

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Brinken

Org nr 769602-3980

Styrelsen för Brf Brinken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-11-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Östanån 6:107 bebyggdes 1991 av HSB och är belägen i Älvkarleby kommun. På fastigheten finns 48 st lägenheter fördelade i 16 rad- och parhuslängor i 1-2 våningar med förråds- och garagebyggnader till samtliga 48 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

16 st	2 rum och kök	
16 st	3 rum och kök	
16 st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 4 032 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Östanås vägförening där föreningen har en suppleant i styrelsen, Fritz Hauser.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-10-30 bestått av:

Ordinarie	Fritz Hauser, ordförande Anders Hörberg Elisabeth Ryner Henrik Vikman Mikael Wenngren
Suppleanter	Marielouise Castemo (1 år) Thomas Winskog (1 år)

ns

Revisorer

Ordinarie Lise-Lotte Sjöo
Grant Thornton Sweden AB

Valberedning

Robert Andersson sammankallande
Mari Martinell

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. Brf Brinkens styrelse har som regel ett sammanträde per månad. Då kallas både ledamöter och suppleanter för att alla ska vara informerade om vad som sker och kunna delta i besluten.

Vicevärd för föreningen är Marielouise Castemo.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB).

Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB).

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som löpande uppdateras av styrelsen.

Styrelsen utför en ökulär besiktning vart 3:e år, 2017, av alla husen.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2011 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 991 kronor och underhåll enligt underhållsplan till en kostnad av 32 500 kr varav 32 500 kr föreslås tas ur yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 (8) överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat några andrahandsuthyrningar. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehårs med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 64(62) medlemmar.

Årsavgiften höjdes med 3% per 2020-01-01.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	2 677	2 637	2 624	2 598
Resultat efter finansiella poster (tkr)	926	635	575	828
Soliditet (%)	21	17	15	12
Kassalikviditet (%)	581	321	305	256
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	600	600	800	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 486	1 941	1 622	924
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	664	654	651	644
Lån kronor per kvm yta	4 719	4 843	4 967	5 091

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	48 000	75 000	1 941 263	1 451 443	635 198	4 150 904
Resultatdisposition enligt förningsstämma						
Reservering fond för yttre underhåll			600 000	-600 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-55 131	55 131		
Balanseras i ny räkning				635 198	-635 198	
Årets resultat					926 099	926 099
Belopp vid årets utgång	48 000	75 000	2 486 132	1 541 772	926 099	5 077 003

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 541 772
årets vinst	926 100
	2 467 872

disponeras så att	
reservering av yttre reparationsfond	900 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-32 500
i ny räkning överföres	1 600 372
	2 467 872

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

ms

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 676 501	2 636 952
Övriga rörelseintäkter		3 069	11 660
Summa rörelseintäkter		2 679 570	2 648 612
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-857 516	-1 105 325
Övriga externa kostnader	5	-116 343	-119 938
Personalkostnader	6	-115 385	-105 850
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-305 021	-352 321
Summa rörelsekostnader		-1 394 265	-1 683 434
Rörelseresultat		1 285 305	965 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 828	2 248
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 033	-332 228
Summa finansiella poster		-359 205	-329 980
Resultat efter finansiella poster		926 100	635 198
Resultat före skatt		926 100	635 198
Årets resultat		926 100	635 198

ms

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 563 778	20 868 799
Summa materiella anläggningstillgångar		20 563 778	20 868 799
Summa anläggningstillgångar		20 563 778	20 868 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	940 179	554 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	46 456	41 659
Summa kortfristiga fordringar		986 635	596 579
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 955 615	2 757 837
Summa kassa och bank		2 955 615	2 757 837
Summa omsättningstillgångar		3 942 250	3 354 416
SUMMA TILLGÅNGAR		24 506 028	24 223 215

hs

Balansräkning

Not

2020-06-30

2019-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		123 000	123 000
Yttre reparationsfond		2 486 132	1 941 263
Summa bundet eget kapital		2 609 132	2 064 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 541 772	1 451 443
Årets resultat		926 100	635 198
Summa fritt eget kapital		2 467 872	2 086 641
Summa eget kapital		5 077 004	4 150 904

