Karlsson

Verksamhetsberättelse

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls senast 2018-05-24. Styrelsen har under 2018 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 nio överlåtelse skett varvid följande personer avflyttat respektive antagits som nya medlemmar:

<u>Lgh</u>	<u>Lämnat oss har:</u>	<u>Nya boende är:</u>
52	Beatrice Ahlin Thelin	Elin Blom
53	Irma Görtz	Patrik Kastinen
55	Gun-Britt Karlsson	Elias Frost och Lina Fredriksson
14	Pauli Lahtinen	Eldan Balija och Elzana Jeina
16	Linn och Magnus Karlsson	Ann-Charlotte och Hans Jonsson
20	Inez Axelsson	Rasmus Lundin
44	Joakim Breicha	Erica Malmqvist
32	Solveig Widgren	Moa Karlsson
20	Rasmus Lundin	Elina Ahlqvist och Andreas Lindvall

Samtliga nya medlemmar hälsas varmt välkomna till föreningen.

Årsavgifter

Årsavgifterna per kvm har varit 713 kronor. Ingen höjning av avgiften 2018.

Styrelsen har ordet

Ett stort lån 5,2 miljoner har omsatts under året. Vi har sänkt räntan från 4,35% till 1,66%

Större åtgärder och händelser i fastigheten under året

Isolering och målning av takfönster i trapphusen Smedjegatan 11 och 13. Utfört av Lyckohem.

Tilläggsisolering av vindarna Plankgatan 8-14 samt Smedjegatan 15. Utfört av Nyköpings Miljöisolering AB.

Nytt staket och nya grindar har monterats vid infarten till gården. Gjutning av plintar, montering och kringarbeten har utförts av TJ:s Bygg & Fastighet AB. Staketet och grindarna har designats och tillverkats av elever på Industriprogrammet Ebersteinska gymnasiet.

Plattläggning och en ny rabatt med rhododendron och kaprifol har utförts av TJ:s. Förskolan har fått ett cykelställ.

Renovering av förskolans hallar och entréer har utförts av Lyckohem.

Dörröppnare är installerad på kommunens bekostnad för portarna Plankgatan 12 och Smedjegatan 15.

En besvärlig och mycket dyr vattenskada inträffade i två lägenheter på Plankgatan 12. Detta beroende på att icke våtrumscertifierade hantverkare hade "renoverat" ett badrum hos en tidigare ägare.

Vi har upptäckt fuktskador på väggar och golv i tvättstugan Plankgatan 12. Beroende på fel typ av tätskikt samt läckande golvbrunnar. Kommer att åtgärdas under hösten 2019.

Ommålning av väggar i förskolans lokaler. Arbetet utfört av elever på målarprogrammet Ebersteinska Gymnasiet.

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)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 641	3 619	3 572	3 551
Resultat efter finansiella poster	550	-1 500	130	-237
Soliditet (%)	4	2	8	8

Förändring av eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Ianspråktag. underhållsf.	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	785 701	596 744	416 356	319 906	-1 499 636	619 071
Disposition av föregående års resultat:			-1 499 636		1 499 636	0
Avsättning till underhållsfond		230 856	-230 856			0
Årets resultat					550 175	550 175
Belopp vid årets utgång	785 701	827 600	-1 314 136	319 906	550 175	1 169 246

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-994 230
årets vinst	550 175
	-444 055
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	230 856
i ny räkning överföres	-674 911
	-444 055

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 641 496	3 618 597
Övriga rörelseintäkter		10 909	10 500
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 652 405	3 629 097
Rörelsekostnader			
Löpande periodiskt underhåll	3	-403 154	-2 470 483
Driftskostnader	4	-1 476 051	-1 359 201
Fastighetskatt		-100 000	-110 165
Personalkostnader	5, 6	-191 512	-175 073
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-375 000	-375 734
Summa rörelsekostnader		-2 545 717	-4 490 656
Rörelseresultat		1 106 688	-861 559
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 158	81 786
Räntekostnader och liknande resultatposter		-577 671	-719 863
Summa finansiella poster		-556 513	-638 077
Resultat efter finansiella poster		550 175	-1 499 636
Resultat före skatt		550 175	-1 499 636
Årets resultat		550 175	-1 499 636

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	23 110 853	23 485 853
Summa materiella anläggningstillgångar		23 110 853	23 485 853
Summa anläggningstillgångar		23 110 853	23 485 853
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		125 040	336 173
Övriga fordringar		16 897	8 506
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	170 658	163 311
Summa kortfristiga fordringar		312 595	507 990
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	2 784 607	2 198 692
Summa kortfristiga placeringar		2 784 607	2 198 692
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		226 949	148 011
Summa kassa och bank		226 949	148 011
Summa omsättningstillgångar		3 324 151	2 854 693
SUMMA TILLGÅNGAR		26 435 004	26 340 546

