

Årsredovisning för
Brf Stångåblick, Linköping
716453-1951

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stångåblick, Linköping, 716453-1951 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens säte är Östergötlands län, Linköping kommun.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

FF-fastighetsservice AB har ansvarat för löpande fastighetsskötsel och lokalvård.

Vid årets utgång var medlemsantalet 115, fördelade på 80 lägenheter och 6 lokaler.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Östgöta, Linköping.

Styrelsen

Ordförande	Louise Holm
Sekreterare	Ulla Fogenstad
Ledamot	Göran De Geer
Ledamot	Roger Löwing
Ledamot	Jan Klefborg

Suppleant	Marcus Eriksson Anna Nystrand Borg
------------------	---------------------------------------

Revisor	Jens Forneng, LR Revision Vingåker/Örebro Edmond Nijm, Intern revisor
----------------	--

Valberedning	Jan Widmark, sammankallande Christina Hargitai Fredrik Lundström
---------------------	--

Ledamöter i styrelsen till samfällighetsföreningen Magasinsgränd	Louise Holm Roger Löwing
---	-----------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening. Styrelsen har beviljat nio stycken lägenhetsöverlåtelser under året. Styrelsen har beviljat två andrahandsuthyrningar under året. Under året har styrelsen hållit fjorton stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Drabanten 14, Linköpings Kommun, Linköping
Adress:	Hamngatan, Nygatan, Snickaregatan, Magasinsgränd och Magasinstorget
Byggår:	2000
Taxeringsvärde:	117 042 000 kr varav byggnadsvärde 81 800 000kr
Lägenhetsfördelning:	80 lägenheter fördelade på 6 trapphus samt 6 lokaler med egna entreér i markplan
Total boyta:	7 054,1 m ²
Lokalyta:	660,0 m ²
Fastighetens areal:	3 514,0 m ²

Lägenhetsfördelning	
1 rum och kök	3 st
2 rum och kök	14 st
3 rum och kök	28 st
4 rum och kök	24 st
5 rum och kök	9 st
6 rum och kök	6 st
Lokaler	6 st
P-anläggning	
Garage	52 st

Händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har efter möte med föreningens bankman fattat beslutet att amortera av två miljoner extra på ett av föreningens lån.

Styrelsen lät installera LED-belysning på prov i en trappuppgång och då försöket slog väl ut har nu LED-belysning beställts till samtliga trapphus, dessutom är det ny belysning på innergården som ett led i att förbättra denna.

En annan viktig åtgärd är att flera avtal med leverantörer av olika slag har sagts upp, några leverantörer har bytts och en del gamla behållts men med nya avtal som sparar pengar åt föreningen.

Ovk har genomförts och resultatet visade att många lägenheter har felaktiga fläktar. Dessa lägenhetsinnehavare har till och med våren 2019 på sig att justera detta sen sker en efterbesiktning.

Problem med värmen resulterade i ny värmeväxlare.

Felsökningsåtgärder för varmvatten på Nygatan 10.

Fasadförbättringar genomfördes, pustning och målning.
Grinden och soprumsdörr.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond fastighets- underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	20 241 554	26 623 450	3 614 225	3 390 548	-547 038
Resultatdisp. enligt stämmobeslut				-547 038	547 038
Fondavsättning enligt stämmobeslut			490 800	-490 800	
Årets resultat					673 484
Vid årets slut	20 241 554	26 623 450	4 105 025	2 352 710	673 484

Flerårsöversikt

	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>	<i>2015</i>	<i>Belopp i kr 2014</i>
Nettoomsättning	5 505 695	5 516 900	5 479 222	5 464 038	5 273 240
Resultat efter finansiella poster	673 484	-547 038	-228 787	389 539	93 378
Resultat i % av nettoomsättningen	12,2	-9,9	-4,2	7,1	1,8
Soliditet, %	54,3	52,2	51,8	51,5	50,8
Balansomslutning	99 493 773	102 092 204	103 931 908	105 098 891	105 827 696
Nyckeltal i kr/m²					
Årsavgift /boyta	651	651	651	651	685
Lån/totalyta	5 774	6 191	6 311	6 469	6 627
Elkostnad/totalyta	22	21	19	15	19
Värmekostnad/totalyta	83	102	92	76	87
Vattenkostnad/totalyta	19	19	20	22	20

Förslag till disposition av föreningens resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Till stämmans förfogande står följande belopp	
balanserat resultat	2 352 710
årets resultat	673 484
	<u>3 026 194</u>
styrelsen föreslår följande disposition till stämman	
till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadstaxeringsvärden för föreningens hus	245 400
balanseras i ny räkning	<u>2 780 794</u>
	3 026 194

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 505 695	5 516 900
Övriga rörelseintäkter	3	25 791	34 357
Summa rörelseintäkter		<u>5 531 486</u>	<u>5 551 257</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-2 690 533	-3 911 575
Personalkostnader	5	-177 875	-183 442
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 233 484	-1 233 482
Summa rörelsekostnader		<u>-4 101 892</u>	<u>-5 328 499</u>
Rörelseresultat		<u>1 429 594</u>	<u>222 758</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 193	4 223
Räntekostnader och liknande resultatposter		-761 303	-774 019
Summa finansiella poster		<u>-756 110</u>	<u>-769 796</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>673 484</u>	<u>-547 038</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>673 484</u>	<u>-547 038</u>
Skatter		0	0
Årets resultat		<u>673 484</u>	<u>-547 038</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	97 601 250	98 801 250
Inventarier, verktyg och installationer	7	130 950	164 434
Summa materiella anläggningstillgångar		97 732 200	98 965 684
Summa anläggningstillgångar		97 732 200	98 965 684
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning skatter och avgifter		15 120	14 652
Övriga fordringar		35 640	52 610
Summa kortfristiga fordringar		50 760	67 262
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 710 813	3 059 258
Summa kassa och bank		1 710 813	3 059 258
Summa omsättningstillgångar		1 761 573	3 126 520
SUMMA TILLGÅNGAR		99 493 773	102 092 204

