

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Templaren

774000-0125

Räkenskapsåret

2017

### Innehållsförteckning

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning        | 3   |
| Balansräkning          | 4-5 |
| Tilläggsupplysningar   | 6-8 |

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Templaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 1958-09-01. Föreningens ändamål är att främja medelmmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Torsby kommun, Värmlands län.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2017 investerat i nya balkonger, kostnad 1 237 674 kr.

Föreningen har haft en rättslig tvist gällande en av uthyrningslokalerna, som slutade med förlikning. Därav de lägre intäkterna för år 2017.

| <b>Flerårsöversikt (tkr)</b>      | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 584         | 590         | 582         | 609         | 574         |
| Resultat efter finansiella poster | -2          | 121         | 112         | 127         | 110         |
| Soliditet (%)                     | 28          | 34          | 32          | 34          | 32          |

### Förändring av eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt    |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|-----------|
| Belopp vid årets ingång                    | 26 040               | 47 700                | 318 151                        | 1 270 746              | 121 111           | 1 783 748 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                       | 47 272                         | 73 839                 | -121 111          | 0         |
| Årets resultat                             |                      |                       |                                |                        | -5 734            | -5 734    |
| Belopp vid årets utgång                    | 26 040               | 47 700                | 365 423                        | 1 344 585              | -5 734            | 1 778 014 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 1 344 575        |
| årets förlust    | -2 269           |
|                  | <b>1 342 306</b> |

|                                           |                  |
|-------------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                         |                  |
| avsättning fond yttre reparation          | 59 935           |
| ianspråkstagande av fond yttre reparation | -33 979          |
| i ny räkning överföres                    | 1 316 350        |
|                                           | <b>1 342 306</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

| <b>Resultaträkning</b>                                                      | <b>Not</b> | <b>2017-01-01<br/>-2017-12-31</b> | <b>2016-01-01<br/>-2016-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                             |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                             |            | 584 242                           | 589 694                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |            | <b>584 242</b>                    | <b>589 694</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader fastigheten                                                 |            | -310 225                          | -265 206                          |
| Övriga externa kostnader                                                    |            | -75 352                           | -14 027                           |
| Personalkostnader                                                           | 1          | -4 950                            | -7 662                            |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -108 917                          | -107 265                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |            | <b>-499 444</b>                   | <b>-394 160</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |            | <b>84 798</b>                     | <b>195 534</b>                    |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |            | 1                                 | 83                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |            | -87 068                           | -74 506                           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |            | <b>-87 067</b>                    | <b>-74 423</b>                    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |            | <b>-2 269</b>                     | <b>121 111</b>                    |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |            | <b>-2 269</b>                     | <b>121 111</b>                    |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |            | <b>-2 269</b>                     | <b>121 111</b>                    |

| Balansräkning                                 | Not | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |     |                  |                  |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |     |                  |                  |
| Byggnader och mark                            | 2   | 6 061 492        | 4 910 315        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 3   | 19 064           | 38 128           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>6 080 556</b> | <b>4 948 443</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>6 080 556</b> | <b>4 948 443</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |     |                  |                  |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |     |                  |                  |
| Kundfordringar                                |     | 0                | 16 210           |
| Övriga fordringar                             |     | 11 165           | 11 164           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |     | 1 646            | 1 646            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>12 811</b>    | <b>29 020</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |     |                  |                  |
| Kassa och bank                                |     | 251 016          | 268 777          |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |     | <b>263 827</b>   | <b>297 797</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>6 344 383</b> | <b>5 246 240</b> |

## Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |                |                |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Inbetalda insatser               | 26 040         | 26 040         |
| Fond för yttre reparation        | 365 433        | 318 151        |
| Reservfond                       | 47 700         | 47 700         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> | <b>439 173</b> | <b>391 891</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |                  |                  |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             | 1 344 575        | 1 270 746        |
| Årets resultat                  | -2 269           | 121 111          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>1 342 306</b> | <b>1 391 857</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>       | <b>1 781 479</b> | <b>1 783 748</b> |

#### Långfristiga skulder

|                                    |      |           |           |
|------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 4, 5 | 4 491 550 | 3 375 338 |
|------------------------------------|------|-----------|-----------|

