

Årsredovisning Brf Kansligården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1943-05-13.

Nuvarande stadgar registrerades 2006-05-29 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsförteckning	Förvärv	Kommun
Furiren 2	1943-05-13	Skövde

Det finns 21 st parkeringsplatser, alla med motorvärmarruttag.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF. I försäkringen ingår även försäkring mot husbocksangrepp.

En omfattande rot-renovering genomfördes 1988-1989.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 1943 och består av två flerbostadshus (Kansligatan 5, 7).

Tomtens areal är 1980 kvm.

Lägenheter

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

	1 rok	2 rok	3 rok	Totalt
Antal	9	18	6	33
Yta	36	47	64	154

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning sköts av styrelsen.

Snöröjning ombesörjes av Allservice i Skövde AB.

Trappstädning sker genom självförvaltning.

Föreningen har bredbandsuppkoppling (ADSL) via Com Hem.

Filterbyte i lägenheternas ventilationsfläktar ombesörjes av Hemkomfort två gånger/år.

Medlemmar

Av föreningens medlemslägenheter har åtta (8) stycken överlåtits under året.

Överlåtelseavgiften på 2,5 % av prisbasbeloppet betalas av köparen.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:

Följa bostadsrättslagen. Föreningen är restriktiv när det gäller andrahandsuthyrning.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad 1997-2006 då en mindre justering gjordes i syfte att alla medlemmar skulle ha samma årsavgift per kvm. Med anledning av radonsaneringsåtgärd ändras årsavgifter från 2018-01-01 till 660,56kr/kvm.

Styrelsen

Styrelsen har sedan 2017-06-09 bestått av följande ledamöter:

Ordinarie	Ulf Juhlin	Ordförande	Omval 2 år
	Simon Jansson	Fastighetsansvarig	Omval 1 år
	Reza Moghaddam	Sekreterare	Nyval 1 år

Styrelsen har under året genomfört 14 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer

Revisor	Johanna Jonsson	Medlemsrevisor	Omval 1 år
---------	-----------------	----------------	------------

Verksamhet som är genomförd under 2017

- Slutfört radonsanering samt hållit driftinformationsmöte för medlemmar.
- Påbörjat mätperiod för radon under vintern.
- Påbörjat översyn för matavfallssortering.
- Påbörjat arbete avseende revidering av stadgarna med anledning av lagförändringar.

Verksamhet som är planerad under 2018

- Slutföra mätning av radonvärden samt injustering av luftflöden med syftet att kunna avsluta radonsaneringsprojektet.
- Slutföra översyn för matavfallssortering.
- Slutföra arbete avseende revidering av stadgarna med anledning av lagförändringar.

Ekonomi

Föreningen har under 2017 gått med 2 228 382 kr i förlust. Den stora anledningen till förlusten är radonsaneringen som är bokförd som en direktavskrivning efter råd från Bostadsrätternas styrelserådgivning.

Till följd av radonsaneringen så har månads- och parkeringsavgifter höjts från 2018-01-01 och styrelsens bedömning är att det är ränteläget som styr när vi tvingas höja avgifter nästa gång.

Kommentarer

Följande poster har skillnader mellan 2017 och 2016 och är värda att kommenteras.

Konto	Kommentar
Reparationer	Kostnaderna för radonsaneringen är bokförd på detta konto.
Tillgångar på bankkonto	Radonsaneringen till del finansierad med egna tillgångar.
Långfristiga skulder	Radonsaneringen till del finansierad med banklån på Swedbank.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

Årets resultat	-2 228 383
Överföring till yttre uhfond	45 000
Uttag ur yttre uhfond motsv årets kostnad	0
Balanserat resultat	4 763 681

Yttre underhållsfond

Styrelsen föreslår följande omföring till och från yttre underhållsfonden:

Överföring till yttre uhfond	45 000
Uttag ur yttre uhfond motsv årets kostnad	0
Till ny balans	82 793

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 004 190	1 005 168
Övriga rörelseintäkter		0	2 396
Summa rörelsens intäkter		1 004 190	1 007 564
Rörelsekostnader			
Fastighetsförvaltning	2	-2 888 276	-403 734
Övriga externa kostnader	3	-13 278	-23 727
Arvoden till vaktmästare och styrelse		-98 204	-104 103
Lagstadgade sociala avgifter		-30 820	-28 092
Avskrivningar		-101 964	-101 964
Summa rörelsekostnader		-3 132 542	-661 620
RÖRELSERESULTAT		-2 128 352	345 944
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		691	7 664
Skattefria ränteintäkter		0	89
Räntekostnader		-100 566	-105 758
Övriga finansiella kostnader		-156	0
Summa finansiella poster		-100 031	-98 005
RESULTAT EFTER FINANSNETTO		-2 228 383	247 939
ÅRETS RESULTAT		-2 228 383	247 939

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och markanläggningar	4	9 185 236	9 287 200
Tomt		69 800	69 800
Summa anläggningstillgångar		9 255 036	9 357 000
Omsättningstillgångar			
<i>Fordringar</i>			
Skattefordran		20 335	20 335
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	14 008	13 548
		34 343	33 883
<i>Kassa och bank</i>	6	292 597	1 268 894
Summa omsättningstillgångar		326 940	1 302 777
SUMMA TILLGÅNGAR		9 581 976	10 659 777

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		25 855	25 855
Yttre underhållsfond		82 793	37 793
		<u>108 648</u>	<u>63 648</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 763 681	4 560 742
Årets resultat		-2 228 382	247 939
		<u>2 535 299</u>	<u>4 808 681</u>
Summa eget kapital		<u>2 643 947</u>	<u>4 872 329</u>
Långfristiga skulder	8		
Lån 1 - Stadshypotek		5 539 213	5 600 589
Lån 2 - Swedbank		1 170 000	0
		<u>6 709 213</u>	<u>5 600 589</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	9	85 376	61 376
Övriga kortfristiga skulder	10	56 521	34 720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	86 919	90 763
		<u>228 816</u>	<u>186 859</u>
Summa skulder		<u>6 938 029</u>	<u>5 787 448</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>9 581 976</u>	<u>10 659 777</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
Ställda säkerheter		
Pantbrev för fastighetslån	9 940 000	9 940 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). I och med att bostadsrättsföreningen följer detta nya regelverk kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader sker enligt plan med 1 % per år av anskaffningsbeloppet.

Not 1 Föreningens intäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Hysesintäkter	3 300	3 800
Hyra parkering	22 400	24 300
Årsavgifter	967 483	967 989
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	11 007	9 079
Övriga rörelseintäkter	0	2 396
	<u>1 004 190</u>	<u>1 007 564</u>

Not 2 Fastighetsförvaltning

	2017-01-01 2017-01-01	2016-01-01 2016-01-01
Fastighetsskötsel, materielinköp	1 215	12 052
Fastighetsskötsel, snöröjning och klippning träd	41 717	25 792
Reparationer	2 455 187	37 428
Utfört underhåll	0	11 800
El	28 106	28 706
Fjärrvärme	178 600	115 740
Vatten	63 552	63 784
Sophämtning	23 284	23 268
Fastighetsförsäkring	17 397	16 384
Kabel-tv	37 728	36 920
Fastighetsskatt	41 490	31 860
	<u>2 888 276</u>	<u>403 734</u>

Not 3 Övriga externa rörelseutgifter

	2017-01-01 2017-01-01	2016-01-01 2016-01-01
Kontorsmateriel	1 078	2 827
Revisorarvoden	0	1 400
Tele och post	0	160
Möteskostnader	3 295	8 190
Redovisningstjänster	1 925	4 247
Bankkostnader	801	840
Övrigt	6 179	6 063
	<u>13 278</u>	<u>23 727</u>

Not 4 Byggnader och mark

	Anskaffnings- värde	Årets avskrivning	Avskrivnings- procent	Ackumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	10 408 812	101 964	1%	1 223 576	9 185 236
Mark	69 800				69 800
Taxeringsvärde					
Byggnader och mark					13 830 000

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-01-01	2016-01-01
IF, försäkring	4427	4117
Com Hem, kabel-tv	9581	9431
	<u>14 008</u>	<u>13 548</u>

Not 6 Kassa och bank

	2017-01-01	2016-01-01
Kassa	15,00	117,00
Swedbank, Checkräkningskonto	292 581,74	1 268 777,38
	<u>292 596,74</u>	<u>1 268 894,38</u>

Not 7 Eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans 2017-01-01	25 855	37 793	4 560 742	247 939
Förändring av eget kapital				-247 939
Disposition av föregående år res				
Omföring från yttre fond				
Omföring till yttre fond		45 000	-45 000	
Årets resultat			-2 228 383	-2 228 383
Utgående balans 2017-12-31	25 855	82 793	2 287 359	-2 228 383

Not 8 Långfristiga skulder

				2017-01-01	2016-01-01
Låneinstitut	Ränta	Bindningstid	Bundet till		
Lån 1 - Stadshypotek		Rörlig		5 600 589	5 661 965
Lån 2 - Swedbank		Rörlig		1 194 000	
Långfristig del (exklusive nästa års amortering)				<u>6 709 213</u>	<u>5 600 589</u>

Not 9 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2017-01-01	2016-01-01
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års amorteringar)	85 376	61 376

Not 10 Övriga kortfristiga skulder

	2017-01-01	2016-01-01
Allservice i Skövde	6 632	0
Skövde Värmeverk	33 508	18 315
SkövdeNät AB	1 166	1 397
SkövdeNät AB	1 288	1 215
Skattekonto	10 604	10 342
Skuld avdragen skatt	3 323	3 451
	<hr/>	<hr/>
	56 521	34 720

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-01-01	2016-01-01
Förskott hyra	0	200
Förskott parkering	2 400	1 700
Förskott årsavgift	68 347	65 869
Upplupna sociala avgifter	2 536	2 536
Upplupna utgiftsräntor	10 636	17 458
Bokslut och arvoden	3 000	3 000
Vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	86 919	90 763

Skövde, 2018-04-23

Ulf Juhlin
Ordförande

Simon Jansson
Fastighetsansvarig

Reza Moghaddam
Sekreterare

Revisionsberättelse har 2018 - - angivits beträffande denna årsredovisning.

Johanna Jonsson
Medlemsrevisor