

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kämparvet

783200-1809

Räkenskapsåret

2017-07-01 – 2018-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kämparvet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Ordförande	Erik Hedin	
Sekreterare	Kerstin Liljegren	
Kassör	Ulla Johansson	I tur att avgå
	Jörgen Dahlin	I tur att avgå
	Peter Olofsson	I tur att avgå
Suppleanter	Annika Stigsdotter	I tur att avgå
	Lennart Flander	I tur att avgå
Revisorer, ordinarie	Christer Stohr, (extern, godkänd revisor	I tur att avgå
	Barbro Kjellberg, (intern)	I tur att avgå
Revisorssuppleant	Per-Erik Carlsson	I tur att avgå
Valberedning	Viola Johansson, sammankallande, Britt-Marie Lundström och Ingrid Badman	

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Erik Hedin, Ulla Johansson och Kerstin Liljegren, två i förening.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2017 11 29, då Brf Kämparvet 60 år högtidlighölls med middag på Rest. Carianna, då ”mannen bakom våra hus” arkitekten Jack Hanson visade bilder och berättade både om sin verksamhet och en del om sig själv.

Antal medlemmar

2018 06 30 hade föreningen 91 medlemmar.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av styrelse och kassör.

Leverantörer

Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Trappstädning	Riksbyggen
Statuskontroll	Riksbyggen
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Falu Stadsnät
Fastighetsförsäkring	Dalarnas Försäkringsbolag
Parkeringsövervakning	Q-Park

Brf Kämparvet
783200-1809

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Kämparvet 11. Fastigheten byggdes 1957.
Den består av 6 hus parvis sammanbyggda om vardera 5 våningar samt tomt.

Taxeringsvärde: 31 400 000 kr varav markvärde 8 200 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Bostadsytan är 4 847 m² fördelad på 66 lägenheter, varav

12 st 1 rum och kök/kokvrå/kokskåp	4 st 4 rum och kök
15 st 2 rum och kök	10 st 5 rum och kök
25 st 3 rum och kök	

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Därutöver finns garage med plats för 40 bilar, 12 parkeringsplatser med motorvärmare och 7 gästparkeringar samt tvättstuga.

Verksamhetsberättelse

Systematiskt brandskyddsarbete

Under året har ett systematiskt brandskyddsarbete startats upp. Genomförda åtgärder är bland annat brandskyddsronde samt information till de boende.

Avgifter och hyror

Årsavgifter och garagehyror har varit oförändrade jämfört med föregående år.
Avgift för parkeringsplats utomhus höjdes 2017 07 01 från 150 till 200 kronor per månad.

Från och med 2017 07 01 tas, i enlighet med föreningens stadgar, även överlåtelse- och pantsättningsavgifter ut.

Lån

Alla lån löper med tre månaders bindningstid och det fortsatt låga ränteläget har även detta år varit gynnsamt för föreningens ekonomi.

Fjärrvärme

Förbrukning 664,47 MWh (10 947,7 m³)

Underhåll

Under våren 2018 påbörjades ett större underhållsarbete av värmesystemet i våra hus. Detta innebär byte av radiator- och stamventiler samt byte av värmeväxlare och styrsystem. I samband med detta har även temperaturgivare installerats i varje lägenhet för att samla in data, som används för att optimera värmesystemet. Arbetet kommer att pågå fram till hösten 2018.

Resultatet av detta underhållsarbete är ett mer robust system, lägre kostnader för uppvärmning samt ett bättre inomhusklimat.

Övrigt underhåll som genomförts under året är beskärning av träd samt stamspolning.

Förändring av ekonomisk förvaltning och omförhandling av avtal

Föreningen har i många år skött den ekonomiska förvaltningen i egen regi men från och med den 2018 07 01 kommer denna att hanteras av Riksbyggen. I samband med upphandlingen av ekonomisk förvaltning har nuvarande avtal med Riksbyggen (fastighetsskötsel m m) omförhandlats, vilket resulterat i kostnadssänkningar på cirka 40 000 kronor per år.

Överlåtelse av bostadsrätter

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fyra överlåtelse av bostadsrätter skett.

Avtal med Q-Park

Under året har avtal ingåtts med Q-Park om övervakning av våra gästparkeringar.

Medlemsinformation

Under året har fem stycken informationsbrev utgivits.

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 069 088
Årets resultat	879 263
Summa överskott	1 948 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så, att till Fond för yttre underhåll avsättes enligt underhållsplanen	1 000 000
varefter återstår enligt styrelsens förslag att balansera i ny räkning	948 351

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avgifter	Not 1	3 473 660	3 472 154
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 632 661	-1 507 639
Personalkostnader	Not 3	-87 665	-83 762
Övriga rörelse- och förvaltningskostnader	Not 4	-59 073	-54 180
Avskrivningar	Not 5	-632 637	-632 174
Totalt rörelsens kostnader		-2 412 036	-2 277 755
RÖRELSERESULTAT		1 061 624	1 194 399
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	0	0
Finansiella kostnader och liknande resultatposter	Not 7	-182 361	-169 635
ÅRETS RESULTAT		879 263	1 024 764

