

# Brf Sadeln i Sundsvall

Org nr 789200-5435

## Årsredovisning 2018

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- kassaflödesanalys	10
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

## **Förvaltningsberättelse**

### **VERKSAMHETEN**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sadeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

#### **Allmänt om verksamheten**

Föreningen har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### **Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning**

Föreningens fastighet, Seldonet 2, bebyggdes 1966. Föreningen registrerades 1967-08-24 och den ekonomiska planen 1969-12-19. Fastigheten är belägen på Riddargatan 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 (a-b) i Sundsvall. På fastigheten finns åtta bostadshus innehållande 128 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 17 lokaler med hyresrätt. På fastigheten finns även 101 garageplatser och 10 parkeringsplatser samt 15 st gästparkeringsplatser.

#### Lägenhetsfördelning:

17 st 1 rum och kök  
11 st 2 rum och kök  
80 st 3 rum och kök  
20 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 10 537 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 174 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren. Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### **Gemensamma utrymmen**

Föreningen har en gemensamhetslokal, "Riddarsalen", som kan hyras av medlemmar för olika evenemang samt en gästlägenhet med pentry för upp till 6 personer som är tillgänglig för alla medlemmar efter bokning.

#### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Förvaltnings AB Castor och den tekniska förvaltningen av styrelsen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av ML Bygg & fastighetsservice och trappstädningen av Castor Plus.

#### **Fastighetens tekniska status**

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktats.

<u>Utförda underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2018
Byte entrédörrar	2018
Byte låssystem	2018
Digitalt passersystem	2018
Digitala våningsregister	2018
Byte ljuskällor i garage (LED)	2018
Golvåtgärder garage	2018
Relining av avloppsstammar källarvåningar	2018-2021
Uppfräschning av rabatter, buskar, häckar m m	2017-2018
Renovering av tvättstuga	2016
Lekplatsbesiktning	2016
Underhållsbesiktning	2016-2017
<u>Planerade underhållsåtgärder</u>	<u>År</u>
Målning trapphus och källargångar	2019-2020
Nya tvättstugedörrar med samma låssystem som övrigt	2019
Installation digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingsal	2019
Byte regler- och avstängningsventiler på värmesystem	2019
Uppdatering av underhållsplan	2019

Trots kostsamma åtgärder och investeringar under året och en mycket hög kostnad för snöröjning 2018 bedömer styrelsen att planerade åtgärder för kommande år skall genomföras utan avgiftshöjningar.

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal:

<u>Avtal</u>	<u>Leverantör</u>
Administrativ förvaltning	Förvaltnings AB Castor
Trapphusstädning	Castor Plus
Snöskottning och sandning	ML och 3 TT
Fjärrvärme	Sundsvall Energi
Bredband & Telefoni	Telenor (förvärvat Bredbandsbolaget)
Materialåtervinning	IL Recycling
Hushållssopor och matavfall	Reko
Parkeringskontroll	QPark
Elanläggningar	Sundsvall Elnät
Färskvatten	Mittsverige Vatten
Hissar	Schindler Hissar
Elleverans	E-On (Vattenfall fr o m 2019)
TV-kanaler	ComHem
Fastighetsskötsel	ML Bygg & Fastighetsservice

### **Beskattning**

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under 2018 genomfördes byte av entré- och lägenhetsdörrar samt lås- och passersystem. I samband med dörrbyten installerades också digitala våningsregister och postboxar i entréerna. Arbetet med att åtgärda avloppsstammarna genom sk relining påbörjades under hösten 2018. I garaget åtgärdades golvet och ljusarmaturer byttes till LED-lampor. Rör- och ventilsystem för värme besiktats och asbestsanerats inför byte av ventiler.

