

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

Brf Svea Park  
Org nr: 769612-7708



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Svea Park får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen har sitt säte i Örebro kommun.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Tennisbollen 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 2 byggnader i 6 våningar samt källare med totalt 46 bostadsrätter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2008. Fastighetens adress är Eyragatan 2 A-D.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

### Gemensamma anordningar

Byggnaderna är för värmeleverans anslutna till fjärrvärme  
Undercentral för värme och varmvatten är belägen i entreplan hus A  
Ventilation frånluft  
4 st hissar  
Anslutning för radio, TV och kabel-TV  
Varmvatten/vattenmätare

### Gemensamma utrymmen

Lägenhetsföråd  
2 st soprum vid entrén  
1 st källsorteringshus/miljöstation

### Gemensamma anordningar på tomtmark

Angöringsväg  
Inkommande elservis  
Anslutning för vatten och avlopp  
Grönytor, gångvägar, planteringar och utebelysning

Riksbyggen i Örebro har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	Summa
8	22	16	46

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
2	40	6

Total tomtarea: 6 100 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 4 808 m<sup>2</sup>

Total lokalarea: 690 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 79 327 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 79 327 000 kr

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll för 153 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Årets underhåll avser måleriarbete för 152 500 kr.

Efter senaste stämman har styrelsen haft följande sammansättning:

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Kenth Larsson	Ordförande, ledamot	Stämman	2018
Torgny Götmar	Ledamot	Stämman	2018
Ann-Sofi Hällzon	Ledamot	Stämman	2018
Göran Lejervik	Ledamot	Stämman	2019
Karin Sundelius	Ledamot	Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av	T.o.m. ordinarie stämma
Robert Fjellström	Suppleant	Stämman	2018
Göran Stenholm	Suppleant	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Jim Wahlström, KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Kommentar
Enar Rosander Göran Jacobsson Anna-Carin Uhr	Sammanställande

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 77 personer (fg år 76 personer).

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 801	3 801	3 801	3 801	3 800
Resultat efter finansiella poster	811	608	332	229	512
Soliditet	62 %	62 %	61 %	61 %	60 %

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 750 000	1 027 710	1 247 631	607 601
Disposition enl. årsstämmobeslut			607 601	-607 601
Reservering underhållsfond		120 200	-120 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				810 656
<b>Vid årets slut</b>	<b>84 750 000</b>	<b>1 147 910</b>	<b>1 735 032</b>	<b>810 656</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 855 232
Årets resultat före fondförändringar	810 656
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 200
<b>Summa</b>	<b>2 545 688</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Avsättning till underhållsfond	120 200
Ianspråktagande av underhållsfond	-152 500
Att balansera i ny räkning	2 577 988
<b>Summa</b>	<b>2 545 688</b>

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 800 586	3 800 568
Övriga rörelseintäkter		2 428	750
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 803 014</b>	<b>3 801 318</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 3	-1 148 317	-957 574
Övriga externa kostnader	Not 4	-88 047	-80 416
Personalkostnader		-43 326	-44 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-721 496	-721 496
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 001 185</b>	<b>-1 804 116</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 801 829</b>	<b>1 997 202</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-565	-49
Räntekostnader och liknande poster		-990 608	-1 389 552
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-991 173</b>	<b>-1 389 601</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>810 656</b>	<b>607 601</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>810 656</b>	<b>607 601</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 5	138 436 512	139 158 008
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>138 436 512</b>	<b>139 158 008</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>138 436 512</b>	<b>139 158 008</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	1 108
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 140	31 073
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>31 140</b>	<b>32 181</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		3 108 452	3 060 950
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 108 452</b>	<b>3 060 950</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 139 592</b>	<b>3 093 131</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>141 576 104</b>	<b>142 251 139</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<b>Bundet eget kapital</b>		
Medlemsinsatser	84 750 000	84 750 000
Fond för yttre underhåll	1 147 910	1 027 710
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>85 897 910</b>	<b>85 777 710</b>
<b>Fritt eget kapital</b>		
Balanserat resultat	1 735 032	1 247 631
Årets resultat	810 656	607 601
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 545 688</b>	<b>1 855 232</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>88 443 598</b>	<b>87 632 942</b>
<b>SKULDER</b>		
<b>Långfristiga skulder</b>		
Checkräkningskredit	0	1 500 000
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 6	52 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>52 500 000</b>	<b>54 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörskulder	98 259	34 175
Skatteskulder	101 949	98 637
Övriga skulder	6 454	1 161
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	425 844	484 224
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>632 506</b>	<b>618 197</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>141 576 104</b>	<b>142 251 139</b>