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-06-30	2017-06-30
Byggnader och mark	18 911 080	19 162 411
Maskiner och Inventarier	0	0
	<u>18 911 080</u>	<u>19 162 411</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 914 580	19 165 911
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR	0	16 369
KASSA OCH BANK	2 955 270	3 737 452
	<u>2 955 270</u>	<u>3 737 452</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 955 270	3 753 821
SUMMA TILLGÅNGAR	21 869 850	22 919 732

SKULDER

EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL		<u>2018-06-30</u>	<u>2017-06-30</u>
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		469 850	469 850
Fond för yttre underhåll	Not 12	961 414	1 618 664
		<u>1 431 264</u>	<u>2 088 514</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 069 088	644 324
Årets resultat		879 263	1 024 764
		<u>1 948 351</u>	<u>1 669 088</u>
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till Kreditinstitut	Not 13	17 087 673	17 666 657
LEVERANTÖRSSKULDER		584 250	332 153
ÖVRIGA SKULDER, KÄLLSKATT OCH KORTFRISTIG DEL AV LÅN	Not 14	645 734	854 098
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	Not 15	172 578	309 222
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		21 869 850	22 919 732
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		20 056 525	20 056 525
Ansvarsförbindelser		inga	inga

NOTER

Not 1

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avgifter		
Årsavgifter	3 242 369	3 248 204
Överlåtelseavgifter	5 636	0
Pantsättningsavgifter	3 150	0
Garagehyror	193 250	198 600
Parkeringsavgifter	26 150	20 550
Tvättstugeavgifter	3 105	4 800
	3 473 660	3 472 154

Not 2

Fastighetskostnader

Uppvärmning	503 576	516 512
Fastighetsskötsel	141 499	131 909
Trappstädning	109 995	105 606
Vatten och avlopp	211 323	213 526
Fastighetsförsäkring	59 359	42 541
Fastighetsskatt	88 395	80 608
Renhållning	77 704	69 940
Elström	68 686	61 582
Reparationer	173 621	10 732
Diverse fastighetsomkostnader	90 862	182 836
Stadsnät och Kabel-TV	107 641	91 847
	<u>1 632 661</u>	<u>1 507 639</u>

Not 3

Personalkostnader

Styrelsearvoden	70 000	67 500
Arbetsgivaravgift	17 665	16 262
	<u>87 665</u>	<u>83 762</u>

Not 4

Övriga rörelse- och förvaltningskostnader

Intern revision	5 000	5 000
Extern revision	8 125	9 275
Administration	25 708	30 485
Medlemsavgift Bostadsrätterna	6 100	6 100
Möten	14 140	3 320
	<u>59 073</u>	<u>54 180</u>

Not 5

Avskrivningar

Fastighet	65 021	65 021
Fasader och Balkonger	120 859	120 859
Fönster	67 526	67 526
Fjärrvärmeanläggning	7 310	7 310
Avloppsstammar	190 880	190 880
Ventilation	77 834	77 834
Dörrar och Postboxar	18 734	18 734
Garagetak	73 735	73 735
Stand.-höjande åtgärder Värmesystem	0	0
Temperaturgivare	10 738	0
Maskiner och Inventarier	0	10 275
	<hr/>	
	632 637	632 174

Not 6

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter	0	0
---------------	---	---

Not 7

Finansiella kostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader	- 182 361	-169 635
----------------	-----------	----------

Not 8

Fastighet Kämparvet 11

Byggnader

Anskaffningsvärde	4 334 718	4 334 718
Ackumulerad avskrivning	-2 614 373	-2 549 352
Årets avskrivning	-65 021	-65 021
Resterande värde bokslutsdag	1 655 324	1 720 345

Mark

Anskaffningsvärde	291 965	291 965
Årets avskrivning	0	0
Resterande värde bokslutsdag	291 965	291 965

Forts not 8

Fasader och Balkonger

Anskaffningsvärde	5 037 774	5 037 774
Ackumulerad avskrivning	-2 573 815	-2 452 956
Årets avskrivning	-120 859	-120 859
Resterande värde bokslutsdag	2 343 100	2 463 959

Fönsterrenoveringen

Anskaffningsvärde	1 528 919	1 528 919
Ackumulerad avskrivning	-448 497	-380 971
Årets avskrivning	-67 526	-67 526
Resterande värde bokslutsdag	1 012 896	1 080 422

Fjärrvärmeanläggningen

Anskaffningsvärde	365 533	365 533
Ackumulerad avskrivning	-246 101	-238 791
Årets avskrivning	-7 310	-7 310
Resterande värde bokslutsdag	112 122	119 432

Avloppsstammarna

Anskaffningsvärde	9 544 025	9 544 025
Ackumulerad avskrivning	-2 139 363	-1 948 483
Årets avskrivning	-190 880	-190 880
Resterande värde bokslutsdag	7 213 782	7 404 662

Ventilationen

Anskaffningsvärde	3 891 718	3 891 718
Ackumulerad avskrivning	-1 505 792	-1 427 958
Årets avskrivning	-77 834	-77 834
Resterande värde bokslutsdag	2 308 092	2 385 926

