

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Flyttblocket 13**  
769620-9969  
Räkenskapsåret  
2017

Styrelsen för Brf Flyttblocket 13 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017 för Brf Flyttblocket 13, org nr 769620-9969**

### **Föreningens verksamhet**

Bostadsrättsföreningen Flyttblocket 13 i Västerås bildades i januari 2010.

#### **Ändamål**

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

#### **Fastigheten**

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Flyttblocket 13 vilken består av 3 bostadshus med totalt 9 lika stora lägenheter, två garagebyggnader med totalt 10 garageplatser varav 9 med tillhörande förråd. En garageplats med värme hyrs ut, övriga disponeras av respektive bostadsrättshavare.

Föreningens byggnader färdigställdes 1977.

Total lägenhetsyta 963 kvm (107 kvm/lgh).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Bergslagen.

**Räkenskapsår** 1 januari – 31 december

### **Verksamhetsåret 2017**

Föreningen som bildades 2010 och har en väl fungerande verksamhet. Ambitionen har varit att hålla nere kostnaderna och därför tar de boende ansvar för vissa delar av det löpande underhållet. Föreningens informationsbroschyr beskriver förutsättningarna för verksamheten samt gemensamma regler, riktlinjer och rutiner för boendet. Föreningens medlemmar förväntas känna till och följa dessa.

Information om föreningen och dess verksamhet finns också på föreningens hemsida:

[www.flyttblocket13.nu](http://www.flyttblocket13.nu)

#### **Ekonomisk förvaltning**

Firma tecknas enligt stadgarna av två styrelseledamöter gemensamt.

Kassören ansvarar för den löpande bokföringen samt betalning av räkningar. Betalningsrutiner: löpande räkningar och andra mindre utgifter betalas av kassören. Samtliga i styrelsen har attesträtt upp till 10 000 kr, därutöver krävs två firmatecknare. Egna eller anhörigas utlägg får aldrig attesteras på egen hand.

Kassören och ordföranden har via Länsförsäkringar internetbank tillgång till föreningens konton.

En extern revisor har anlitats, revisor Ulrica Sjödén (adsum).

#### **Styrelsens sammansättning**

Styrelseledamöter: Dick Clomé (ordförande), Elena Tomás-Aparicio (sekreterare), Kjell Landin (kassör), Malcolm Johansson (vice ordförande), Carina Persson (ledamot). Styrelsesuppleanter: Jan Öhman och Christin Wykman.

Revisor: Ulrica Sjödén, (adsum).

#### **Underhåll, reparationer och investeringar**

Med utgångspunkt i föreningens ursprungliga ekonomiska plan har styrelsen upprättat en detaljerad plan för underhåll och förbättringar/investeringar i fastigheten. Planen revideras kontinuerligt efter behov.

*Sedan årsskiftet har följande underhåll, reparationer och investeringar genomförts:*

- ✓ Mindre målnings- och reparationsarbeten har genomförts
- ✓ Dagvattenbrunnen på Götgatan har bytts ut och kompletterande asfaltarbeten har genomförts.
- ✓ En varmvattenläcka uppkom under värmecentralen vid Lekgatan, men kunde identifieras och åtgärdas först efter årsskiftet då läckan inte var synlig utan upptäcktes vid granskning

W

av vattenräkning. Läckan misstänkes redan under sensommaren, när kallvattnet i 15 C upplevdes varmt, men problemet kunde inte identifieras då. Vattenläckan påverkar föreningens resultat såväl 2017 som 2018. För 2017 har det inneburit en merkostnad för värme och vatten på ca 30 000 kr. Grävning, reparation och återställning kommer att belasta resultatet för 2018 med ca 70 000.

### Ekonomisk översikt

Styrelsens beslutade att höja avgiften till föreningen och hyran för garaget inför verksamhetsåret 2018. Avgiften är från 1 januari 2018 4800 kr per månad och hyran för varmgaraget är 500 kr per månad. Styrelsen har beslutat att prioritera att successivt bygga upp underhållsfonden för att täcka framtida underhållsbehov (t.ex. ommålning av fasad) utan att behöva ta ytterligare lån.

