



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Mården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Mården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2022.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-10-04 och nuvarande stadgar registrerades 2012-01-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gerd Margareta Elmefjäll	Ledamot	
Kjell Robin Mattias Höglund	Ledamot	Mandat löper ut vid årsstämman
Henrik Mattias Siksjö	Ledamot	Mandat löper ut vid årsstämman
Leif Mikael Sköld	Ledamot	

Per Mattias Cronqvist	Suppleant
Peter Carl-Gustav Ödén	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Mattias Siksjö.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sören Westerberg	Ordinarie Intern
Inga Enocsson	Ordinarie Intern
Håkan Boox	Suppleant Intern
Björn Lindroos	Suppleant Intern

Valberedning

Anders Andersson
Johan Hummelgård
Ing-Marie Leino
Lars-Åke Ternström Sammankallande
Henrik Sahlström
Emil Jingstål
Ingeborg Blidberg
Ugur Dincer
Kristina Eliasson Sammankallande
Jonathan Hellström
Simona Geris
Panagiotis Xanthoulis

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sätra 27:1	1970	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

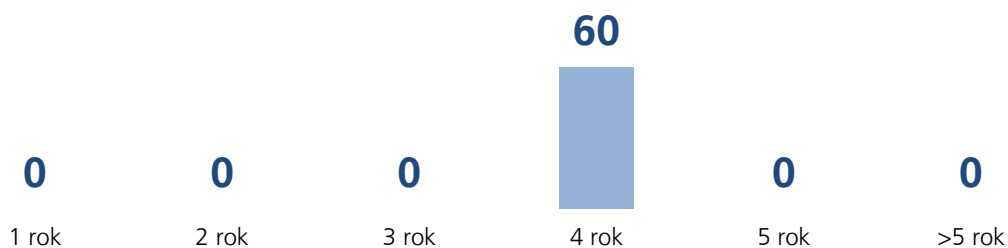
Fastigheten bebyggdes 1971 och består av 10 småhus.
Värdeåret är 1971.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 802 m², varav 5 802 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 60 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2022.
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning

Leverantör

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

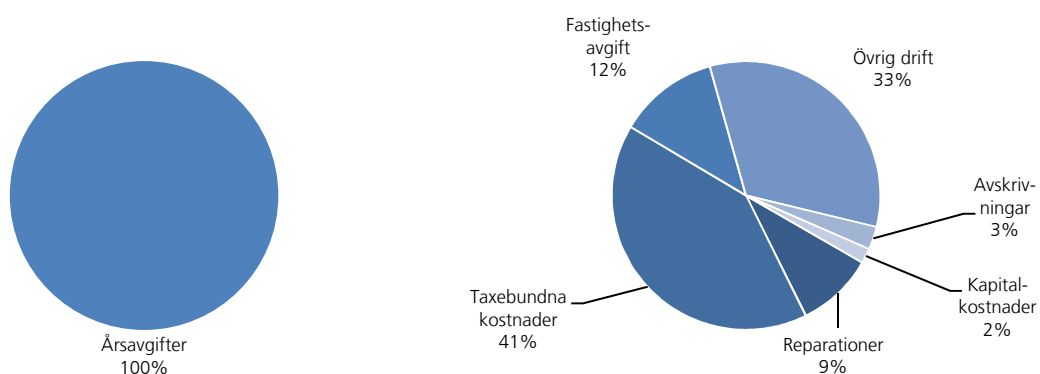
Föreningens ekonomi

Budgetarbetet sker efter årsredovisningens fastställande men i god tid innan årsstämman som är planerad till den 23 april 2019. I det arbetet kan vi komma fram till annan ståndpunkt gällande årsavgifterna, men i skrivande stund är de planerat oförändrade.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 057 132	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 270 214	3 251 050
Finansiella intäkter	0	8
Minskning kortfristiga fordringar	11 057	0
Medlemsinsatser	0	860 220
Ökning av långfristiga skulder	0	4 432 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	713 802
	3 281 271	9 257 080
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 793 914	3 053 466
Finansiella kostnader	52 867	54 355
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	7 322 568
Ökning av kortfristiga fordringar	0	39 559
Minskning av långfristiga skulder	20 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	164 285	0
	3 031 066	10 469 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 227 337	3 057 132
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	170 205	3 057 132

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har 4 lägenheter bytt ägare. Den successiva stamrusten i samband med medlemmars badrumsrenoveringar fortskrider med i snitt två rustningar per år.