Brf Kämparvet
783200-1809

Dörrar och postboxar

Anskaffningsvärde	936 714	936 714
Ackumulerad avskrivning	-74 936	-56 202
Årets avskrivning	-18 734	-18 734
Resterande värde bokslutsdag	843 044	861 778

Garagetak

Anskaffningsvärde	2 949 395	2 949 395
Ackumulerad avskrivning	-115 473	-41 738
Årets avskrivning	-73 735	-73 735
Resterande värde bokslutsdag	2 760 187	2 833 922

Standardhöjande åtgärder Värmesystem

Anskaffningsvärde	273 931	0
Ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	0	0
Resterande värde bokslutsdag	273 931	0

Temperaturgivare

Anskaffningsvärde	107 375	0
Ackumulerad avskrivning	0	0
Årets avskrivning	-10 738	0
Resterande värde bokslutsdag	96 637	0

Not 9

Maskiner och Inventarier

Tvättmaskin Elux W 555H och

Torktumlare T 5130C

Anskaffningsvärde	51 375	51 375
Ackumulerad avskrivning	-51 375	-41 100
Årets avskrivning	0	-10 275

Resterande värde bokslutsdag	0	0
------------------------------	---	---

Fastigheten mm har avskrivits med mellan 1,5 och 10 %.
Maskiner och inventarier har avskrivits med 20 % enligt plan.

Brf Kämparvet
783200-1809

Not 10

Kortfristiga fordringar

Räntefordringar	0	0
Avgiftsfordringar	0	30
Förutbetalda kostnader	0	16 339
	<hr/>	<hr/>
	0	16 369

Not 11

Kassa och Bank

Handelsbanken 13 294 571	68 444	332 089
Handelsbanken 224 336 878	2 800 000	3 405 363
Swedbank 8166-1 973 873 461-6	0	0
Swedbank 8166-1 694 020 779-5	86 826	0
	<hr/>	<hr/>
	2 955 270	3 737 452

Not 12

Fond för Yttre underhåll

	<u>2018 06 30</u>	<u>2017 06 30</u>
Vid årets början	1 618 664	1 026 426
Reservering enl. Underhållsplan	600 000	600 000
Anspråktaget under året	-1 257 250	-7 762
Vid årets slut	961 414	1 618 664

Not 13

Skulder till Kreditinstitut	Villkors- ändr.-dag	Räntesats 2018 06 30	Belopp 2018 06 30	Belopp 2017 06 30
Handelsbank nr 803503	rörlig	rörlig	4 128 000	4 214 000
Handelsbank nr 803504	rörlig	rörlig	950 134	991 446
Swedbank 2655463947	rörlig	rörlig	2 035 601	2 097 601
Swedbank -4085	rörlig	rörlig	2 026 800	2 088 400
Swedbank -4119	rörlig	rörlig	2 023 900	2 085 500
Swedbank -4127	rörlig	rörlig	1 625 800	1 675 400
Swedbank 2750067536	rörlig	rörlig	2 168 856	2 263 156
Swedbank -7544	rörlig	rörlig	1 052 894	1 118 894
Swedbank 2755589039	rörlig	rörlig	1 654 672	1 711 244
Summa skulder till kreditinstitut			<hr/>	<hr/>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			17 666 657	18 245 641
			-578 984	-578 984
			<hr/>	<hr/>
			17 087 673	17 666 657

Not 14

**Övriga skulder, källskatt och
kortfristig del av lån**

Depositioner f. fjärrkontroller (garageport)	12 000	0
Medlemmarnas Fond för inre underhåll	0	233 264
Personalens källskatter	54 750	41 850
Kortfristig del av lån	<u>578 984</u>	<u>578 984</u>
	645 734	854 098

Not 15

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader	44 529	37 957
Förutbetalda lägenhetsavgifter	<u>128 049</u>	<u>271 265</u>
	172 578	309 222

Brf Kämparvet
783200-1809

Falun den 2018 08 28



Erik Hedin



Jörgen Dahlin



Ulla Johansson



Kerstin Liljegren



Peter Olofsson

Min revisionsberättelse har avgivits 2018-09-12



Christer Stoh
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kämparvet Org.nr 783200-1809

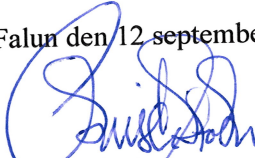
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Kämparvet för räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun den 12 september 2018



Christer Stohr
Godkänd revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen
Kämparvet
perioden 20170701 - 20180630

Revisionen har utförts genom att kontrollera uppgifter i dagbok, huvudbok, verifikationer samt styrelseprotokoll.

Da jag inte finner någon anledning att anmärka på vare sig räkenskaperna eller styrelsens arbete tillstyrker jag att årsmötet kan besluta att:

1. Disponera årets resultat på det sätt styrelsen föreslår.
2. Fastställa de framlagda resultaten och balansräkningarna
3. Bevilja styrelsen ansvarsfrihet för det gångna räkenskapsåret

Falun i september 2018
Barbro Kjellberg