

ÅRSREDOVISNING
2018
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: Lars G Linder

Suppleant: Michael Fredenklo

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 8 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.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-06-20.

MEDLEMSBYTEN

1 lägenhet har sålts under året.

EKONOMI

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

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

Sky B
Z

Eget kapital

| | <u>Grund- avgifter</u> | <u>Upplåtelse avgifter</u> | <u>Balanserat resultat</u> | <u>Fond yttre underhåll</u> | <u>Årets resultat</u> |
|------------------------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| Vid årets början | 162 900 | 230 000 | 165 327 | 201 000 | 192 102 |
| Disp. enl. stämmobeslut | 0 | 0 | 192 102 | 0 | - 192 102 |
| 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>117 206</u> |
| Vid årets slut | 162 900 | 230 000 | 357 429 | 201 000 | 117 206 |

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Rörelsens intäkter, tkr | 861 | 856 | 858 | 857 | 886 |
| Redovisat resultat, tkr | 117 | 192 | - 46 | 114 | 185 |
| Årsavg., genoms kr/kvm | 423 | 422 | 424 | 426 | 442 |
| Värmekostnad, kr/kvm | 69 | 84 | 87 | 69 | 69 |
| Nettoränta, kr/kvm | 30 | 28 | 32 | 36 | 70 |
| Lån, kr/kvm | 2 566 | 2 621 | 2 676 | 2 730 | 2 785 |

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 357 429 |
| Årets resultat | <u>117 206</u> |
| | 474 635 |

Disponeras så att:

| | |
|-------------------------|----------------|
| Balanseras i ny räkning | 474 635 |
|-------------------------|----------------|

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

B
8

Resultaträkning

Brf Nystfoten 12

| | not | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----|-----------------|-----------------|
| Föreningens intäkter | | | |
| Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1 | | 861 184 | 856 162 |
| Summa föreningens intäkter | | 861 184 | 856 162 |
| Föreningens kostnader | | | |
| Förvaltning enligt bilaga 1 | | -537 033 | -461 731 |
| Avskrivningar enligt plan på fastigheten | 1 | -142 380 | -142 380 |
| förbättringsarbeten | | -7 358 | -7 358 |
| inventarier | | -3 836 | -3 836 |
| Summa föreningens kostnader | | -690 607 | -615 305 |
| Föreningens rörelseresultat | | 170 577 | 240 857 |
| <u>Finansiella poster</u> | | | |
| Ränteintäkter | | 0 | 14 |
| Räntekostnader | | -53 371 | -48 769 |
| | | <u>-53 371</u> | <u>-48 755</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 117 206 | 192 102 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Årets resultat | | 117 206 | 192 102 |

RS 807
A

Balansräkning

Brf Nystfoten 12

| | not | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
|---------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| Tillgångar | | | |
| <u>Anläggningstillgångar</u> | | | |
| Fastigheten Nystfoten 12 | | | |
| byggnader | 1 | 7 118 819 | 7 118 819 |
| ./ ack. värdeminskning | | -2 694 644 | -2 552 264 |
| Standardförbättringar | 1 | 58 869 | 66 227 |
| Källsorteringshus | 1 | 46 046 | 49 882 |
| | | <u>4 529 090</u> | <u>4 682 664</u> |
| <u>Omsättningstillgångar</u> | | | |
| Div. fordringar | | 19 099 | 15 781 |
| Bank | | 1 109 939 | 944 242 |
| | | <u>1 129 038</u> | <u>960 023</u> |
| Summa tillgångar | | 5 658 128 | 5 642 687 |
| Skulder och eget kapital | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | |
| Grundavgifter | | 162 900 | 162 900 |
| Upplåtelseavgifter | | 230 000 | 230 000 |
| Yttre reparationsfond | | 201 000 | 201 000 |
| | | <u>593 900</u> | <u>593 900</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | |
| Balanserat resultat | | 357 429 | 165 327 |
| Årets resultat | | 117 206 | 192 102 |
| | | <u>474 635</u> | <u>357 429</u> |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | |
| Inteckningslån | 2 | 4 504 075 | 4 599 895 |
| | | <u>4 504 075</u> | <u>4 599 895</u> |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | |
| Leverantörsskulder | | 56 234 | 61 928 |
| Skatteskuld | | 3 749 | 3 749 |
| Upplupna kostnader | | 4 545 | 4 796 |
| Inre reparationsfond | | 20 990 | 20 990 |
| | | <u>85 518</u> | <u>91 463</u> |
| Summa skulder och eget kapital | | 5 658 128 | 5 642 687 |

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 fastighetens anskaffningsvärde à kr 7.118.819:-.

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 | <u>Byggnader</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| | Anskaffningsvärde | 7 118 819 | 7 118 819 |
| | Årets avskrivning | -142 380 | -142 380 |
| | Ackumulerade avskrivningar | <u>-2 552 264</u> | <u>-2 409 884</u> |
| | Bokfört värde | 4 424 175 | 4 566 555 |

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

| | | | | |
|-------|---|------------------------|------------------|--------------------------|
| Not 2 | <u>Skulder till kreditinstitut</u> | | | |
| | <u>Långgivare</u> | <u>Löptid (t.o.m.)</u> | <u>Räntesats</u> | <u>2018-12-31</u> |
| | 2351 Sparb. Rekarne | Var 3:e månad | 1,166% | 912 000 |
| | 2356 Swedbank Hyp. | Var 3:e månad | 1,16% | 900 075 |
| | 2358 Sparb. Rekarne | 2019-12-20 | 1,08% | 1 690 000 |
| | 2359 Sparb. Rekarne | Var 3:e månad | 1,084% | <u>1 002 000</u> |
| | | | | 4 504 075 |

| | | |
|-------|---|------------------|
| 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>4 024 975</u> |
| | | 4 504 075 |

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|-------------|-------------|
| Pantbrev i fastigheten Nystfoten 12 | 4 983 000 | 4 983 000 |

Eskilstuna den 19₁₃ 2019

Thomas Böös



Lars-Ole Forsberg



Torsten Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-20



Lars G Linder

REVISIONSBERÄTTELSE 2018

För bostadsrättsföreningen NYSTFOTEN 12, org.nr 718000-0254

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2018 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.

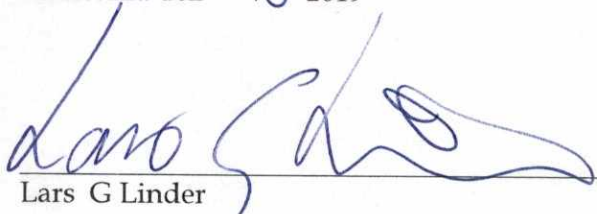
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2018,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 20/3 2019


Lars G Linder

Specifikation av föreningens intäkter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter, bostäder | 743 004 | 739 857 |
| Hyror, lokaler | 101 440 | 100 285 |
| Hyror, garage o P-platser | 16 500 | 15 840 |
| Övriga intäkter | 240 | 120 |
| | <u>861 184</u> | <u>856 102</u> |

Specifikation av föreningens kostnader

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| El | 31 140 | 29 423 |
| Värme | 121 040 | 146 861 |
| Vatten och avlopp | 37 977 | 35 976 |
| Renhållning | 37 672 | 37 579 |
| Försäkringar, premier | 29 408 | 26 717 |
| Försäkringsskador/självrisk | 3 125 | 0 |
| Kabel-TV | 24 912 | 24 906 |
| Fastighetsskötsel | 41 460 | 43 000 |
| Rep. och underhåll | 125 522 | 37 765 |
| Administration | 22 747 | 22 392 |
| Förbrukningsmateriel | 1 804 | 3 504 |
| Diverse kostnader | 29 723 | 23 523 |
| Fastighetsskatt/avgift | 30 503 | 30 085 |
| | <u>537 033</u> | <u>461 731</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 |
| | Högtryckspoling 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 |
| År 2018 | OVK besiktning och ventilationsrensning | 22.875 |
| | Tvättmaskin Miele WS 5405 | 39.375 |