

Årsredovisning för

Brf Priorn 8

769613-0751

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Styrelsen för Brf Priorn 8, 769613-0751, avger härmed följande årsredovisning.

BB St
AA AL

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Strängnäs Priorn 8 som bebyggdes 1939 - 1986. Fastigheten består av tre flerbostadshus och omfattar totalt 37 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen:

7 st 1 r o k

15 st 2 r o k

16 st 3 r o k

1 st 4 r o k

Fastighetens värdeår är 1981.

Byggnadernas totalyta uppgår till 3007 kvadratmeter, varav 2374 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 633 kvadratmeter utgör lokalyta. Hyresrätternas bostadsyta utgör totalt 101 kvadratmeter.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Trygg Hansa AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägget för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen har upprättat en underhållsplan som sträcker sig fram till år 2021.

För 2017 har avsättning skett med 81 945 kr.

Föreningen har avtal med:

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel

Hisservice

Hissbesiktning

El

Snöröjning & sandning

Trappstädning

Fjärrvärme serviceavtal

Takrensning serviceavtal

Ventilation Balanze serviceavtal

MARK Fastighet Mälardalen AB

HSB Sörmland

NH Nordisk Hiss AB

DEKRA

Skellefteå Kraft

MR Sörmland

HSB Sörmland

Sevab

Takläggarna AB

Ingenjörsteknik P Liden

BB #5
JA 10

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Bo Eriksson	Ordförande	2018
Kristina Thyrén	Kassör	2018
Anicka Altstrand	Ledamot	2018
Anders Carlsson	Ledamot	2019

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lyngæus Revisionsbyrå
Gunilla Larsson Ordinarie Extern

Valberedning

Styrelsen Brf Priorn 8

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2017-05-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen;

- dragit in fiber i lägenheterna
- haft två allvarliga och kostsamma vattenskador
- nya avtal med HSB Sörmland för fastighetsskötsel och trappstädning
- nytt avtal med Mark Fastighet AB som ekonomisk förvaltare

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade om en höjning av hyreslägenheterna med 2% från och med 2017-01-01.

Två allvarliga och kostsamma vattenskador har uppstått under året som påverkat föreningens kostnader med totalt 329 847 kronor. Försäkringsärendet är pågående och en försäkringsersättning utgår under 2018.

Bo KL
JA AC

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 37 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46 (45).

Under räkenskapsåret har 6 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	433	433	463	429
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	6 335	6 357	7 236	7 759
Uppvärmningskostnad per kvm totalyta, kr	122	102	91	78
Elkostnad per kvm totalyta, kr	14	14	12	13
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	62	43	39
Kapitalkostnad per kvm totalyta, kr	67	70	88	120
Nettoomsättning, tkr	1512	1487	1460	1485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-533	-183	-237	-1652
Soliditet, %	55	56	56	52

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 025 000			21 025 000
Upplåtelseavgifter	2 589 000			2 589 000
Fond för yttre underhåll	93 863	81 945	-159 487	171 405
Summa bundet eget kapital	23 707 863			23 785 405
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 383 056	-30 373	-23 237	-4 329 446
Årets resultat	-533 069	-533 069	182 724	-182 724
Summa fritt eget kapital	-4 916 125			-4 512 170
Summa eget kapital	18 791 738			19 273 235

BB BE
AL

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	-533 069
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	-4 352 683
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-81 945
Återför förfallen rep fond	51 572
Summa balanserat resultat	-4 916 125
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
Att i ny räkning överförs	-4 916 125

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

ABO Kt
AA AC

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 512 248	1 487 020
Övriga rörelseintäkter		26 008	538
		1 538 256	1 487 558
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	2	-743 929	-348 480
Driftskostnader	3	-794 056	-816 417
Övriga externa kostnader	4	-132 688	-116 387
Personalkostnader	5	-41 745	-53 696
Avskrivningar	6	-155 607	-126 162
		-1 868 025	-1 461 142
RÖRELSERESULTAT		-329 769	26 416
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		-	29
Räntekostnader		-203 299	-209 169
		-203 299	-209 140
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-533 068	-182 724
ÅRETS RESULTAT		-533 068	-182 724

BB
X Ke
AC

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	32 003 862	31 777 304
Maskiner och inventarier		-	-
		32 003 862	31 777 304
Summa anläggningstillgångar		32 003 862	31 777 304
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		-	84
Övriga fordringar		34 241	35 408
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 563	-
		102 804	35 492
Kortfristiga placeringar		-	-
Kassa och bank		1 634 544	2 441 265
Summa omsättningstillgångar		1 737 348	2 476 757
SUMMA TILLGÅNGAR		33 741 210	34 254 061

BB
AL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		21 025 000	21 025 000
Upplåtelseavgifter		2 589 000	2 589 000
Fond för yttre underhåll	9	93 863	171 405
		<u>23 707 863</u>	<u>23 785 405</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 383 056	-4 329 446
Årets resultat		-533 068	-182 724
		<u>-4 916 124</u>	<u>-4 512 170</u>
Summa eget kapital		<u>18 791 739</u>	<u>19 273 235</u>
Avsättningar			
Övriga avsättningar		46 374	97 946
		<u>46 374</u>	<u>97 946</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	14 350 000	14 400 000
		<u>14 350 000</u>	<u>14 400 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 000	50 000
Leverantörsskulder		77 773	89 308
Skatteskulder		145 157	162 409
Övriga skulder		-	9 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	280 167	172 103
		<u>553 097</u>	<u>482 880</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>33 741 210</u>	<u>34 254 061</u>

BB Kt
AK

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 60 år. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	400 år	400 år

