

Årsredovisning för
Brf Pillau nr 9
785000-2002

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-2
3
4-5
6-10
11

ele

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Pillau nr 9, 785000-2002, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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.

Styrelsen har haft öppet på expeditionen 18.30-19.00 på torsdagar 48 gånger under året. 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 1250 kontakter med personer som antingen bor i föreningen eller med andra som har knytning till föreningen och även utomstående.

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:

I bokslut per den 31 december 2019 har avskrivningar gjorts med 496 415 kr på fastigheten och med 10 956 kr på inventarier.

Årets verksamhet visar ett positivt resultat, se resultatrappport. Inga höjningar av årsavgifter under året.

Styrelsen föreslår att 174 168 kr avsätts i fond till framtida underhåll för år 2020.

Fastighetens taxeringsvärde är efter 2019 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, där en f n är outhyrd.

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

Styrelsen har godkänt 4 st uthyrningar i andra hand.

20 st pantförskrivningar har undertecknats av styrelsen och styrelsen har även gjort 14 avnoteringar under 2019.

Kapitaltillskott har räknats fram av F2 Fastighetsservice AB i KU55 och lämnats till skattemyndigheten gällande försäljningar under 2019.

Ca 19 kontakter har tagits med mäklare ang försäljningar.

Alla inkommande fakturor ca 500 st har konterats och attesterats av styrelsen. *6/12*

Julgranar har inköpts 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, men tyvärr slarvas det med vad man inte får kasta vilket ger oss en extra kostnad. Se anslag på containern.
Styrelsen och andra boende har gjort insatser i soprummet efter dem som slängt sopor som inte har att göra i soprummet tex lampor med elsladdar och även lastpallar.
Ny tvättmaskin har anskaffats på Fleminggatan 31. En del övrigt underhåll har utförts under året i de andra tvättstugorna.
Fuktskada i förråd på 27:an har åtgärdats under året.
Renovering och byte av dagvattenbrunnar har gjorts av Kentas Minigräv inklusive asfaltering.
Hissbesiktning har gjorts inne på 29:an.
Energideklaration har tagits fram och kommer att anslås i alla entréer under 2020.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	Belopp i kkr 2016-12-31
Rörelsens intäkter	4 051	4 051	4 057	4 066
Årets resultat	477	507	923	673
Balansomslutning	15 504	15 221	15 013	14 288
Soliditet %	47,9	45,7	43	39
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	20	20	19,5	17,0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	508	507	507	508
Driftskostnader, kr/m ²	302	289	252	248
Ränta, kr/m ²	10	11	13	13
Underhållsfond, kr/m ²	282	262	243	223
Lån, kr/m ²	824	847	870	893

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 + lokalareror som beräkningsgrund.

Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fond för plan. underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	747 300	2 340 225	3 214 151
Upplåtelseavgift	650 000		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fond för planerat underhåll		174 168	-174 168
Årets resultat			477 715
Vid årets slut	1 397 300	2 514 393	3 517 698

Förslag till disposition av föreningens vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	3 039 983
årets resultat	477 715
Totalt	3 517 698
disponeras för	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	174 168
balanseras i ny räkning	3 343 530
Summa	3 517 698

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	4 051 110	4 051 207
Övriga rörelseintäkter		216 756	224 185
		<u>4 267 866</u>	<u>4 275 392</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-2 834 450	-2 806 555
Personalkostnader	5	-357 087	-361 946
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-507 371	-505 015
Rörelseresultat		<u>568 958</u>	<u>601 876</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-91 243	-94 706
Resultat efter finansiella poster		<u>477 715</u>	<u>507 170</u>
Resultat före skatt		<u>477 715</u>	<u>507 170</u>
Årets resultat		<u>477 715</u>	<u>507 170</u>

6/12

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	11 884 478	12 380 893
Inventarier, verktyg och installationer	9	53 370	17 200
		<u>11 937 848</u>	<u>12 398 093</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 937 848</u>	<u>12 398 093</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 649	1 344
Övriga fordringar		1 670	1 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	<u>143 935</u>	<u>138 551</u>
		153 254	141 312
Kassa och bank		<u>3 412 570</u>	<u>2 681 578</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 565 824</u>	<u>2 822 890</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 503 672</u>	<u>15 220 983</u>