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	145 år
Miljöbod	Linjär	10 år

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 389 993	3 390 024
Hyror, lokaler	7 416	7 416
Hyror, garage och p-platser	403 177	403 128
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 800 586</b>	<b>3 800 568</b>

## Not 3 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-152 500	0
Reparationer	-63 869	-36 708
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-53 078	-49 456
Försäkringspremier	-44 999	-42 139
Kabel- och digital-TV	-110 291	-108 471
Snö- och halkbekämpning	-10 695	-17 930
Drift och förbrukning, övrigt	0	-4 973
Vatten	-69 176	-52 581
Fastighetsel	-68 577	-62 899
Uppvärmning	-442 266	-451 464
Sophantering	-46 766	-42 609
Fastighets- och trädgårdsskötsel	-86 100	-88 344
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-1 148 317</b>	<b>-957 574</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Arvode för ekonomisk förvaltning	-47 624	-44 836
Arvode, yrkesrevisorer	-14 875	-14 375
Övriga förvaltningskostnader	-20 173	-13 570
Bankkostnader	-5 375	-7 635
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-88 047</b>	<b>-80 416</b>

**Not 5 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	103 000 000	103 000 000
Mark	39 000 000	39 000 000
Miljöbod	107 964	107 964
	<b>142 107 964</b>	<b>142 107 964</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>142 107 964</b>	<b>142 107 964</b>

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-2 878 850	-2 168 150
Miljöbod	-71 106	-60 310
	<b>- 2 949 956</b>	<b>- 2 228 460</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-710 700	-710 700
Årets avskrivning miljöbod	-10 796	-10 796
	<b>- 721 496</b>	<b>- 721 496</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****- 3 671 452 - 2 949 956****Restvärde enligt plan vid årets slut****138 436 512 139 158 008****Varav**

Byggnader	99 410 450	100 121 150
Mark	39 000 000	39 000 000
Miljöbod	26 062	36 858

**Taxeringsvärden**

Byggnader	61 127 000	61 127 000
Mark	18 200 000	18 200 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>79 327 000</b>	<b>79 327 000</b>

*L*

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut


	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	52 500 000	52 500 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>52 500 000</b>	<b>52 500 000</b>


Långgivare	Ränta	Bunden till	Ing. skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,91 %	Rörligt	6 000 000	0	0	6 000 000
SWEDBANK	0,80 %	Rörligt	12 500 000	0	0	12 500 000
SWEDBANK	3,51 %	2020-01-27	11 500 000	0	0	11 500 000
SWEDBANK	3,65 %	2017-03-15	17 500 000	0	17 500 000	0
SWEDBANK	3,66 %	2017-01-25	5 000 000	0	5 000 000	0
HANDELSBANKEN	1,48 %	2022-01-30	0	5 000 000	0	5 000 000
HANDELSBANKEN	1,55 %	2022-03-01	0	17 500 000	0	17 500 000
<b>Summa</b>			<b>52 500 000</b>	<b>22 500 000</b>	<b>22 500 000</b>	<b>52 500 000</b>

Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 0 kr årligen

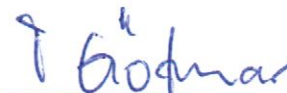
Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	57 250 000	57 250 000

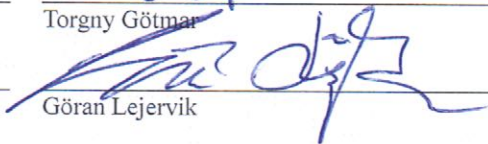
Örebro 2018- 03-13

  
Kenth Larsson

  
Ann-Sofi Hällzon

  
Karin Sundelius

  
Torgny Götmar

  
Göran Lejervik

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-13

KPMG AB



Jim Wahlström  
Auktoriserad revisor