Not 1

ÅRSAVGIFTER OCH HYROR

	2017	2016
Årsavgifter	997 947	1 039 713
Hysesintäkter	514 301	447 315
Summa	1 512 248	1 487 028

Not 2 FASTIGHETSKOSTNADER

Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel entreprenad	33 781	51 282
Snöröjning / sandning	35 016	40 129
Städning entreprenad	23 781	34 509
Hissbesiktning	1 317	1 297
Myndighetstillsyn	-	830
Gemensamma utrymmen	-	149
Gård	1 398	1 211
Serviceavtal	-	6 513
Förbrukningsmaterial	351	934
Brandskydd	-	708
Summa	95 644	137 562

Reparationer

Hyreslägenheter	2 308	3 244
Bostadsrättslägenheter	-	10 445
Lokaler	-	1 845
Gemensamma lokaler	245	-
Tvättstuga	225	7 517
Entré/trapphus	1 753	-
Lås	2 258	-
VVS	12 923	867
Ventilation	2 752	6 925
Elinstallation	-	14 431
Bredband	5 772	-
Hiss	-	2 860
Mark/gård/utemiljö	35 291	-
Vattenskada	329 847	3 297
Summa	393 374	51 431

B3 Kt
TM AC

Periodiskt underhåll		
Fastighetsförbättringar	-	99 658
Entré/trapphus	81 508	-
VVS	173 403	-
Tak	-	59 829
Summa	254 911	159 487

TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	743 930	348 480
-----------------------------------	----------------	----------------

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Taxebundna kostnader	2017	2016
El	41 676	42 321
Värme	367 362	306 673
Vatten	190 799	185 528
Sophämtning/renhållning	80 352	74 480
Summa	680 189	609 002

Övriga driftskostnader

Försäkring	5 748	66 962
Kabel-tv	34 624	68 791
Summa	40 372	135 753

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	73 495	71 662
Summa	73 495	71 662

TOTALT DRIFTSKOSTNADER	794 056	816 417
-------------------------------	----------------	----------------

Not 4

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Juridiska åtgärder	14 487	-
Inkassering avgift/hyra	-	1 945
Ersättning till revisor	8 285	8 096
Föreningskostnader	19 530	9 988
Styrelseomkostnader	5 064	6 794
Förvaltningskostnader	73 017	66 302
Administration	12 305	10 871
Korttidsinventarier	-	7 050
Medlems- och föreningsavgifter	-	5 340
Summa	132 688	116 386

Not 5

PERSONALKOSTNADER

	2017	2016
Styrelsearvoden	34 000	45 060
Sociala kostnader	7 745	8 636
Summa	41 745	53 696

Föreningen har inte haft anställd personal.

BB Kt
M AL

Not 6

AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	57 374	57 375
Förbättringar	58 233	68 787
Maskiner	40 000	-
Summa	155 607	126 162

Not 7

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	31 777 304	31 777 304
Nyanskaffningar	382 165	-
Utgående anskaffningsvärde	32 159 469	31 777 304

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Årets avskrivningar enligt plan	-155 607	-126 162
Utgående avskrivning enligt plan	-155 607	-126 162

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	32 003 862	31 651 142
	7 649 957	7 649 957

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	19 076 000	19 076 000
Taxeringsvärde mark	8 239 000	8 239 000
	27 315 000	27 315 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	25 094 000	25 094 000
Lokaler	2 221 000	2 221 000
	27 315 000	27 315 000

Not 8

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2017	2016
Fastighetsförsäkring Trygg Hansa	63 223	0
Bostadsrätterna	5 340	-
	68 563	-

Not 9

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017	2016
Vid årets början	171 405	89 460
Reservering enligt stadgar	81 945	81 945
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-159 487	-
Vid årets slut	93 863	171 405

BB KE
M AC

Not 10

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31	
SEB	1,30%	3 000 000	3 000 000	2019-11-28
SEB	1,30%	2 600 000	2 650 000	2019-11-28
SEB	1,30%	8 000 000	8 000 000	2019-11-28
SEB	1,26%	800 000	800 000	2018-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		14 400 000	14 450 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-50 000	-50 000	
		14 350 000	14 400 000	

Not 11

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	8 400	8 400
Räntekostnader	4 324	5 594
El, värme	63 007	-
Sophämtning	51 073	-
Förutbetalda avgifter och hyror	118 364	123 109
	280 168	172 103

Not 12

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån 19 190 000

Eventualförpliktelser

Inga

Not 13

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Planerade händelser inför 2018;

- Samtliga ytterportar till fastigheten ska ersättas.
- Uppsättning av fågelpiggar, fågelband mm på samtliga tre tak.
- Renovering av tvättstuga och korridor, Klostergatan 23.

BB Ke
AC

Underskrifter

Strängnäs den 19 / 3 2018

Bo Eriksson
Ledamot

Anicka Altstrand
Ledamot

Kristina Thyren
Ledamot

Anders Carlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 3 2018

Lyngæus Revisionsbyrå

Gunilla Larsson
revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Priorn 8, org.nr 769613-0751

Rapport om årsbokslutet

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsbokslutet för Brf Priorn 8 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsbokslutet i allt väsentligt upprättats i enlighet med bokföringslagen.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsbokslutet upprättas och för att bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av årsbokslutet. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta ett årsbokslut som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsbokslutet ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsbokslutet som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsbokslutet.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsbokslutet, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsbokslutet. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsbokslutet om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsbokslutet. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsbokslutet, däribland upplysningarna, och om årsbokslutet återger de underliggande transaktionerna och händelserna i enlighet med bokföringslagen.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver min revision av årsbokslutet har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Priorn 8 för år 2017.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalande

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet.

Strängnäs 2018-03- 20



Gunilla Larsson

Revisor