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		20 241 554	20 241 554
Upplåtelseavgifter		26 623 450	26 623 450
Fond fastighetsunderhåll		4 105 025	3 614 225
Summa bundet eget kapital		50 970 029	50 479 229
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 352 710	3 390 548
Årets resultat		673 484	-547 038
Summa fritt eget kapital		3 026 194	2 843 510
Summa eget kapital		53 996 223	53 322 739
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	43 323 382	46 540 046
Summa långfristiga skulder		43 323 382	46 540 046
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 216 664	1 216 664
Leverantörsskulder		402 454	457 039
Skatteskulder		22 845	37 551
Övriga skulder		45 207	8 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	486 998	509 618
Summa kortfristiga skulder		2 174 168	2 229 419
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 493 773	102 092 204

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	83
-Markanläggningar	10
- Inventarier	5
- Installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	2018-12-31	2017-12-31
Månadsavgifter	4 591 830	4 591 830
Momsfria lokaler	195 536	185 909
Momspliktiga lokaler	310 657	320 283
Garagehyror	334 348	307 208
Utdebitering fastighetsskatt icke momspl.	25 853	24 471
Utdebitering fastighetsskatt momspl.	44 588	45 970
Övriga elintäkter	2 276	1 621
Balkonger/balkongskydd	0	39 588
Faktureringsavgifter	600	0
Öresutjämning	7	20
	5 505 695	5 516 900

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Avbetalning ventilation	14 550	14 550
Försäkringsersättning	0	9 957
Övriga ersättningar och intäkter	10 641	9 100
Övriga fakturerade kostnader	600	750
Summa	25 791	34 357

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyror p-platser	53 852	52 658
El	172 975	163 862
Värme	636 594	788 740
Vatten och avlopp	148 398	149 255
Renhållning, sophantering	102 835	132 341
Fastighetsskötsel inhyrd	144 742	136 904
Trappstädning inhyrd	133 621	140 264
Försäkringsskador	2 209	0
Reparation och underhåll	126 271	196 678
Övriga driftskostnader	0	33 483
Hisskostnader	33 671	55 239
Larm, hiss, porttelefon	12 862	16 666
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	177 380	175 620
Fastighetsförsäkringar	66 332	66 280
Gemensam tv-anläggning	84 097	105 529
Förbrukningsinventarier	30 538	0
Planerat underhåll	519 785	1 401 997
Balkongskydd	5 434	82 781
Övriga föreningskostnader	38 805	47 344
Administrationskostnader	99 316	97 014
Extern revisionskostnad	14 354	15 805
Bankkostnader	11 305	11 683
Övriga främmande tjänster	75 157	41 432
Summa	2 690 533	3 911 575

Not 5 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fast styrelsearvode *(43 200	104 280
Rörligt styrelsearvode *(52 320	0
Revisionsarvoden	0	570
Arbetsersättning	47 110	41 390
Övriga ersättningar	0	407
Sociala kostnader	35 245	36 510
	177 875	183 157

*(För 2017 är ingen uppdelning gjord mellan fast och rörligt arvode

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	120 451 506	120 451 506
	<u>120 451 506</u>	<u>120 451 506</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-21 650 256	-20 450 256
-Årets avskrivning enligt plan	-1 200 000	-1 200 000
	<u>-22 850 256</u>	<u>-21 650 256</u>
Redovisat värde vid årets slut	97 601 250	98 801 250
Bokfört värde byggnader	77 400 060	78 600 060
Bokfört värde mark	20 201 190	20 201 190
	<u>97 601 250</u>	<u>98 801 250</u>

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	404 070	404 070
Vid årets slut	<u>404 070</u>	<u>404 070</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-239 636	-206 154
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-33 484	-33 482
Vid årets slut	<u>-273 120</u>	<u>-239 636</u>
Redovisat värde vid årets slut	130 950	164 434

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2018-12-31	2017-12-31
Nordea Hypotek	2021-03-15	2,22%	24 150 034	24 216 698
Nordea Hypotek	2020-08-12	1,07%	19 065 012	19 065 012
Nordea Hypotek	2019-11-14	0,53%	1 325 000	4 475 000
			<u>44 540 046</u>	<u>47 756 710</u>
Varav kortfristig del 1 år			-1 216 664	-1 216 664
Kvarstående långfristig del			43 323 382	46 540 046
Summa Skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen			-4 866 656	-4 866 656
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			38 456 726	41 673 390

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	73 500 000	73 500 000
Summa ställda säkerheter	73 500 000	73 500 000

Ansvarsförbindelser *Inga* *Inga*

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	37 005	39 155
Förutbetalda intäkter	434 493	455 963
Upplupna revisionskostnader	15 500	14 500
	486 998	509 618

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Det nya gruppavtalet med ComHem träder i kraft under våren 2019 vilket kommer att spara pengar för många av föreningens medlemmar.

Förfrågningsunderlag för renovering av innergården är utsänt till ett antal entreprenörer och styrelsen hoppas att arbetet kan ta fart efter vintern.

Huset blir äldre, mer underhåll kommer att krävas även om inga stora åtgärder krävs.

Underskrifter

Linköping 2019-

Louise Holm
Styrelseordförande

Roger Löwing

Ulla Fogenstad

Göran De Geer

Jan Klefborg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2019.

Jens Forneng, LR Revision Vingåker/Örebro
Auktoriserad revisor

Edmond Nijm
Förtroendevald revisor