66

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
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		2 514 393	2 340 225
		<u>3 911 693</u>	<u>3 737 525</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 039 983	2 706 981
Årets resultat		477 715	507 170
		<u>3 517 698</u>	<u>3 214 151</u>
Summa eget kapital		<u>7 429 391</u>	<u>6 951 676</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 423 594	7 349 070
		<u>3 423 594</u>	<u>7 349 070</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		3 925 476	206 248
Leverantörsskulder		242 096	200 800
Skatteskulder		4 674	19 532
Övriga kortfristiga skulder		4 139	3 532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	474 302	490 125
		<u>4 650 687</u>	<u>920 237</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 503 672</u>	<u>15 220 983</u>

66

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
- 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 21,4%. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 3 272 494 (ele

kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 377 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 762 846	3 760 081
Hyror lokaler	87 696	96 495
Hyror garage	151 334	140 997
Hyror parkeringsplatser	26 782	27 650
Avgift förråd	2 832	2 482
Medlemsavgifter och pantsättningsavgifter	19 620	23 502
Summa	4 051 110	4 051 207

Not 3 Fastighetsadministration

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier		53 947
Förbrukningsmaterial	20 132	19 993
Telefon	2 244	2 634
Revision	13 250	4 000
Förvaltningsarvode	85 960	119 316
Övr administrationskostnader	2 764	6 642
Bankkostnader	5 074	7 510
Övr. kostnader	10 629	18 129
Summa	140 053	232 171

Cole

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	473 998	385 608
Uppvärmning	779 460	786 655
Sotning	1 251	44 663
Vatten	288 726	271 639
Renhållning	160 998	157 935
Reparation och underhåll	344 664	314 449
Kabel-TV	76 116	74 599
Bredband	2 388	2 388
Yttre renhållning	160 658	145 057
Traktor	921	1 447
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	182 441	184 792
Försäkringar	67 095	64 679
Övriga fastighetskostnader	155 681	140 472
	2 694 397	2 574 383

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
	1	1
Totalt	1	1

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	496 415	496 415
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 956	8 600
Totalt	507 371	505 015

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	91 181	94 706
Räntekostnader skattekonto	62	
Summa	91 243	94 706

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 515 585	26 515 585
Vid årets slut	26 515 585	26 515 585
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-14 134 692	-13 638 277
-Årets avskrivning	-496 415	-496 415
Vid årets slut	-14 631 107	-14 134 692
Redovisat värde vid årets slut	11 884 478	12 380 893

Calc

Taxeringsvärde: Byggnad	55 020 000	42 213 000
: Mark	20 487 000	15 843 000
	<u>75 507 000</u>	<u>58 056 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	1 506 472	1 506 472
-Nyanskaffningar	47 126	
	<u>1 553 598</u>	<u>1 506 472</u>
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 489 272	-1 480 672
-Årets avskrivning	-10 956	-8 600
	<u>-1 500 228</u>	<u>-1 489 272</u>
Redovisat värde vid årets slut	53 370	17 200

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	60 270	55 041
Förutbetald kabel-TV avgift	19 494	19 025
Upplupen eldebitering	56 031	56 495
Förutbet medlemsavgift	8 140	7 990
	<u>143 935</u>	<u>138 551</u>

Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 470 350	6 524 078

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	5 085	5 604
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 749	284 617
Övriga interimsskulder	209 468	199 905
	<u>474 302</u>	<u>490 126</u>

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	16 897 000	16 897 000
	<u>16 897 000</u>	<u>16 897 000</u>

Summa ställda säkerheter

<u>16 897 000</u>	<u>16 897 000</u>
-------------------	-------------------

etc

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

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

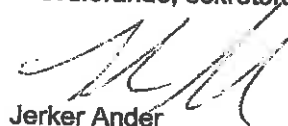
Underskrifter

Gävle den 16/5 2020


Kjell Olsson
Styrelseordförande


Per Sandberg
Ledamot


Emma Tvärberg
V Ordförande, sekreterare


Jerker Ander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020
KPMG AB


Camilla Edelbrink
Auktoriserad revisor


Per Persson
Föreningsvald revisor