

**ÅRSREDOVISNING**  
**2019**  
**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 **18.347.000:-**, varav markvärde kr **5.788.000:-**.

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**.

**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	357 429	201 000	117 206
Disp. enl. stämmobeslut	0	0	117 206	0	- 117 206
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>- 82 215</u>
Vid årets slut	162 900	230 000	474 635	201 000	- 82 215

Under året har 2 st entréportar bytts för kr 226 521, kortläsare med passerbrickor kr 23 118 samt ny tvättmaskin anskaffades för kr 40 813 vilket påverkade årets resultat.

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Rörelsens intäkter, tkr</b>	862	861	856	858	857
<b>Redovisat resultat, tkr</b>	- 82	117	192	- 46	114
<b>Årsavg., genoms kr/kvm</b>	423	423	422	424	426
<b>Värmekostnad, kr/kvm</b>	71	69	84	87	69
<b>Nettoränta, kr/kvm</b>	29	30	28	32	36
<b>Lån, kr/kvm</b>	2 518	2 566	2 621	2 676	2 730

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Balanserat resultat	474 635
Årets resultat	<u>- 82 215</u>
	<b>392 420</b>

Disponeras så att:

Fond för yttre underhåll	44 200
Balanseras i ny räkning	<u>348 220</u>
	<b>392 420</b>

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

R J  
SO

# Resultaträkning

## Brf Nystfoten 12

	not	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		862 123	861 184
<b>Summa föreningens intäkter</b>		<b>862 123</b>	<b>861 184</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Förvaltning enligt bilaga 1		-740 286	-537 033
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>-893 860</b>	<b>-690 607</b>
<b>Föreningens rörelseresultat</b>		<b>-31 737</b>	<b>170 577</b>
<b><u>Finansiella poster</u></b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-50 478	-53 371
		-50 478	-53 371
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-82 215</b>	<b>117 206</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-82 215</b>	<b>117 206</b>



# Balansräkning

## Brf Nystfoten 12

	not	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<b>Tillgångar</b>			
<b><u>Anläggningstillgångar</u></b>			
Fastigheten Nystfoten 12			
byggnader	1	7 118 819	7 118 819
./ ack. värdeminskning		-2 837 024	-2 694 644
Standardförbättringar	1	51 511	58 869
Källsorteringshus	1	42 210	46 046
		<u>4 375 516</u>	<u>4 529 090</u>
<b><u>Omsättningstillgångar</u></b>			
Div. fordringar		13 355	19 099
Bank		1 104 936	1 109 939
		<u>1 118 291</u>	<u>1 129 038</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 493 807</b>	<b>5 658 128</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		474 635	357 429
Årets resultat		-82 215	117 206
		<u>392 421</u>	<u>474 635</u>
<b><u>Långfristiga skulder</u></b>			
Inteckningslån	2	4 418 255	4 504 075
		<u>4 418 255</u>	<u>4 504 075</u>
<b><u>Kortfristiga skulder</u></b>			
Leverantörskulder		60 928	56 234
Förskottsbetalda hyror		900	0
Skatteskuld		3 749	3 749
Upplupna kostnader		2 664	4 545
Inre reparationsfond		20 990	20 990
		<u>89 231</u>	<u>85 518</u>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>5 493 807</b>	<b>5 658 128</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 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	<b><u>Byggnader</u></b>	<b><u>2019-12-31</u></b>	<b><u>2018-12-31</u></b>
	Anskaffningsvärde	7 118 819	7 118 819
	Årets avskrivning	-142 380	-142 380
	Ackumulerade avskrivningar	<u>-2 694 644</u>	<u>-2 552 264</u>
	Bokfört värde	<b>4 281 795</b>	<b>4 424 175</b>

Not 1	<b><u>Taxeringsvärden</u></b>		
	Byggnad	12 559 000	<u>9 751 000</u>
	Mark	<u>5 788 000</u>	<u>4 985 000</u>
		<b>18 347 000</b>	<b>14 736 000</b>

Not 2	<b><u>Skulder till kreditinstitut</u></b>			
	<u>Långgivare</u>	<u>Löptid (t.o.m.)</u>	<u>Räntesats</u>	<b><u>2019-12-31</u></b>
	2351 Sparb. Rekarne	Bortlöst		0
	2352 Stadshypotek	2020-03-12	1,040%	2 758 255
	2353 Stadshypotek	Var 3:e månad	1,060%	1 660 000
	2356 Swedbank Hyp.	Bortlöst		0
	2358 Sparb. Rekarne	Bortlöst		0
	2359 Sparb. Rekarne	Bortlöst		0
				<hr/> <b>4 418 255</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>3 939 155</u>
		<b>4 418 255</b>

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pantbrev i fastigheten Nystfoten 12	4 983 000	4 983 000

Eskilstuna den <sup>25</sup>/<sub>14</sub> 2020  
Thomas Böös  
Lars-Ole Forsberg  
Torsten Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-26

  
Lars G Linder

## REVISIONSBERÄTTELSE 2019

\*\*\*\*\*

För Bostadsrättsföreningen Nystfoten 12 , org.nr. 718000-0254

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2019 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 2019,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 26/4 2020



Lars G. Linder

**Specifikation av föreningens intäkter**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter, bostäder	742 443	743 004
Hyror, lokaler	101 440	101 440
Hyror, garage o P-platser	16 500	16 500
Övriga intäkter	1 740	240
	<hr/>	<hr/>
	<b>862 123</b>	<b>861 184</b>

**Specifikation av föreningens kostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
El	36 295	31 140
Värme	124 072	121 040
Vatten och avlopp	39 109	37 977
Renhållning	38 325	37 672
Sotning	0	0
Försäkringar, premier	32 643	29 408
Försäkringsskador/självrisk	0	3 125
Kabel-TV	24 917	24 912
Fastighetsskötsel	45 673	41 460
Rep. och underhåll	310 844	125 522
Administration	23 268	22 747
Förbrukningsmateriel	1 032	1 804
Diverse kostnader	32 475	29 723
Arbetsersättning medlemmar	0	0
Lagstadgade arbetsgivaravgift	0	0
Fastighetsskatt/avgift	31 633	30 503
	<hr/>	<hr/>
	<b>740 286</b>	<b>537 033</b>



**Åtgärder genom åren**

År 2002	Lägenhets renovering innan försäljning	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
	Högtryckspolling 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
År 2019	Tvättmaskin	40.813
	Kortläsare + passerbrickor	23.118
	Entréportar	226.521