#### Kortfristiga skulder

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Leverantörsskulder                           | 1 561         | 1 400         |
| Övriga skulder                               | 12 840        | 12 840        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 56 953        | 72 914        |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>71 354</b> | <b>87 154</b> |

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 344 383      5 246 240

## Noter

### Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                                         |        |
|-----------------------------------------|--------|
| Byggnader                               | 100 år |
| Markanläggningar                        | 20 år  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 år   |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 1 Medelantalet anställda

|                        | 2017 | 2016 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 5    | 5    |

### Not 2 Byggnader och mark

|                                                 | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|-------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 5 608 818        | 5 475 786        |
| Inköp                                           | 1 241 030        | 133 032          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>6 849 848</b> | <b>5 608 818</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -698 503         | -610 302         |
| Årets avskrivningar                             | -89 853          | -88 201          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-788 356</b>  | <b>-698 503</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>6 061 492</b> | <b>4 910 315</b> |

### Not 3 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2017-12-31      | 2016-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 138 337         | 138 337         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>138 337</b>  | <b>138 337</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -100 209        | -81 145         |
| Årets avskrivningar                             | -19 064         | -19 064         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-119 273</b> | <b>-100 209</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>19 064</b>   | <b>38 128</b>   |

### Not 4 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långivare                            | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Lån Stadshypotek                     | 3 156 974                | 1 102 046                |
| Lån Stadshypotek                     | 779 420                  | 796 180                  |
| Lån Stadshypotek                     | 0                        | 264 000                  |
| Lån Stadshypotek                     | 555 156                  | 567 612                  |
| Lån Stadshypotek                     | 0                        | 57 500                   |
| Lån Stadshypotek                     | 0                        | 588 000                  |
|                                      | <b>4 491 550</b>         | <b>3 375 338</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld | 86 788                   | 68 788                   |

### Not 5 Ställda säkerheter

|                        | 2017-12-31       | 2016-12-31       |
|------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 555 000        | 3 500 000        |
|                        | <b>4 555 000</b> | <b>3 500 000</b> |

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Torsby 2018-04-01



Nils-Olof Olsson

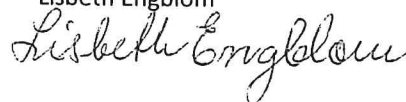


Rosemarie Strömwall



Thomas Larsson

Lisbeth Engblom



Sandhya Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

## Balansrapport

|                                    | 2017-01-01           | Förändring           | 2017-12-31           |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                  |                      |                      |                      |
| <b>Anläggningstillgångar</b>       |                      |                      |                      |
| 1110 Byggnader                     | 4 755 914,00         | 1 242 149,00         | 5 998 063,00         |
| 1119 Ack avskrivn byggnader        | -657 583,84          | -47 282,00           | -704 865,84          |
| 1150 Markanläggningar              | 852 904,00           | -1 119,00            | 851 785,00           |
| 1159 Ack avskrivn markanläggningar | -40 919,00           | -42 571,00           | -83 490,00           |
| 1220 Inventarier                   | 43 017,00            | 0,00                 | 43 017,00            |
| 1229 Ack avskrivn inventarier      | -43 017,00           | 0,00                 | -43 017,00           |
| 1230 Installationer                | 95 320,00            | 0,00                 | 95 320,00            |
| 1239 Ack avskrivn installationer   | -57 192,00           | -19 064,00           | -76 256,00           |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> | <b>4 948 443,16</b>  | <b>1 132 113,00</b>  | <b>6 080 556,16</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>       |                      |                      |                      |
| 1510 Kundfordringar                | 16 210,00            | -16 210,00           | 0,00                 |
| 1630 Avräkning skattekonto         | 1 808,00             | 1,00                 | 1 809,00             |
| 1640 Skattefordringar              | 9 356,00             | 0,00                 | 9 356,00             |
| 1790 Övr interimfordringar         | 1 646,00             | 0,00                 | 1 646,00             |
| 1930 Handelsbanken Affärskonto     | 268 774,98           | -17 761,00           | 251 013,98           |
| 1940 Swedbank penningmarknadskonto | 1,71                 | 0,00                 | 1,71                 |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>297 796,69</b>    | <b>-33 970,00</b>    | <b>263 826,69</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>            | <b>5 246 239,85</b>  | <b>1 098 143,00</b>  | <b>6 344 382,85</b>  |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |                      |                      |                      |
| <b>Eget kapital</b>                |                      |                      |                      |
| 2083 Inbetalda insatser            | -26 040,00           | 0,00                 | -26 040,00           |
| 2085 Fond för yttre reparation     | -318 151,36          | -47 282,00           | -365 433,36          |
| 2087 Reservfond                    | -47 700,08           | 0,00                 | -47 700,08           |
| 2091 Balanserad vinst/förlust      | -1 270 746,01        | -73 828,71           | -1 344 574,72        |
| 2099 Redovisat resultat            | -121 110,71          | 123 379,71           | 2 269,00             |
| <b>Summa eget kapital</b>          | <b>-1 783 748,16</b> | <b>2 269,00</b>      | <b>-1 781 479,16</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                      |                      |                      |
| 2352 Lån Stadshypotek              | -1 102 046,00        | -2 054 928,00        | -3 156 974,00        |
| 2353 Lån Stadshypotek              | -796 180,00          | 16 760,00            | -779 420,00          |
| 2354 Lån Stadshypotek              | -264 000,00          | 264 000,00           | 0,00                 |
| 2355 Lån Stadshypotek              | -567 612,00          | 12 456,00            | -555 156,00          |
| 2356 Lån Stadshypotek              | -57 500,00           | 57 500,00            | 0,00                 |
| 2357 Lån Stadshypotek              | -588 000,00          | 588 000,00           | 0,00                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  | <b>-3 375 338,00</b> | <b>-1 116 212,00</b> | <b>-4 491 550,00</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                      |                      |                      |
| 2440 Leverantörsskulder            | -1 400,00            | -161,00              | -1 561,00            |
| 2894 Fond inre reparation          | -12 839,69           | 0,00                 | -12 839,69           |
| 2960 Upplupna utgiftsräntor        | -2 177,00            | 904,00               | -1 273,00            |
| 2970 Förutbet hyresinkomster       | -43 716,00           | 12 602,00            | -31 114,00           |

Bostadsrättsföreningen Templaren  
774000-0125  
2017-01-01 - 2017-12-31

2 (2)  
Utskriven: 2018-01-23, 13:32  
T o m ver nr: 1

## Balansrapport

|                                       | 2017-01-01           | Förändring           | 2017-12-31           |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 2990 Övr interimsskulder              | -27 021,00           | 2 455,00             | -24 566,00           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>     | <b>-87 153,69</b>    | <b>15 800,00</b>     | <b>-71 353,69</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> | <b>-5 246 239,85</b> | <b>-1 098 143,00</b> | <b>-6 344 382,85</b> |