Flerårsöversikt	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	507 840	491 160	491 160	491 160	470 977
Resultat efter finansiella poster	14 404	36 611	69 430	-38 902	61 806
Balansomslutning (tkr)	14 508	14 461	14 399	14 344	14 417
Fond för yttre underhåll	364 291	294 292	224 291	233 300	163 300
Årsavgift per m2 bostadsyta	521	504	504	504	482
Lån per m2 bostadsyta	1963	1963	1 963	1 963	1 963
Insats per m2 bostadsyta	12000	12000	12 000	12 000	12 000

### Förändring av eget kapital

Specifikation	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll
Belopp vid årets ingång	+11 555 000	+785 970	+294 291
Användning av yttre fond			
Avsättning av yttre fond			+70 000
Belopp vid årets utgång	= 11 555 000	= 785 970	= 364 291

Specifikation	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	-204 475	+36 610	+12 468 396
Användning av yttre fond			
Avsättning av yttre fond	-70 000		
Disposition av föregående års resultat	+36 610	-36 610	
Årets resultat		+14 404	+14 404
Belopp vid årets utgång	= -237 865	= 14 404	= 12 482 800

WS

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-237 865
årets vinst	14 404
	<b>-223 461</b>
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhåll	70 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-25 288
i ny räkning överföres	-268 173
	<b>-223 461</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

WD

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter		507 840	491 161
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>507 840</b>	<b>491 161</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-343 448	-323 053
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-116 346	-97 880
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-459 794</b>	<b>-420 933</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>48 046</b>	<b>70 228</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	26
Räntekostnader och liknande resultatposter		-33 644	-33 644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-33 642</b>	<b>-33 618</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>14 404</b>	<b>36 610</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>14 404</b>	<b>36 610</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>14 404</b>	<b>36 610</b>

W

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3, 5

13 621 159

13 737 506

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**13 621 159**

**13 737 506**

**Summa anläggningstillgångar**

**13 621 159**

**13 737 506**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar

4 743

9 877

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

15 856

14 798

**Summa kortfristiga fordringar**

**20 599**

**24 675**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

867 026

703 386

**Summa kassa och bank**

**867 026**

**703 386**

**Summa omsättningstillgångar**

**887 625**

**728 061**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**14 508 786**

**14 465 567**

WD

## Balansräkning

Not  
1

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

11 556 000

11 556 000

Upplåtelseavgifter

785 970

785 970

Fond för yttre underhåll

364 291

294 291

**Summa bundet eget kapital**

**12 706 261**

**12 636 261**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-237 865

-204 475

Årets resultat

14 404

36 610

**Summa fritt eget kapital**

**-223 461**

**-167 864**

**Summa eget kapital**

**12 482 800**

**12 468 396**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder

1 890 000

1 890 000

**Summa långfristiga skulder**

**1 890 000**

**1 890 000**

#### Kortfristiga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

135 986

107 171

**Summa kortfristiga skulder**

**135 986**

**107 171**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**14 508 786**

**14 465 567**

WD

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och *BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Värderingsprinciper m m

Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Balansomslutning tkr

Företagets samlade tillgångar.

Årsavgift per kvm bostadsyta: Summa årsavgift delat med total lägenhetsyta.

Lån per kvm bostadsyta: Summa lån delat med total lägenhetsyta.

Insats per kvm bostadsyta: Summa medlemsinsatser delat med total lägenhetsyta.

### Not 2 Kostnader för fastighetsförvaltningen

	2017	2016
Driftskostnader	198 604	186 122
Löpande reparationer och underhåll	25 288	99 282
Fastighetsavgift	24 180	11 412
Övriga kostnader	95 367	26 237
Öres och kronutjämning fg år	9	0
	<b>343 448</b>	<b>323 053</b>

W



**Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	14 235 333	14 235 333
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 235 333</b>	<b>14 235 333</b>
Ingående avskrivningar	-457 948	-399 948
Årets avskrivningar	-156 226	-97 880
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-614 174</b>	<b>-457 948</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 621 159</b>	<b>13 737 505</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Förfaller senare än fem år efter balansdagen</b>		
Lån	1 890 000	1 890 000
	<b>1 890 000</b>	<b>1 890 000</b>

**Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	5 060 000	5 060 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 060 000</b>	<b>5 060 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	Inga	Inga

WS

Västerås 15 maj 2018



Dick Clomén  
Ordförande



Jan Öhman



Kjell Svensson Landin



Carina Persson

Elena Tomás Aparicio



Min revisionsberättelse har lämnats 28 maj 2018



Ulrica Sjödén  
Auktoriserad revisor