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	18 750 000	19 027 961
Summa långfristiga skulder		18 750 000	19 027 961

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	277 961	500 000
Leverantörsskulder		15 216	56 554
Skatteskulder		44 520	107 352
Övriga skulder	11	687	1 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	340 640	379 312
Summa kortfristiga skulder		679 024	1 044 350

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 506 028

24 223 215

ns

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 7 812 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

ms

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Årsavgifter bostäder	2 676 501	2 636 952
Övriga ersättningar och intäkter	3 069	11 660
	2 679 570	2 648 612

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Löpande reparationer	42 991	154 464
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	32 500	55 131
	75 491	209 595

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Obligatorisk ventilationskontroll	0	43 750
Besiktning / Serviceavtal	0	2 359
Yttre skötsel / Snöröjning	13 523	61 522
Fastighetsel	33 001	32 981
Vatten	277 570	311 355
Sophämtning	99 708	94 500
Fastighetsförsäkring	79 803	73 502
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 660	0
Avgälder, arrenden och avgifter	54 000	54 000
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	221 760	221 760
	782 025	895 729

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	16 335	8 492
Revisionsarvode	16 824	15 250
Förvaltningsarvode	61 145	59 906
Övriga externa tjänster/kostnader	7 293	3 465
Övriga förbrukningsinventarier/material	14 746	32 826
	116 343	119 939

ms

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	83 390	54 410
Löner övriga	1 400	5 660
Löner/arvode vicevärd	19 992	18 326
Sociala avgifter	8 941	21 389
Trivselkostnader	1 563	4 844
Bilersättning skattefria	100	1 221
	115 386	105 850

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 689 225	18 689 225
Ingående anskaffningsvärden mark	4 230 600	4 230 600
Markanläggningar	1 277 040	1 277 040
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 196 865	24 196 865
Ingående avskrivningar	-3 328 066	-2 975 745
Årets avskrivningar	-305 021	-352 321
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 633 087	-3 328 066
Utgående redovisat värde	20 563 778	20 868 799
Taxeringsvärden byggnader	21 248 000	21 248 000
Taxeringsvärden mark	8 320 000	8 320 000
	29 568 000	29 568 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	55 474	55 479
Avräkningskonto Simpleko AB	884 705	499 441
	940 179	554 920

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	42 158	37 646
Upplupna ränteutgifter	1 453	1 223
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 844	2 790
	46 455	41 659

45

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Swedbank	1,810	2021-12-22	13 000 000	13 000 000
Swedbank, 3-mån	1,739		2 000 000	2 000 000
Swedbank, 3-mån	3,500		277 961	777 961
Swedbank, 3-mån	1,713		3 750 000	3 750 000
			19 027 961	19 527 961
Kortfristig del av långfristig skuld			277 961	500 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 750 000 kronor.

Not 11 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Källskatter	499	625
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	188	507
	687	1 132

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	71 650	54 410
Upplupna sociala avgifter	11 632	17 095
Upplupna räntekostnader	41 758	42 381
Förskottsbetalda hyror och avgifter	190 948	170 836
Upplupna renhållningsavgifter	8 154	7 840
Upplupna reparationer och underhåll	0	27 500
Beräknat arvode för revision	16 500	15 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	43 750
	340 642	379 312

25

Not 13 Not för ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	42 167 000	42 167 000
	42 167 000	42 167 000

Not 14 Väsentliga händelser efter årets utgång

3 augusti 2020 påbörjades bytet av värmepannor i samtliga bostäder. Allt var färdiginstallerat och slutbesiktigades den 2 september 2020.

Älvkarleby 2020- 09-15



Fritz Hauser
Ordförande

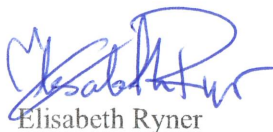


Anders Hörberg



Mikael Wenngren

Henrik Vikman



Elisabeth Ryner

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-10-07



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor