

Årsredovisning för

Brf Pillau nr 9

785000-2002

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pillau nr 9, 785000-2002, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upprätta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har utgjorts av Kjell Olsson, Emma Tvärberg, Per Sandberg, Jerker Ander och David Werner som suppleant under räkenskapsåret.

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda möten. En viss tid under sommaren har styrelsen tagit "semester" men alternativet med telefonkontakt har funnits att få enligt de nummer som finns på anslagstavlor. Ordöranden har haft över 1 000 stycken kontakter med personer som antingen bor i föreningen eller med andra som har knytning till föreningen och även utomstående.

Föreningens revisor är nu Andreas Stefansson på Next Revision som auktoriserad revisor och Per Persson som föreningsvald revisor. F2 Fastighetsservice har förvaltat vår bokföring under året. Årets verksamhet har visat:

I bokslut per den 31 december 2020 har avskrivningar gjorts med 496 415 kr på fastigheten och med 18 025 kr på inventarier.

Årets verksamhet visar ett negativt resultat, se resultatrapport. Inga höjningar av årsavgifter under året.

Styrelsen föreslår att 226 521 kr avsätts i fond till framtida underhåll för år 2021. Fastighetens taxeringsvärde är efter 2020 års taxering totalt 75 507 000 kr varav 20 487 000 avser markvärdet.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad.

Fastighetens bostadsyta är 7412 kvm och lokaler 1509 kvm. enligt skatteverkets deklARATION.

I föreningens finns 123 lägenheter och fördelade enligt nedan:

- 3 st ett rum o kokskåp.
- 18 st ett rum o kök.
- 29 st två rum o kök
- 70 st tre rum o kök.
- 3 st fyra rum o kök.
- 56 st garage och 25 parkeringsplatser.

Dessutom finns fem lokaler: Katarinasalen används som föreningslokal. Fyra lokaler är för uthyrning, vilket alla utom en är idag.

18 st. överlåtelse har gjorts under året och godkänts av styrelsen.

Styrelsen har godkänt 0 st uthyrningar i andra hand.

23 st pantförskrivningar har undertecknats av styrelsen samt avnoteringar under 2020.

Kapitaltillskott har räknats fram av F2 Fastighetsservice AB i KU55 och lämnats till skattemyndigheten gällande försäljningar under 2020.

Ca 20 kontakter har tagits med mäklare ang försäljningar.

Alla inkommande fakturor ca 500 st har konterats och attesterats av styrelsen.

Julgranar har köpts in och satts upp med belysning av vaktmästaren och styrelsen.

Snöröjning och sandning har skötts av vaktmästare samt inhyrt företag enligt offert.

Container har funnits på våren och hösten. Styrelsen och andra boende har gjort insatser i soprummet. Grundstädning i tvättstugan på Fleminggatan 31 har utförts pga översvämning. Inbrott i förråd på 27b och c har skett i omgångar. Låsbyte har gjorts samt montering av brytskydd på dörrar. Låsbyte fortlöper in i 2021 med porttelefoner samt bokningstavlur tvättstuga. Hissbesiktning har gjorts inne på 29:an. Målning av tak förutom på 27e och 74b. Överliggarna på de stora balkongerna är utbytta, 44 st.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	Belopp i kkr 2017-12-31
Rörelsens intäkter	4 058	4 051	4 051	4 057
Årets resultat	-111	477	507	923
Balansomslutning	14 667	15 504	15 221	15 013
Soliditet %	49,9	47,9	46	43
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	20	20	20,0	19,5
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	507	508	507	507
Driftskostnader, kr/m ²	368	302	289	252
Ränta, kr/m ²	10	10	11	13
Underhållsfond, kr/m ²	301	282	262	243
Lån, kr/m ²	745	824	847	870

Årsavgiftsnivån för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftskostnader kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² samt lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fond för plan. underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	747 300	2 514 393	3 517 698
Upplåtelseavgift	650 000		
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning till fond för planerat underhåll		174 168	-174 168
Årets resultat			-110 680
Vid årets slut	1 397 300	2 688 561	3 232 850

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 343 530
årets resultat	-110 680
Totalt	3 232 850
disponeras för	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	226 521
balanseras i ny räkning	3 006 329
Summa	3 232 850

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 057 629	4 051 110
Övriga rörelseintäkter		217 022	216 756
		<u>4 274 651</u>	<u>4 267 866</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-3 431 280	-2 834 450
Personalkostnader	5	-350 264	-357 087
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-514 440	-507 371
Rörelseresultat		<u>-21 333</u>	<u>568 958</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-89 353	-91 243
Resultat efter finansiella poster		<u>-110 680</u>	<u>477 715</u>
Resultat före skatt		<u>-110 680</u>	<u>477 715</u>
Årets resultat		<u>-110 680</u>	<u>477 715</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 388 063	11 884 478
Inventarier, verktyg och installationer	9	35 345	53 370
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	499 000	-
		<u>11 922 408</u>	<u>11 937 848</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 922 408</u>	<u>11 937 848</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 808	7 649
Övriga fordringar		1 389	1 670
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	148 736	143 935
		<u>151 933</u>	<u>153 254</u>
Kassa och bank		<u>2 592 887</u>	<u>3 412 570</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 744 820</u>	<u>3 565 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 667 228</u>	<u>15 503 672</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		747 300	747 300
Upplåtelseavgifter		650 000	650 000
Fond för yttre underhåll		2 688 561	2 514 393
		<u>4 085 861</u>	<u>3 911 693</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 343 530	3 039 983
Årets resultat		-110 680	477 715
		<u>3 232 850</u>	<u>3 517 698</u>
Summa eget kapital		<u>7 318 711</u>	<u>7 429 391</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	6 436 574	3 423 594
		<u>6 436 574</u>	<u>3 423 594</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		206 248	3 925 476
Leverantörsskulder		239 527	242 096
Skatteskulder		11 098	4 674
Övriga kortfristiga skulder		6 741	4 139
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	448 329	474 302
		<u>911 943</u>	<u>4 650 687</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 667 228</u>	<u>15 503 672</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier, verktyg och installationer

År
5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 40 år
- Fönsterbeklädning 25 år

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 272 494 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 429 kr per

bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 761 216	3 762 846
Hyror lokaler	89 196	87 696
Hyror garage	151 107	151 334
Hyror parkeringsplatser	27 720	26 782
Avgift förråd	2 832	2 832
Medlemsavgifter och pantsättningsavgifter	25 558	19 620
Summa	4 057 629	4 051 110

Not 3 Fastighetsadministration

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsmaterial	32 867	20 132
Telefon	2 138	2 244
Revision	11 875	13 250
Förvaltningsarvode	87 672	85 960
Övr administrationskostnader	2 206	2 764
Bankkostnader	5 017	5 074
Övr. kostnader	8 734	10 629
Summa	150 509	140 053

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	444 925	473 998
Uppvärmning	749 845	779 460
Sotning		1 251
Vatten	293 280	288 726
Renhållning	176 704	160 998
Reparation och underhåll	1 016 947	344 664
Kabel-TV	77 980	76 116
Bredband	85 536	2 388
Yttre renhållning	21 366	160 658
Traktor	936	921
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	188 837	182 441
Försäkringar	73 468	67 095
Övriga fastighetskostnader	150 947	155 681
	3 280 771	2 694 397

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
	1	1
Totalt	1	1

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	496 415	496 415
Maskiner och andra tekniska anläggningar	18 025	10 956
Totalt	514 440	507 371

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	89 066	91 181
Räntekostnader skattekonto	287	62
Summa	89 353	91 243

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 515 585	26 515 585
Vid årets slut	26 515 585	26 515 585
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 631 107	-14 134 692
-Årets avskrivning	-496 415	-496 415
Vid årets slut	-15 127 522	-14 631 107
Redovisat värde vid årets slut	11 388 063	11 884 478
 Taxeringsvärde: Byggnad	55 020 000	55 020 000
: Mark	20 487 000	20 487 000
	75 507 000	75 507 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 553 598	1 506 472
-Nyanskaffningar		47 126
	1 553 598	1 553 598
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 500 228	-1 489 272
-Årets avskrivning	-18 025	-10 956
	-1 518 253	-1 500 228
Redovisat värde vid årets slut	35 345	53 370

Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Investeringar	499 000	
Redovisat värde vid årets slut	499 000	

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	65 994	60 270
Förutbetald kabel-TV avgift	19 751	19 494
Upplupen eldebitering	54 681	56 031
Förutbet medlemsavgift	8 310	8 140
	148 736	143 935

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	5 611 582	2 470 350

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 971	5 085
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	272 213	259 749
Övriga interimsskulder	171 145	209 468
	448 329	474 302

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	16 897 000	16 897 000
	16 897 000	16 897 000
Summa ställda säkerheter	16 897 000	16 897 000

Not 15 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Gävle den / 2021

Kjell Olsson
Styrelseordförande

Emma Tvärberg
V Ordförande, sekreterare

Per Sandberg
Ledamot

Jerker Ander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021
Next Revision i Gävle AB

Andreas Stefansson
Auktoriserad revisor

Per Persson
Föreningsvald revisor