Den radonmätning som utfördes 2016/2017 har utökats med en enskild mätning och granskning i en av lägenheterna. Mätningen och arbetet är utfört av MEKKAB. En ny komplett radonmätning är planerad till vintern 2018/2019 i samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 60 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 2

Tillkommande medlemmar: 93

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	562	560	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	760	778	0	0
Elkostnad/m ² totalyta	65	74	0	0
Värmekostnad/m ² totalyta	98	124	0	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	16	0	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	9	9	0	0
Soliditet (%)	36	32	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	343	63	0	0
Nettoomsättning (tkr)	3 262	3 248	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 802 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	860 220	0	0	860 220
Fond för yttre underhåll	1 010 963	141 300	104 760	764 903
S:a bundet eget kapital	1 871 183	141 300	104 760	1 625 123
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	608 266	-141 300	-41 524	791 090
Årets resultat	343 433	343 433	-63 237	63 237
S:a fritt eget kapital	951 699	202 133	-104 761	854 326
S:a eget kapital	2 822 882	343 433	-1	2 479 449

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	343 433
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	749 566
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-141 300
summa balanserat resultat	951 699

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	951 699
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 262 009	3 248 400
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 205	2 650
Summa rörelseintäkter		3 270 214	3 251 050
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 559 390	-2 811 556
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 455	-105 935
Personalkostnader	Not 6	-129 069	-135 975
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-80 000	-80 000
Summa rörelsekostnader		-2 873 914	-3 133 466
RÖRELSERESULTAT		396 300	117 584
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 867	-54 355
Summa finansiella poster		-52 867	-54 347
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		343 433	63 237
ÅRETS RESULTAT		343 433	63 237

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8 4 528 560	4 608 560
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	4 528 560	4 608 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 528 560	4 608 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 1 180 996	20 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 0	18 840
Summa kortfristiga fordringar	1 180 996	39 559
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 074 843	3 057 132
Summa kassa och bank	2 074 843	3 057 132
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 255 839	3 096 691
SUMMA TILLGÅNGAR	7 784 399	7 705 251

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		860 220	860 220
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 010 963	764 903
Summa bundet eget kapital		1 871 183	1 625 123
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		608 266	791 090
Årets resultat		343 433	63 237
Summa fritt eget kapital		951 699	854 326
SUMMA EGET KAPITAL		2 822 882	2 479 449
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	4 332 000	4 432 000
Summa långfristiga skulder		4 332 000	4 432 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	80 000	80 000
Leverantörsskulder		164 498	217 313
Skatteskulder		88 832	14 113
Övriga skulder		38 987	42 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	257 200	440 320
Summa kortfristiga skulder		629 517	793 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 784 399	7 705 251

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	87 År	87 År
Inventarier	Fullt avskrivna	Fullt avskrivna

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 262 000	3 248 400
Öresutjämning	9	0
	3 262 009	3 248 400

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	8 205	2 650
	8 205	2 650

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel gård beställning	5 625	0
	Snöröjning/sandning	77 375	37 067
	Sotning	22 135	0
	Myndighetstillsyn	15 480	0
	Gård	872	0
	Förbrukningsmateriel	1 806	0
		123 293	37 067
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	238 686	544 271
	Brf Lägenheter	8 218	0
	Sophantering/återvinning	70	0
	Lås	1 269	0
	Elinstallationer	4 308	0
	Bredband	3 100	0
	Tak	929	0
	Mark/gård/utemiljö	18 941	17 713
		275 521	561 984
	Taxebundna kostnader		
	El	374 871	428 628
	Värme	565 962	717 395
	Vatten	127 691	91 859
	Sophämtning/renhållning	122 306	91 664
	Grovsopor	4 288	0
		1 195 118	1 329 546
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	94 877	87 325
	Tomträttsavgäld	288 000	288 000
	Kabel-TV	85 028	74 791
	Bredband	144 303	170 944
		612 208	621 060
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	353 250	261 900
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 559 390	2 811 556
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Förvaltning	36 872	80 816
	Föreningskostnader	6 254	12 207
	Styrelseomkostnader	1 100	0
	Förvaltningsarvode	27 084	0
	Administration	5 574	7 052
	Konsultarvode	16 732	0
	Föreningsavgifter	5 980	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 860	5 860
		105 455	105 935

