

Årsredovisning för
BRF SÖDERTORG
785000-2481

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

T. Scherf
HA
JS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SÖDERTORG, 785000-2481, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsår 2019.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Bostadsrättsföreningen BRF SÖDERTORG har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Brunnsgatan 66 i Gävle.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2019-04-24 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anneli Nordenpalm, ordförande
Helen Andersson, sekreterare
Joakim Svensson, ledamot
Torbjörn Schellin, ledamot

Suppleanter har varit: Akram Mohammad och Maud Johansson.

Valberedning

Valberedare har varit Ulla Mildner och Siv Pettersson.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:

Anneli Nordenpalm och Torbjörn Schellin.

Firmatecknare:

Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:

Revisor har varit Anders Aldén.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-24. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 36 medlemmar + 2 juridiska för bostadsrättslokalerna. Under året har 8 bostadsrätter sålts.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Se not 2.

T. Schellin

HA

JS

AN

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 29 st lägenheter och 2 bostadsrättslokaler.

Under 2017 förvärvade Constate Fastighets AB Företagshälsans bostadsrättslokal och byggde om den till 7 bostadsrättslägenheter.

Lägenhetsförteckning:

2 lgh om 5 rok

1 lgh om 4 rok

11 lgh om 3 rok

11 lgh om 2 rok

4 lgh om 1 rok

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Protector Försäkring AB, bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetsavgift

Fastigheten har åsatts värdeår 1958. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året

Målat yttertak och målat trapphus

Planerat underhåll

Ny entrédörr och planerat arbete med ventilation.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift uppgår per 2019-12-31 till 461,1 kr per kvm lägenhetsyta.

Genomsnittlig årsavgift för lokaler uppgår per 2019-12-31 till 566,6 kr per kvm lokalyta.

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2019 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2020.

Föreningen har upprättat ett underhållsplan och sätter enligt den av 155 000 kr/år.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om fastighetsskötsel finns tecknat med ILA Fastighets AB.

Avtal om el finns tecknat med Vattenfall.

Avtal om fjärrvärme finns tecknat med Gävle Energi.

T. Scherf

HA

Jo

AN

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	1 355 602	1 288 685	1 159 497	1 058 119
Resultat efter finansiella poster	-863 812	-11 160 960	-210 147	-8 295
Soliditet, %	-651,5	-353,2	18,3	29,4
Eget kapital	-9 457 107	-8 593 296	2 567 665	2 843 177
Taxeringsvärde	28 136 000	23 278 000	23 278 000	23 278 000
Årsavgift/kvm bostäder	461,1	382,6	356,8	310,4
Årsavgift/kvm lokaler	566,6	468,8	475,7	657,9
Avsättn. underh.fond/kvm	63,1	63,1	63,1	48,8
Avskrivning/kvm	28,4	38,1	23,3	20,5

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	426 752	1 945 585	191 547	-11 160 960
Omföring fg års resultat			-11 160 960	11 160 960
Avsättning yttre fond		155 000	-155 000	
Disposition yttre fond		-2 100 585	2 100 585	
Årets resultat				-863 812
Belopp vid årets slut	426 752	-	-9 023 828	-863 812

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	-9 023 829
Årets resultat	-863 811
Totalt	-9 887 640
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-155 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	
I ny räkning balanseras	-10 042 640

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

T. Scherf

HA

JS

AN

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 355 602	1 288 686
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 355 602	1 288 686
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 013 543	-12 259 040
Personalkostnader	4	-41 736	-74 888
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-69 664	-93 518
Summa rörelsekostnader		-2 124 943	-12 427 446
Rörelseresultat		-769 341	-11 138 760
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		152	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 623	-22 200
Summa finansiella poster		-94 471	-22 200
Resultat efter finansiella poster		-863 812	-11 160 960
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-863 812	-11 160 960
Skatter			
Årets resultat		-863 812	-11 160 960

T. Schell

1A
JS
M

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		27 081	27 081
Summa immateriella anläggningstillgångar		27 081	27 081
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	820 204	842 338
Inventarier, verktyg och installationer	7	132 530	180 060
Summa materiella anläggningstillgångar		952 734	1 022 398
Summa anläggningstillgångar		979 815	1 049 479
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 000	3 000
Övriga fordringar		49 927	33 562
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 220	34 501
Summa kortfristiga fordringar		87 147	71 063
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		385 245	1 864 680
Summa kassa och bank		385 245	1 864 680
Summa omsättningstillgångar		472 392	1 935 743
SUMMA TILLGÅNGAR		1 452 207	2 985 222

