

Årsredovisning för

BRF STADSDIKET

769622-7557

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stadsdiket, 769622-7557, med säte i Gävle, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Ändamål

Brf Stadsdiket har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Norra Skeppargatan 3 C i GÄVLE.

Styrelse

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2020-06-11 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Tommy Nejderyd, Ordförande
Tomas Skoog, Ledamot
Emil Ström, Ledamot

Suppleanter har varit: Kerstin Bylund.

Valberedning

Valberedare har varit: Saknas.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Samtliga.

Firmatecknare:

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

Revisorer:

Revisor har varit Öjving Svensson.

Sammanträden:

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:

Föreningen har 44 st (31 st fg år) medlemmar. Under året har 4 st bostadsrätter (fg år 7 st) överlåts. 4 st nya lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Pant- och överlåtelseavgifter

Föreningen uttager pantsättningsavgift med 1% av Prisbasbeloppet, för 2021 med 476 kr.
Föreningen uttager överlåtelseavgift av köparen för 2021 med 880 kr.

Beskattning

Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering

Från och med räkenskapsåret 2020 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum för villkorsändring kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen för föregående år har ej omräknats. För ytterligare information se not.

Fastigheten:

Föreningens fastighet består av 1 st flerbostadshus, i 3 våningar, med totalt 28 bostadsrätter, 4 lokaler, 2 övernattningslägenheter, 1 uthyrningslokal, 1 förråd, 17 garageplatser samt 5 p-platser. Den totala bostadsytan är ca 1 734 kvm. Den totala tomtytan är ca 1441 kvm.

Lägenhetsfördelning:

7 lgh om 4 rum och kök
4 lgh om 3 rum och kök
7 lgh om 2 rum och kök
10 lgh om 1 rum och kök

4 lokaler
1 Förråd
1 Uthyrningslokal
2 övernattningslägenheter
17 st garage och 5 st P-platser, ingen vakant.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar Gävleborg, vilken även innefattar ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring för alla sina medlemmar. Styrelsen rekommenderar dock alla att teckna en egen hemförsäkring.

OVK

Obligatoriska ventiltionskontrollen utfördes senast under 2020

EnergideklARATION

Alla byggnader som upplåts med nyttjanderätt är skyldiga att ha en giltig energideklARATION. Den ska utföras var 10:e år. Brf Stadsdikets senaste energideklARATION utfördes under 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten färdigställdes 1954 och har åsatts värdeår 1954. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift, beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Avgift på lokaldelen debiteras med 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten. Eftersom fastigheten utökats med 4 lägenheter som var färdigställda 1 januari 2021, så kommer ett nytt taxeringsvärde att gälla från 1/1 2021, vilken meddelas i mitten av 2021 av Skatteverket.

Underhåll under året

Utöver sedvanligt underhåll kan nämnas:
Byte av huvudvattenstam för kallvatten.
Målning av trapphus.

Planerat underhåll

Utöver sedvanligt underhåll planeras det för:
Renovering av resterande balkonger, tvättstuga, målning av resterande trapphus, puts av fasaden samt flytt av sophus.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter och hyror

Den för 2021 upprättade budgeten utvisar Inget höjningsbehov likviditetsmässigt. Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifterna from 1 januari 2021 med 2%. Genomsnittlig årsavgift uppgår härefter till 474 kr/kvm.

Genomsnittlig lokalhyra uppgår till 1168 kr/kvm vid årets utgång.

Lokal om 45 kvm vakant vid räkenskapsårets utgång och avser numera de två uthyrningslägenheterna.

Lokal om 104 kvm med gällande kontrakt till 2024-12-31.

Lokal om 138 kvm med gällande kontrakt till 2022-01-31.

Lokal om 103 kvm med gällande kontrakt till 2022-08-31.

Lokal om 150 kvm med gällande kontrakt till 2022-12-31.

Lokal om 20 kvm numera ombyggt till förråd för de boende

Förråd om 10 kvm med gällande kontrakt till 2022-12-31.

Avtal

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Avtal om teknisk förvaltning saknas.

El och värme levereras av Gävle Energi.

Hissar sköts av Schindlers Hiss

Bredband o Kabel-TV tillhandahålls genom ComHem

Snöröjning utförs av ILA

Fonden för yttre underhåll

Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2020 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2021.

Underhållsplan finns och är upprättad under 2016 och är uppdaterad under 2020

Väsentliga händelser under och efter äenskapsåret

Under 2020 blev 4 st nybyggda vindslägenheter färdiga för upplåtelse och inflyttning.