Under 2018 beslutades att anta nya stadgar huvudsakligen på grund av ändrade kallelsetider till föreningsstämmor, tillgänglighetstid för årsredovisning mm. Föreningen har avslutat ett banklån på drygt 700 000 kr i samband med omsättning. Dessutom har amorteringsnivån höjts. Styrelsen beslutade att januari månad 2019 skulle vara avgiftsfri (bostadsavgiften). I september bjöds medlemmarna på middag (mat och dryck) som kompensation för fördröjningen av arbetet med nya entrédörrarna, drygt 50 personer deltog. I början av december serverades traditionsenlig julgröt till ett 50-tal deltagare. Även under 2018 har Saga Lidelfjord bedrivit en mycket uppskattad biblioteksverksamhet i Riddarsalen där medlemmar kunnat lämna in böcker och tidskrifter och lånat dito.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

Samtliga trapphus och källargångar skall målas. Golven i källargångarna skall åtgärdas. Digitalt bokningssystem för tvättstugor, gästlägenhet och samlingssal skall installeras så att bokning kan ske via våningsregistertavlor, Iphone/smartphone, PC/Mac eller läsplatta. Fortsatt förbättring av planteringar, buskar och häckar. Starta projekt för att se vilka energibesparande åtgärder som kan vidtas samt utvärdera hur föreningen skall kunna minska negativ klimatpåverkan. Fortsatt översyn av skalskydd och säkerhet såsom exempelvis kameraövervakning i garage, systematiskt arbete med brandskyddsåtgärder mm. Uppgradering av föreningens underhållsplan samt genomförande av en noggrann besiktning av bostadshusen för att kartlägga framtida underhållsbehov.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har 11 överlåtelser skett.

#### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2018-05-31 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Peter Tamleht	Ordförande
	Elisabeth Engqvist	Ledamot
	Benny Hörnberg	Ledamot
	Birgit Karlsson	Ledamot
	Bert Persson	Ledamot
Suppleant	Per Castenberg	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande personer: Elisabeth Engqvist, Birgit Karlsson, Benny Hörnberg och Per Castenberg.

Styrelsen har under året haft tretton protokollförda sammanträden. Den ordinarie föreningsstämman hölls 2018-05-31 samt att extra stämma hölls 2018-12-09 med anledning av att ta beslut nummer två avseende ändring i stadgarna samt förändrad arvodesmodell.

Revisorer	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB
Valberedning	Bo Erik Larsson (sammankallande) Christer Lindahl Arne Lindholm

#### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-11-13.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	8 368	8 249	8 415	8 329	8 151
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1 611	2 070	1 826	-5 386	-1 720
Kassalikviditet	%	334	565	388	264	120
Soliditet	%	-3	1	0	0	5
Årsavgift bostäder inkl. balkongtillägg, genomsnitt per kvm	kr	714	713	713	707	697
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	131	112	113	115	100
Elkostnad per kvm totalyta	kr	58	52	52	54	54
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	52	35	42	42	42
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	3 474	3 602	3 657	3 703	3 000
Genomsnittlig skuldränta	%	1,8	1,9	2,1	3,0	3,1

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	Insatser, uppl.avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
<b>Belopp vid årets ingång</b>	1 336 070	971 225	-3 837 477	2 069 621	539 439
Avsättning till fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll		1 000 000	-1 000 000		
Omföring av föregående års resultat		-292 098	292 098	-2 069 621	
Årets resultat			2 069 621	-1 611 222	-1 611 222
<b>Belopp vid årets utgång</b>	1 336 070	1 679 127	-2 475 758	-1 611 222	-1 071 783

✓

### RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 475 758
Årets resultat	-1 611 222
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-4 086 980</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	267 840
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	432 160
anspråkstagande av fond för yttre underhåll	-1 400 000
Balanseras i ny räkning	-3 386 980
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>-4 086 980</b>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Brf Sadeln i Sundsvall  
Org nr 789200-5435