T. Scherz

LA
JS

[Signature]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		426 752	426 752
Uppskrivningsfond		-9 023 829	191 547
Summa bundet eget kapital		-8 597 077	618 299
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-863 812	-11 160 960
Summa fritt eget kapital		-863 812	-11 160 960
Summa eget kapital		-9 460 889	-10 542 661
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar		3 781	1 949 366
Summa avsättningar		3 781	1 949 366
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		9 900 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		9 900 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		30 803	500 825
Övriga skulder		21 042	22 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		957 470	1 055 457
Summa kortfristiga skulder		1 009 315	1 578 517
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 452 207	2 985 222

T. Scher

JS HA

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag / ekonomisk förening.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för lanspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	2019	2018
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnad	1,43 %	1,43 %
-Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%

Not 2 Intäkternas fördelning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgift lägenheter	705 058	632 227
Årsavgifter lokaler	510 972	447 354
Avgiftsavdrag		-40 445
Påminnelseavgifter/kravavgifter	120	-
EI	20 152	
Övriga fakturerade kostnader	4 650	-3 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter, andrahandsuthyrning	12 650	5 950
Försäkringsersättningar, övriga ersättningar och intäkter	102 000	246 600
Summa	1 355 602	1 288 686

T. Scheffer

75
AA

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löpande underhåll	514 006	986 189
Planerat underhåll	618 749	10 236 340
Fastighetsel	101 401	46 017
El- Hushåll	20 152	
Uppvärmning	281 647	284 844
Vatten	40 631	39 482
Sophämtning	31 226	38 134
Hissar	31 207	34 380
Bredband	10 632	5 928
Kabel-TV	10 953	10 752
Fastighetsskötsel	88 780	78 480
Fastighetsförsäkring	70 247	69 478
Fastighetsavgift	81 293	108 857
Övriga kostnader	20 041	37 438
	1 920 965	11 976 319
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	36 864	66 052
Redovisningstjänster	46 586	38 736
Stämpelskatt lån		164 235
Medlems-och föreningsavgifter	9 128	13 698
	92 578	282 721
Summa:	2 013 543	12 259 040

T. Scher C

JS HA
AA

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden/ intern revisionsarvode	32 000	57 394
Delsumma	32 000	57 394
Sociala kostnader	9 736	17 494
Summa	41 736	74 888

Not 5 Avskrivning/inre fond

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avskrivningar	69 664	93 518
Inre Fond	3 781	3 781
	73 445	97 299

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	3 491 229	2 786 975
-Nyanskaffningar		704 254
	3 491 229	3 491 229
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 648 891	-2 609 822
-Årets avskrivning enligt plan	-22 134	-39 069
	-2 671 025	-2 648 891
Redovisat värde vid årets slut	820 204	842 338

Not 7 Inventarier och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	323 000	197 011
Nyanskaffningar		125 989
	323 000	323 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-142 940	-88 491
-Årets avskrivning enligt plan	-47 530	-54 449
	-190 470	-142 940

T. Scher

JS HA
AK

Redovisat värde vid årets slut

132 530

180 060

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

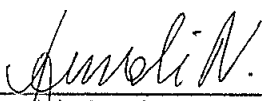
	2019-12-31	2018-12-31
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000
Summa ställda säkerheter	10 000 000	10 000 000

Eventalförpliktelser

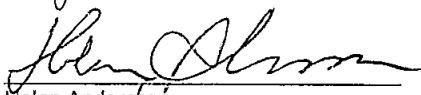
	2019-12-31	2018-12-31
Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser		

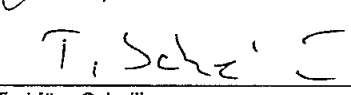
Underskrifter

Gävle 165 2020

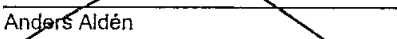

Anneli Nordenpalm


Joakim Svensson


Helen Andersson


Torbjörn Schellin

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 2020


Anders Aldén
Revisor