Föreningen har påverkats en del av pandemin Covid-19, framförallt genom betalningssvårigheter för lokalhyresgästerna.

Föreningen har gett hyresrabatt enligt hyresstödet som utarbetats av regeringen för utsatta branscher.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning (tkr)	1 579	1 590	1 598	1 527
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-63	170	-30	193
Soliditet, %	54	44	47	47
Likviditet %	43	147	412	539
Eget kapital (tkr)	23 417	17 279	17 109	17 139
Taxeringsvärde (tkr)	23 895	23 895	19 898	19 898
-varav byggnad (tkr)	15 755	15 755	14 420	14 420
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta bostäder (kr)	474	465	465	464
Hyresintäkt lokal/kvm uthyrd lokalyta (kr)	1 168	1 090	1 039	1 046
Hyresintäkt bostad/kvm hyresbostadsyta (kr)	-	-	1 125	1 125
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta (kr)	9 277	13 523	11 743	11 817
Belåningsgrad (skuld/tax-värde) %	84	91	75	76
Avsättning underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	31	23	23	21
lanspråkstagande av underhållsfond/kvm bostadsrättsyta (kr)	31	251	-	-
Kapitaltillskott från medlemmar (kr)	-	-	-	-
Avskrivning/kvm bostadsrättsyta (kr)	142	138	138	128

Eget kapital

	<i>Medl.ins/ uppl.avg</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserad vinst</i>	<i>Årets vinst</i>
- Belopp vid årets början	17 312 614	-46 449	-156 670	169 955
- Balansering av fg år resultat			169 955	-169 955
- Avsättning yttre fond enl stadgar		49 333	-49 333	
- Ianspråktagande yttre fond för utfört underhåll under året		-50 000	50 000	
- Årets resultat				-62 753
Belopp vid årets slut	17 312 614	-47 116	13 952	-62 753

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	13 952
årets resultat	-62 753
Totalt	-48 801
disponeras för	
-avsättning yttre fond enl stadgar	-37 400
-ianspråktagande av yttre fond för utfört underhåll under året	190 000
balanseras i ny räkning	103 799

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 578 814	1 590 207
Summa rörelseintäkter		1 578 814	1 590 207
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 026 665	-823 760
Personalkostnader	4	-104 936	-110 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 487	-222 391
Övriga rörelsekostnader		-11 175	-
Summa rörelsekostnader		-1 371 263	-1 156 230
Rörelseresultat		207 551	433 977
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		189	555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-270 493	-264 577
Summa finansiella poster		-270 304	-264 022
Resultat efter finansiella poster		-62 753	169 955
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-62 753	169 955
Skatter			
Årets resultat		-62 753	169 955

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	5	39 723 603	33 417 743
Inventarier, verktyg och installationer	6	33 644	37 250
Summa materiella anläggningstillgångar		39 757 247	33 454 993
Summa anläggningstillgångar		39 757 247	33 454 993
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m.m.</i>			
Pågående arbeten		-	5 165 475
Summa varulager		-	5 165 475
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		51 263	-
Övriga fordringar		4 337	4 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 356	19 679
Summa kortfristiga fordringar		75 956	24 016
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 933 106	980 554
Summa kassa och bank		3 933 106	980 554
Summa omsättningstillgångar		4 009 062	6 170 045
SUMMA TILLGÅNGAR		43 766 309	39 625 038

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Stiftelsekapital/Medlemsinsatser		23 512 614	17 312 614
Yttre Underhållsfond		-47 116	-46 449
Summa bundet eget kapital		23 465 498	17 266 165
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 952	-156 670
Årets resultat		-62 753	169 955
Summa fritt eget kapital		-48 801	13 285
Summa eget kapital		23 416 697	17 279 450
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	10 992 500	21 659 436
Summa långfristiga skulder		10 992 500	21 659 436
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	7	9 084 936	140 000
Leverantörsskulder		52 449	319 175
Skatteskulder		21 741	13 627
Övriga skulder		30 326	31 153
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		167 660	182 197
Summa kortfristiga skulder		9 357 112	686 152
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 766 309	39 625 038

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. (K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	125
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Intäkternas fördelning

<i>Nettoomsättning</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	773 305	749 268
Hysesintäkter lokal	587 388	610 439
Hysesavdrag/hysesstöd Corona	-29 966	-
P-plats	222 000	221 000
Kabel-TV	450	900
Ei	10 245	-
Övriga intäkter	15 392	8 600
Summa	1 578 814	1 590 207

