

Årsredovisning för
Brf Pillau nr 9
785000-2002

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-3
4
5-6
7-11
12

all

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pillau nr 9, 785000-2002, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 13 protokollförda möten samt ett möte p.g.a. fönsterrenovering och möte ang. konstituering.

Styrelsen har hanterat vattenskada under 2018, där vi har tätat en vatteninträngning från kommunens dagvattennät.

Det har genomförts mindre underhåll av plåttak, samt rensning och besiktning/fotografering av plåttak.

Under året har en tvättmaskin bytts ut på Fleminggatan 31, samt två reglage till två andra tvättmaskiner på Flemninggatan 27.

Föreningen har rensat ur cyklar som inte används/saknar ägare och slutfördes under vintern 2018 pga platsbrist hos hittegodscyklar.

Cirka 20 kontakter har tagits med mäklare angående försäljningar.

Container har hyrts in på våren och hösten.

Snöröjning och sandning har skötts av vaktmästaren samt inhyrt företag, där föreningen tagit in offert som visar en mindre kostnadsökning.

Julgranar har inköpts och satts upp, och belysning med hjälp av vaktmästaren och styrelsen.

Styrelsen har haft öppet på expedition 18.30-19.00 på torsdagar ca 50 gånger under året, med cirka 55 st besökande. En viss tid under sommaren har styrelsen tagit "semester" men telefonkontakt har funnits möjlighet att få enligt de nummer som finns på anslagstavlor. Ordföranden har haft ca 1200 kontakter med personer som antingen bor i föreningen eller med andra som har knytning till föreningen.

En mängd e-postmeddelanden har hanterats under året.

Inkommande fakturor har konterats och attesterats av styrelsen.

Föreningsvald revisionsbyrå är KPMG AB med huvudansvarig revisor Camilla Edelbrink och föreningsvald revisor Per Persson boende i föreningen. F2 Fastighetsservice har förvaltat vår bokföring under året.

Årets verksamhet har visat ett positivt resultat på 507 170 kr. Årsavgifterna har inte höjts i föreningen sedan december 2006.

I bokslut per den 31 december 2018 har avskrivningar gjorts med 496 415 kr på fastigheten och med 8 600 kr på inventarier.

Styrelsen föreslår att 174 168 kr avsätts i fond till framtida underhåll för år 2019. Fastighetens taxeringsvärde är 58 056 000 kr. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom TryggHansa.



14 st. överlåtelser har gjorts under året och godkänts av styrelsen.
Styrelsen har godkänt 2 st uthyrningar i andra hand.
19 st pantförskrivningar har undertecknats av styrelsen och styrelsen har även gjort 14 avnoteringar under 2018.

Kapitaltillskott har räknats fram av F2 Fastighetsservice AB och lämnats till skattemyndigheten gällande försäljningar under 2018.

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

I förenings 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, där en f n är outhyrd.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning	Belopp i kkr			
	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Rörelsens intäkter	4 051	4 057	4 066	4 303
Årets resultat	507	923	673	553
Balansomslutning	15 221	15 013	14 288	13 752
Soliditet %	45,7	42,9	39	35
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	20	20	17,0	17,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	507	507	508	509
Driftskostnader, kr/m ²	289	252	248	241
Ränta, kr/m ²	11	13	13	20
Underhållsfond, kr/m ²	262	243	223	210
Lån, kr/m ²	847	870	893	931

Årsavgiftsnivån för bostäder kr/m² har bostadarean 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	2 166 057	2 881 149
Upplåtelseavgift	650 000		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för planerat underhåll		174 168	-174 168
Årets resultat			507 170
Vid årets slut	1 397 300	2 340 225	3 214 151

Cele

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	2 706 981
årets resultat	507 170
Totalt	3 214 151
disponeras för	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	174 168
balanseras i ny räkning	3 039 983
Summa	3 214 151

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	4 051 207	4 057 303
Övriga rörelseintäkter		224 185	230 698
		<u>4 275 392</u>	<u>4 288 001</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Övriga externa kostnader	3,4	-2 806 555	-2 429 850
Personalkostnader	5	-361 946	-358 159
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	<u>-505 015</u>	<u>-463 846</u>
Rörelseresultat		<u>601 876</u>	<u>1 036 146</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	-	-12
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	<u>-94 706</u>	<u>-112 687</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>507 170</u>	<u>923 447</u>
Resultat före skatt		<u>507 170</u>	<u>923 447</u>
Årets resultat		<u>507 170</u>	<u>923 447</u>

ar

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	12 380 893	12 877 308
Inventarier, verktyg och installationer	10	17 200	25 800
		12 398 093	12 903 108
Summa anläggningstillgångar		12 398 093	12 903 108
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 344	6 537
Övriga fordringar		1 417	11 045
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	138 551	131 601
		141 312	149 183
Kassa och bank		2 681 578	1 961 153
Summa omsättningstillgångar		2 822 890	2 110 336
SUMMA TILLGÅNGAR		15 220 983	15 013 444

ele

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		747 300	747 300
Upplåtelseavgifter		650 000	650 000
Fond för yttre underhåll		2 340 225	2 166 057
		<u>3 737 525</u>	<u>3 563 357</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 706 981	1 957 702
Årets resultat		507 170	923 447
		<u>3 214 151</u>	<u>2 881 149</u>
Summa eget kapital		<u>6 951 676</u>	<u>6 444 506</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	7 349 070	7 555 318
		<u>7 349 070</u>	<u>7 555 318</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		206 248	206 248
Leverantörsskulder		200 800	235 381
Skatteskulder		19 532	13 184
Övriga kortfristiga skulder		3 532	3 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	490 125	555 275
		<u>920 237</u>	<u>1 013 620</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 220 983</u>	<u>15 013 444</u>

are

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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
- Fönsterbeklädnad 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 22%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 272 494

ele

kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 337 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 760 081	3 760 974
Hyror lokaler	96 495	115 295
Hyror garage	140 997	137 946
Hyror parkeringsplatser	27 650	24 195
Avgift förråd	2 482	2 232
Medlemsavgifter och pantsättningsavgifter	23 502	16 661
Summa	4 051 207	4 057 303

Not 3 Fastighetsadministration

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier	53 947	6 160
Förbrukningsmaterial	19 993	24 188
Kontorsmaterial	-	950
Telefon	2 634	3 279
Revision	4 000	30 500
Förvaltningsarvode	119 316	88 805
Övr administrationskostnader	6 642	9 168
Bankkostnader	7 510	6 336
Övr. kostnader	18 129	9 066
Summa	232 171	178 452

ele

Not 4 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	385 608	389 814
Uppvärmning	786 655	788 377
Sotning	44 663	-
Vatten	271 639	280 545
Renhållning	157 935	141 312
Reparation och underhåll	314 449	165 527
Kabel-TV	74 599	73 468
Bredband	2 388	2 388
Yttre renhållning	145 057	40 916
Traktor	1 447	1 780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	184 792	170 524
Försäkringar	64 679	60 587
Övriga fastighetskostnader	140 472	136 161
	2 574 383	2 251 399

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	1	1
Totalt	1	1

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	496 415	455 246
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8 600	8 600
Totalt	505 015	463 846

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter från skattekonto	-	12
Summa	-	12

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	94 706	112 687
Summa	94 706	112 687

66

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 515 585	25 742 671
-Nyanskaffningar		1 103 750
-Avyttringar och utrangeringar		-330 836
Vid årets slut	26 515 585	26 515 585
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 638 277	-13 513 867
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		330 836
-Årets avskrivning	-496 415	-455 246
Vid årets slut	-14 134 692	-13 638 277
Redovisat värde vid årets slut	12 380 893	12 877 308

Taxeringsvärde: Byggnad	42 213 000	42 213 000
: Mark	15 843 000	15 843 000
	58 056 000	58 056 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	1 506 472	1 506 472
	1 506 472	1 506 472
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 480 672	-1 472 072
-Årets avskrivning	-8 600	-8 600
	-1 489 272	-1 480 672
Redovisat värde vid årets slut	17 200	25 800

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 041	53 671
Förutbetald kabel-TV avgift	19 025	18 657
Upplupen eldebitering	56 495	59 273
Förutbet medlemsavgift	7 990	-
	138 551	131 601

Not 12 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 349 070	7 555 318
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 524 078	6 730 326

Cere

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	5 604	5 894
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	284 617	359 166
Övriga interimsskulder	199 905	190 216
	490 126	555 276

Not 14 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
<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. *lee*

Underskrifter

Gävle den / 2019



Kjell Olsson
Styrelseordförande



Per Sandberg
Ledamot



Emma Tvärberg
V Ordförande, sekreterare



Jerker Ander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2019

KPMG AB



Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor

Per Persson
Föreningsvald revisor