

# ÅRSREDOVISNING 2017

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NYSTFOTEN 12

718000-0254

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Thomas Böös	Ordförande
Lars-Ole Forsberg	Ledamot
Torsten Johansson	Ledamot

**Suppleant:** Marita Lindell-Böös

**REVISOR:** Michael Fredenklo

**Suppleant:** Vakant

Fastighetens registerbeteckning är **Nystfoten 12** i Eskilstuna. Föreningens fastighet omfattar **19 lägenheter** med en yta av **1.755 kvm**, samtliga upplåtna med bostadsrätt och **2 lokaler** upplåtna med hyresrätt. Fastighetens taxeringsvärde är kr **14.736.000:-**, varav markvärde kr **4.985.000:-**.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Arén & Partners**, Allians Försäkringsmäklare AB via SBC.

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda styrelsemöten.

Vid den årliga inventeringen av fastigheten har inget tillkommit, som behöver åtgärdas, utöver vad som tidigare är känt.

Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

### MEDLEMSBYTEN

1 lägenhet har sålts under året.

### EKONOMI

**Fastighetsavskrivning** Årets avskrivningar utgör kr **142 380**.

Avskrivning görs med 2% av fastighetens bokförda värde.

**Källsorteringshus** Avskrivning har gjorts med kr **3 836**.

Sef 3  
AK 1

**Eget kapital**

	Grund- <u>avgifter</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Fond yttre <u>underhåll</u>	Årets <u>resultat</u>
Vid årets början	162 900	230 000	211 748	201 000	- 46 421
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	- 46 421	0	46 421
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>192 102</u>
Vid årets slut	162 900	230 000	165 327	201 000	192 102

Nya stadgar har antagits under 2016.

Avsättning till inre reparationsfond har upphört under 2016 i enlighet med stadgarna.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Rörelsens intäkter, tkr	856	858	857	886	890
Redovisat resultat, tkr	192	- 46	114	185	62
Årsavg., genoms kr/kvm	422	424	426	442	445
Värmekostnad, kr/kvm	84	87	69	69	80
Nettoränta, kr/kvm	28	32	36	70	80
Lån, kr/kvm	2 621	2 676	2 730	2 785	2 834

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	165 327
Årets resultat	<u>192 102</u>
	<b>357 429</b>

Disponeras så att:

Balanseras i ny räkning	<b>357 429</b>
-------------------------	----------------

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande balans- och resultaträkning.

# Resultaträkning

## Brf Nystfoten 12

	not	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		856 162	858 106
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>856 162</b>	<b>858 106</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-461 731	-695 087
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-142 380	-142 380
förbättringsarbeten		-7 358	-7 358
inventarier		-3 836	-3 836
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-615 305</b>	<b>-848 661</b>
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		<b>240 857</b>	<b>9 445</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter		14	276
Räntekostnader		-48 769	-56 142
		-48 755	-55 866
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>192 102</b>	<b>-46 421</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>192 102</b>	<b>-46 421</b>

  


# Balansräkning

## Brf Nystfoten 12

	not	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Nystfoten 12			
byggnader	1	7 118 819	7 118 819
./ ack. värdeminskning		-2 552 264	-2 409 884
Standardförbättringar	1	66 227	73 585
Källsorteringshus	1	49 882	53 718
		<u>4 682 664</u>	<u>4 836 238</u>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	0
Div. fordringar		15 781	15 796
Bank		944 242	725 658
		<u>960 023</u>	<u>741 454</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 642 687</b>	<b>5 577 692</b>
 <b>Skulder och eget kapital</b>			
<b><u>Bundet eget kapital</u></b>			
Grundavgifter		162 900	162 900
Upplåtelseavgifter		230 000	230 000
Yttre reparationsfond		201 000	201 000
		<u>593 900</u>	<u>593 900</u>
<b><u>Fritt eget kapital</u></b>			
Balanserat resultat		165 327	211 748
Årets resultat		192 102	-46 421
		<u>357 429</u>	<u>165 327</u>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	2	4 599 895	4 695 715
		<u>4 599 895</u>	<u>4 695 715</u>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörskulder		61 928	73 435
Skatteskuld		3 749	3 749
Upplupna kostnader		4 796	5 230
Förskottsavgifter		0	0
Övriga kortfristiga skulder		0	0
Inre reparationsfond		20 990	40 336
		<u>91 463</u>	<u>122 750</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>5 642 687</b>	<b>5 577 692</b>



**Notanteckningar****Brf Nystfoten 12****718000-0254****Bokföringsprinciper**

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

**Fastigheten**

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastghetens anskaffningsvärde à kr 142 380.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Avskrivning av takvärme och nödbelysning har gjorts med 6,67 %.

Avskrivning av källsorteringsanläggning har gjorts med 4 %.

Not 1	<b><u>Byggnader</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>	<b><u>2016-12-31</u></b>
	Anskaffningsvärde	7 118 819	7 118 819
	Årets avskrivning	-142 380	-142 380
	Ackumulerade avskrivningar	<u>-2 343 657</u>	<u>-2 193 919</u>
	Bokfört värde	<b>4 632 782</b>	<b>4 782 520</b>

Not 1	<b><u>Taxeringsvärden</u></b>		
	Byggnad	9 751 000	9 751 000
	Mark	<u>4 985 000</u>	<u>4 985 000</u>
		<b>14 736 000</b>	<b>14 736 000</b>

Not 2	<b><u>Skulder till kreditinstitut</u></b>			
	<b><u>Långgivare</u></b>	<b><u>Löptid (t.o.m.)</u></b>	<b><u>Räntesats</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>
	2351 Sparb. Rekarne	Var 3:e månad	1,166%	921 000
	2356 Swedbank Hyp.	Var 3:e månad	1,16%	921 895
	2358 Sparb. Rekarne	2018-12-20	0,90%	1 730 000
	2359 Sparb. Rekarne	Var 3:e månad	1,084%	1 027 000
				<b>4 599 895</b>

Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år	95 820
	Avgår långfristig del inom 5 år	383 280
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år	<u>4 120 795</u>
		<b>4 599 895</b>

Not 3 **Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pantbrev i fastigheten Nystfoten 12	4 983 000	4 983 000

Eskilstuna den 26/3 2018



Thomas Böös



Lars-Ole Forsberg



Torsten Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-26



Michael Fredenklo

## REVISIONSBERÄTTELSE 2017

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen Nystfoten , org.nr. 718000-0254

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2017 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2017,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 26/3 2018



Michael Fredenklo

**Specifikation av föreningens intäkter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter, bostäder	739 857	744 186
Hyror, lokaler	100 285	97 960
Hyror, garage o P-platser	15 840	15 840
Övriga intäkter	120	120
	<u>856 102</u>	<u>858 106</u>

**Specifikation av föreningens kostnader**

	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>
El	29 423	34 223
Värme	146 861	154 270
Vatten och avlopp	35 976	40 318
Renhållning	37 579	38 392
Sotning	0	0
Försäkringar, premier	26 717	25 752
Försäkringsskador/självrisk	0	0
Kabel-TV	24 906	25 055
Fastighetsskötsel	43 000	32 875
Rep. och underhåll	37 765	233 979
Administration	22 392	22 237
Förbrukningsmateriel	3 504	306
Diverse kostnader	23 523	58 488
Arbetsersättning medlemmar	0	0
Lagstadgade arbetsgivaravgift	0	0
Fastighetsskatt/avgift	30 085	29 192
	<u>461 731</u>	<u>695 087</u>



**Åtgärder genom åren**

År 2002	Lägenhets renovering innan försälning	122.378
År 2003	Byte av elledningar i 3 lägenheter	52.350
	Säkerhetsdörrar till tandläkaremottagning	14.550
	Installation av nödtelefon i hissen	15.238
	Byte av lysrörarmatur i källaren	28.586
År 2006	Installation av bredband	68.750
	Källsorteringshus	95.914
	Markarbeten	47.500
År 2008	Byte av lägenhetsdörrar	206.250
	Högtryckspolning av ledningar	19.750
År 2010	Ventilationsarbeten	202.720
	Balkonger	2.031.309
	Fönsterbyten	821.275
År 2011	Ny torktumlare	22.700
År 2012	Omläggning av taket	1.026.250
	Renovering av skorsten	23.684
	Installation av takvärme	88.750
	Installation av nödbelysning	21.625
År 2013	Relining av stammar	251.100
	Utbyte av värmeanläggning	120.553
År 2015	Reglering av radiatorer	91.262
År 2016	Igenmurning av 10 st sopluckor i trapphus	18.554
	Trappuppgångarnas målning	108.750
	Ventilbyte, injustering av husets radiatorsystem	39.112