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		785 701	785 701
Fond för yttre underhåll		827 600	596 744
Summa bundet eget kapital		1 613 301	1 382 445
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-994 230	736 262
Årets resultat		550 175	-1 499 636
Summa fritt eget kapital		-444 055	-763 374
Summa eget kapital		1 169 246	619 071
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11, 12	23 738 686	24 256 536
Summa långfristiga skulder		23 738 686	24 256 536
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		482 912	436 328
Leverantörsskulder		207 414	166 216
Medlemmars reparationsfond		180 585	197 123
Övriga skulder		44 805	42 221
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	611 356	623 051
Summa kortfristiga skulder		1 527 072	1 464 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 435 004	26 340 546

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

	2018	2017
Årsavgifter bostäder, p-platser, förråd	-3 258 352	-3 255 679
Hyra förskola	-357 576	-357 576
Pantsättningsavgifter	-2 700	-3 600
Övriga rörelseintäkter	-22 868	-1 741
	-3 641 496	-3 618 596

Not 3 Löpande och periodiskt underhåll

	2018	2017
Skötsel och underhåll mark	111 138	84 151
Reparation och underhåll tvättstugeutrustning	24 911	29 717
Reparation, underhåll och besiktning hissar	0	2 314 462
Underhåll takfönster	17 886	35 772
Takisolering	145 805	0
Bergvärme	13 422	0
Övriga reparationer och underhåll byggnad	89 992	6 382
	403 154	2 470 484

Not 4 Driftskostnader

	2018	2017
Tomträttsavgifter	53 341	52 454
Fastighetsförsäkring	46 591	41 835
Förvaltning	72 826	73 772
Kabel-TV	52 361	36 791
Bredband, gruppanslutning	132 660	132 529
Revisionskostnader	15 283	13 143
Vatten	122 742	110 290
El	248 122	228 499
Fjärrvärme	444 251	419 441
Sophantering	82 158	81 970
Fastighetskötsel	48 989	55 926
Städning	91 218	91 684
Vattenskada	23 728	0
Övriga driftskostnader	41 781	20 867
	1 476 051	1 359 201

Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	1	1

Not 6 Löner, andra ersättningar och sociala avgifter

	2018	2017
Styrelsearvoden	91 000	84 998
Löner	62 710	57 386
Sociala avgifter	35 280	32 690
	188 990	175 074

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	30 743 000	30 743 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 743 000	30 743 000
Ingående avskrivningar	-7 257 147	-6 883 147
Årets avskrivningar	-375 000	-374 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 632 147	-7 257 147
Utgående redovisat värde	23 110 853	23 485 853

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringar	54 918	54 580
Förskottsbetalda markavgifter	54 552	53 341
Förutbetald kabel-TV	8 186	11 175
Förutbetalt bredband	11 175	12 015
Upplupen intäkt gemensam el	41 827	32 200
	170 658	163 311

Not 9 Kortfristiga placeringar

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Fonder Handelsbanken	2 784 607	2 784 607	2 763 884
	2 784 607	2 784 607	2 763 884

Not 10 Lånsammanställning

Låneinstitut	Lånenr	Konverteringsdag	Belopp	Ränta %
Stadshypotek	497656	2019-01-30	3 393 059	5,18
Stadshypotek	541325	2020-01-30	1 916 250	4,74
Stadshypotek	870190	2021-06-30	3 564 336	1,35
Stadshypotek	892023	2020-01-30	825 075	1,45
Stadshypotek	947636	2023-01-30	5 171 470	1,66
Stadshypotek	958658	2019-04-03	1 880 000	0,95
Stadshypotek	818539	2019-01-03	2 214 728	1,10
Stadshypotek	954746	2019-01-04	1 422 057	0,95
Stadshypotek	533322	2019-10-30	1 065 592	4,83
Stadshypotek	954746	2020-01-30	2 769 031	1,45
			24 221 598	

Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	21 807 038	22 511 224
	21 807 038	22 511 224

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	29 023 000	29 023 000
	29 023 000	29 023 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	-90 546	-115 820
Förutbetalda hyror och avgifter	-364 068	-360 891
Skuld övriga kostnader, förutbet intäkter	-156 742	-146 340
	-611 356	-623 051

Norrköping / 2019

Kenneth Persson
Ordförande

Tomas Flemmer
vice ordf./kassaansvarig

Lotta Karlsson
ledamot/sekreterare

Klas Eriksson
ledamot

Anna Aronsson
ledamot

Per Lönn
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats / 2019

Ola Jakobsson
Auktoriserad revisor