Not 3 Kostnadernas fördelning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	38 059	44 619
Värme	251 369	247 724
Sotning		12 711
Vatten och avlopp	50 846	42 423
Hissar	28 486	46 260
Sophämtning	47 426	42 395
Snöröjning/sandning	3 208	23 132
Kabel-TV	33 594	32 879
Bredband	7 974	7 257
Reparation och underhåll	275 264	101 624
Fastighetsskatt	89 246	87 998
Försäkring	28 137	25 858
Övriga fastighetskostnader	20 703	6 984
Diverse; kontorsmaterial, porto etc	10 472	36 779
Redovisningstjänster	47 278	44 685
Konsultarvoden	56 250	
Revisionsarvode	6 500	4 500
Förvaltningskostnader	31 853	15 932
Summa	1 026 665	823 760

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	42 000	42 000
Lön städning, fastighetsskötsel samt andra ersättningar	41 450	45 000
Sociala kostnader	21 486	23 079
Summa	104 936	110 079

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	34 832 980	34 832 980
- Omklassificering momsåtervinning	1 641	-
-Nyanskaffningar	6 519 950	-
	41 354 571	34 832 980
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 415 237	-1 205 262
-Årets avskrivning enligt plan	-215 731	-209 975
	-1 630 968	-1 415 237
Redovisat värde vid årets slut	39 723 603	33 417 743

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	62 082	62 082
-Nyanskaffningar	20 325	-
-Avyttringar och utrangeringar	-18 625	-
Vid årets slut	63 782	62 082
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-24 832	-12 416
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	7 450	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-12 756	-12 416
Vid årets slut	-30 138	-24 832
Redovisat värde vid årets slut	33 644	37 250

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Villkors- ändringsdag	Räntesats	Amortering under året	Skuld vid årets slut
Stadshypotek -929	Löst under 2020	-	3 802 500	
Stadshypotek -132	2021-09-01	1,25	-	6 250 000
Stadshypotek -569	2023-06-01	1,35	20 000	1 970 000
Stadshypotek -018	rörlig	1,00	22 000	2 734 936
Stadshypotek -150	2022-09-01	1,31	-	4 000 000
Handelsbanken -617	Löst under 2020	-	3 000 000	
Stadshypotek -011	2025-06-01	0,96	20 000	5 122 500
Avgår kortfristig del av långfristig skuld				-9 084 936
Summa			6 864 500	10 992 500
Kortfristig del av långfristig skuld				9 084 936
varav avser villkorsändring av lån under kommande år				6 250 000
varav avser lösen av lån under kommande år				2 734 936
varav avser planerad amortering kommande år				100 000
				9 084 936
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen				18 333 811

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförbindelser

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	21 871 000	21 871 000

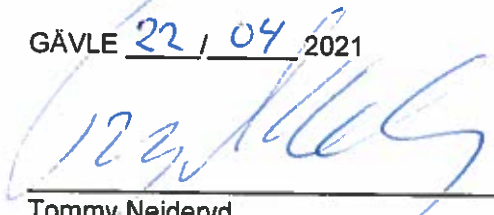
Summa eventalförbindelser

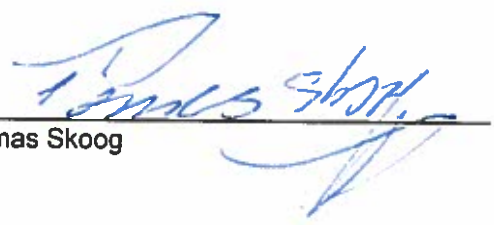
inga

inga

Underskrifter

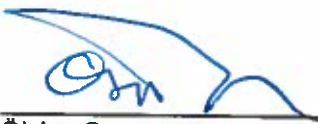
GÄVLE 22 / 04 2021


Tommy Nejderyd


Tomas Skoog


Emil Ström

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2021


Öjving Svensson

Revisionsberättelse

Jag har granska årsredovisningen och bokföringen för Bostadsrättsförening Stadsdiktet 769622-7557, för året 2020-01-01 – 2020-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. I år har särskilt granskats styrelsens arbete och detta har dokumenterats.

Revisionen innefattar att granska ett urval av underlag för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår att pröva redovisningsprinciper och styrelsens tillämpning av dessa samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen. Det innebär att jag fokuserar på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättsföreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Jag tillstyrker att bostadsrättsföreningens stämma fastställer resultaträkning och balansräkning för bostadsrättsföreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2021-05-25



Öjving Svensson