8(15)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 367 605	8 248 985
Övriga rörelseintäkter		72 121	1 400
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 439 726</b>	<b>8 250 385</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-7 729 952	-3 944 201
Övriga externa kostnader		-196 289	-294 181
Personalkostnader	4	-271 174	-139 913
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 175 004	-1 057 238
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-9 372 419</b>	<b>-5 435 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-932 693</b>	<b>2 814 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	107
Räntekostnader och liknande resultatposter		-678 529	-745 338
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-678 529</b>	<b>-745 231</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 611 222</b>	<b>2 069 621</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 611 222</b>	<b>2 069 621</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	30 614 379	29 452 324
Maskiner och inventarier	7	56 423	89 198
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 670 802</b>	<b>29 541 522</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 670 802</b>	<b>29 541 522</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	20 391	6 422 779
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		290 509	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>310 900</b>	<b>6 422 779</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	6 687 035	4 465 384
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>6 687 035</b>	<b>4 465 384</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 997 935</b>	<b>10 888 163</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>37 668 737</b>	<b>40 429 685</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 336 070	1 336 070
Fond för yttre underhåll		1 679 127	971 225
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 015 197</b>	<b>2 307 295</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 475 758	-3 837 477
Årets resultat		-1 611 222	2 069 621
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>-4 086 980</b>	<b>-1 767 856</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-1 071 783</b>	<b>539 439</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	36 643 478	37 964 770
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 643 478</b>	<b>37 964 770</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	10	565 292	615 040
Leverantörsskulder		870 694	340 003
Skatteskulder		167	0
Övriga skulder	11	181 439	208 967
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		479 450	761 466
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 097 042</b>	<b>1 925 476</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>37 668 737</b>	<b>40 429 685</b>

Brf Sadeln i Sundsvall  
Org nr 789200-5435

10(15)

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Den löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-1 611 222	2 069 621
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 175 004	1 057 238
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>-436 218</b>	<b>3 126 859</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 111 879	-1 607 016
Förändring av leverantörsskulder	530 691	-125 444
Förändring av kortfristiga skulder	-309 377	-182 336
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>5 896 975</b>	<b>1 212 063</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-2 304 284	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 304 284</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 371 040	-594 440
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 371 040</b>	<b>-594 440</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 221 651</b>	<b>617 623</b>
Likvida medel vid årets början	4 465 384	3 847 761
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 687 035</b>	<b>4 465 384</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och uppställd i enlighet med BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag. Föreningen har under året återgått till att periodisera sina kostnader vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	72 år
Tillkommande utgifter	5-50 år
Markanläggning	40 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar. Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 2 351 252 kr.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter inkl. balkongtillägg	7 524 723	7 515 951
Hyror lokaler	65 281	21 485
Hyra gästlägenhet	40 850	21 400
Hyror garage	343 520	345 900
Hyror parkeringar	14 388	13 080
Gemensamhetsel	352 710	329 456
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 565	0
Övriga intäkter	11 568	1 713
<b>Summa</b>	<b>8 367 605</b>	<b>8 248 985</b>

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löpande underhåll	323 020	368 008
Periodiskt underhåll	3 613 472	292 098
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	352 657	422 172
Uppvärmningskostnad	1 400 800	1 204 279
Vatten- och avloppsavgifter	553 337	372 926
Elavgifter	625 213	560 803
Renhållning	144 825	135 669
Snöröjning	241 087	154 252
Förbrukningsinventarier/materiel	21 107	7 880
Fastighetsförsäkringar	87 915	0
TV, bredband och telefoni	190 177	253 925
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	176 343	172 190
<b>Summa</b>	<b>7 729 953</b>	<b>3 944 202</b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden till styrelsen	132 625	96 000
Löner och ersättningar till övriga	82 416	16 000
Sociala avgifter enligt lag och avtal	56 133	27 913
<b>Summa</b>	<b>271 174</b>	<b>139 913</b>

Föreningen har under året haft en man anställd.  
Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av  
föreningsstämman.

8

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	47 591 780	47 591 780
Årets aktiveringar	2 304 284	0
Utgående anskaffningsvärde	49 896 064	47 591 780
Ingående ackumulerade avskrivningar	-19 301 756	-18 277 293
Årets avskrivning	-1 142 229	-1 024 463
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 443 985	-19 301 756
Mark	1 162 300	1 162 300
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>30 614 379</b>	<b>29 452 324</b>
Taxeringsvärde byggnader	56 387 000	56 387 000
Taxeringsvärde mark	18 400 000	18 400 000
	74 787 000	74 787 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	74 400 000	74 400 000
Lokaler	387 000	387 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	40 120 000	40 120 000
	<b>40 120 000</b>	<b>40 120 000</b>

**Not 7 Maskiner och inventarier**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	284 994	284 994
Utgående anskaffningsvärde	284 994	284 994
Ingående ackumulerad avskrivning	-195 796	-163 021
Årets avskrivning	-32 775	-32 775
Utgående ackumulerade avskrivningar	-228 571	-195 796
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>56 423</b>	<b>89 198</b>

✓