## Resultatrapport

|                                                 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                       |                          |                          |
| <b>Övriga rörelseintäkter</b>                   |                          |                          |
| 3901 Avgift Rosemarie Strömvall                 | 43 824,00                | 40 872,00                |
| 3902 Avgift Anita Dahlgren                      | 43 824,00                | 40 872,00                |
| 3903 Avgift Gerd Nilsson                        | 35 628,00                | 33 276,00                |
| 3904 Avgift Greta Karlsson                      | 33 156,00                | 30 972,00                |
| 3905 Avgift Thomas Larsson                      | 35 628,00                | 33 276,00                |
| 3906 Avgift Tord Andersén                       | 43 824,00                | 40 872,00                |
| 3907 Avgift Barbro Haglund                      | 43 824,00                | 40 872,00                |
| 3908 Avgift Cornelia Laack                      | 35 432,00                | 33 276,00                |
| 3909 Avgift Sandhya Eriksson                    | 33 156,00                | 30 972,00                |
| 3910 Avgift Lisbeth Engblom                     | 35 628,00                | 33 276,00                |
| 3911 Avgift Arnold Haglund                      | 35 395,00                | 32 256,00                |
| 3912 Avgift Jan Forsman                         | 36 948,00                | 34 500,00                |
| 3913 Avgift Boodil Cordes                       | 18 300,00                | 17 174,00                |
| 3914 Avgift Lotten Gustavsson                   | 18 300,00                | 17 208,00                |
| 3915 Hyra Lenas Fotvård                         | 22 860,00                | 22 860,00                |
| 3916 Hyra FöretagsEkonomer                      | 53 790,00                | 97 260,00                |
| 3917 Avgift parkering mm                        | 10 425,00                | 9 900,00                 |
| 3919 Avgift städning                            | 3 000,00                 | 0,00                     |
| 3990 Övr ersättn och intäkter                   | 1 300,00                 | 0,00                     |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b>             | <b>584 242,00</b>        | <b>589 694,00</b>        |
| <b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>                    | <b>584 242,00</b>        | <b>589 694,00</b>        |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                      |                          |                          |
| <b>Övriga externa rörelseutgifter/kostnader</b> |                          |                          |
| 5120 Belysning                                  | -23 683,00               | -23 686,00               |
| 5130 Värme                                      | -125 670,00              | -125 180,00              |
| 5140 Vatten och avlopp                          | -52 994,00               | -50 773,00               |
| 5160 Renhålln och städning                      | -6 674,00                | -6 561,00                |
| 5161 Kabel-TV                                   | 0,00                     | 30,00                    |
| 5162 Telia internet                             | -19 536,00               | -19 531,00               |
| 5170 Rep och underh fastighet                   | -45 274,00               | -3 781,00                |
| 5180 Tomt och trädgård                          | -70,00                   | -3 028,00                |
| 5191 Fastighetsskatt                            | -11 665,00               | -11 665,00               |
| 5192 Försäkringsprem fastighet                  | -19 540,00               | -19 083,00               |
| 5193 Fastighetsskötsel och förvaltning          | -5 119,00                | -1 948,00                |
| 6110 Kontorsmaterial                            | -375,00                  | 0,00                     |
| 6250 Porto                                      | -119,00                  | -70,00                   |
| 6530 Redovisningstjänster                       | -22 805,00               | -15 069,00               |
| 6570 Bankkostnader                              | -23 833,00               | 5 842,00                 |
| 6580 Advokatkostnader                           | -18 200,00               | 0,00                     |
| 6590 Övr främmande tjänster                     | -5 565,00                | -700,00                  |
| 6981 Föreningsavg avdr gill                     | -4 030,00                | -4 030,00                |

## Resultatrapport

|                                                 | 2017-01-01<br>2017-12-31 | 2016-01-01<br>2016-12-31 |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 6993 Lämnade bidrag och gåvor                   | -425,00                  | 0,00                     |
| <b>Summa externa rörelseutgifter/kostnader</b>  | <b>-385 577,00</b>       | <b>-279 233,00</b>       |
| <b>Utgifter/kostnader för personal</b>          |                          |                          |
| 7010 Lön kollektivanställda                     | 0,00                     | -2 712,00                |
| 7210 Lön tjänstemän                             | -4 950,00                | -4 950,00                |
| <b>Summa utgifter/kostnader för personal</b>    | <b>-4 950,00</b>         | <b>-7 662,00</b>         |
| <b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>                   | <b>-390 527,00</b>       | <b>-286 895,00</b>       |
| <b>RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>              | <b>193 715,00</b>        | <b>302 799,00</b>        |
| <b>Avskrivningar</b>                            |                          |                          |
| 7821 Avskrivn byggnader                         | -47 282,00               | -47 282,00               |
| 7824 Avskrivn markanlägggn                      | -42 571,00               | -40 919,00               |
| 7833 Avskrivn installationer                    | -19 064,00               | -19 064,00               |
| <b>Summa avskrivningar</b>                      | <b>-108 917,00</b>       | <b>-107 265,00</b>       |
| <b>Finansiella intäkter och kostnader</b>       |                          |                          |
| 8300 Ränteintäkter                              | 0,00                     | 1,71                     |
| 8314 Ränteintäkter ej skattepl                  | 1,00                     | 81,00                    |
| 8400 Räntekostnader                             | -87 008,00               | -74 446,00               |
| 8490 Övr finansiella kostnader                  | -60,00                   | -60,00                   |
| <b>Summa finansiella intäkter och kostnader</b> | <b>-87 067,00</b>        | <b>-74 423,29</b>        |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>        | <b>-2 269,00</b>         | <b>121 110,71</b>        |
| <b>REDOVISAT RESULTAT</b>                       | <b>-2 269,00</b>         | <b>121 110,71</b>        |