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 500	71 500
	Löner	32 125	32 150
	Kostnadsersättningar	1 280	1 320
	Sociala kostnader	29 164	31 005
		129 069	135 975
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	80 000	80 000
		80 000	80 000
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 890 781	6 890 781
	Nyanskaffningar	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 890 781	6 890 781
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 282 221	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-80 000	-80 000
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 362 221	-80 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 528 560	4 608 560
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 100 000	29 100 000
	Taxeringsvärde mark	18 000 000	18 000 000
		47 100 000	47 100 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 100 000	47 100 000
		47 100 000	47 100 000

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	431 787	431 787
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	431 787	431 787
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-431 787	-431 787
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-431 787	-431 787
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	28 502	20 719
	Klientmedel hos SBC	1 152 494	0
		1 180 996	20 719
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	18 840
		0	18 840
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	764 903	764 903
	Reservering enligt stadgar	141 300	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	104 760	0
	Vid årets slut	1 010 963	764 903

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,190 %	4 412 000	4 512 000	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		4 412 000	4 512 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-80 000	-80 000	
		4 332 000	4 432 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 012 000 kr.

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	0	9 268
Avgifter och hyror	257 200	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	431 052
	257 200	440 320

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den 30/3 2019



Gerd Margareta Elmfjäll
Ledamot



Kjell Robin Mattias Höglund
Ledamot



Henrik Mattias Siksjö
Ledamot



Leif Mikael Sköld
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2019



Inga Enocsson
Intern revisor



Sören Westerberg
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, som utsetts att granska Bostadsrättföreningen Mårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret 2018, får efter vår granskning avgiva följande berättelse.


Vid fullgörande av vårt uppdrag har vi, med anledning av ny ekonomiservice fr.o.m. 2018-08-01, i vår bästa förmåga granskat erhållet material gällande föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Då vår granskning inte ger anledning till anmärkning beträffande överlämnade handlingar gällande föreningens ekonomi och förvaltning, tillstyrker undertecknade revisorer

att balansräkningen per 2018-12-31 fastställs samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2018

Gävle i mars 2019


Inga Enocsson


Sören Westerberg

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 248 400	3 262 000	0
Öresutjämning	0	9	0
Övriga intäkter	3 000	8 205	0
	3 251 400	3 270 214	0
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-5 625	0
Snöröjning/sandning	-60 000	-77 375	0
Sotning	0	-22 135	0
Myndighetstillsyn	0	-15 480	0
Gård	0	-872	0
Förbrukningsmateriel	-500	-1 806	0
Fordon	-3 000	0	0
	-63 500	-123 293	0
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-270 000	-238 686	0
Brf Lägenheter	0	-8 218	0
Sophantering/återvinning	0	-70	0
Lås	0	-1 269	0
VVS	-175 000	0	0
Elinstallationer	0	-4 308	0
Bredband	0	-3 100	0
Tak	0	-929	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	-18 941	0
	-465 000	-275 521	0
Taxebundna kostnader			
El	-450 000	-374 871	0
Värme	-645 000	-565 962	0
Vatten	-130 000	-127 691	0
Sophämtning/rehållning	-125 000	-122 306	0
Grovsopor	0	-4 288	0
	-1 350 000	-1 195 118	0
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-65 130	-94 877	0
Tomträttsavgäld	-288 000	-288 000	0
Kabel-TV	-39 000	-85 028	0
Bredband	-142 500	-144 303	0
	-534 630	-612 208	0
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-353 250	-353 250	0
	-353 250	-353 250	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Förvaltning	0	-36 872	0
Föreningskostnader	-5 500	-6 254	0
Styrelseomkostnader	0	-1 100	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-65 000	-27 084	0
Administration	-1 700	-5 574	0
Konsultarvode	0	-16 732	0
Föreningsavgifter	0	-5 980	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 860	0
	-80 200	-105 455	0

Personalkostnader			
Lön	-34 000	-21 625	0
Lön - fastighetskötsel	0	-10 500	0
Styrelsearvode	-71 500	-60 500	0
Revisionsarvode arvoderad	0	-6 000	0
Bilersättning skattefri	-500	-880	0
Kostnadsersättning skattefri	0	-400	0
Arbetsgivaravgifter	-32 500	-27 514	0
FORA	-2 000	-1 650	0
	-140 500	-129 069	0
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-80 000	-80 000	0
	-80 000	-80 000	0
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 067 080	-2 873 914	0
RÖRELSERESULTAT	184 320	396 300	0
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-57 000	-52 767	0
Övriga räntekostnader	0	-100	0
	-57 000	-52 867	0
RESULTAT	127 320	343 433	0