

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Stocken

Org nr 785000-2408

Styrelsen för Brf Stocken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Gävleborgs län, Gävle kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-30.

Föreningens fastighet, Kristinelund 3:9 bebyggdes 1962/1963 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Gävle kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 56 lägenheter.

Dessutom finns 43 st p-platser varav 4 st är gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök	
34	st 2 rum och kök	
18	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 3 300,3 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-12-12 bestått av:

Ordinarie	Dag Dahlström Bengt Allemo Birgitta Mattsson Joel Westin Ing-Britt Nilsson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleanter	Marianne Westberg
-------------	-------------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Mikael Holmqvist
-----------	------------------

Suppleant	Tord Hedlund
-----------	--------------

Valberedning	Leif Strid Ing-Britt Nilsson	sammankallande
--------------	---------------------------------	----------------

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Bengt Allemo.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Fastighetssnabben.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 74 368 kr.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. En andrahandsupplåtelse har pågått under verksamhetsåret. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 65 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 4, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 64 vid räkenskapsårets slut.

Årsavgifterna höjdes med 2% fr.o.m. 2019-01-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	2 227	2 187	2 145	2 098
Resultat efter finansiella poster (tkr)	617	480	344	484
Soliditet (%)	24	19	15	12
Kassalikviditet (%)	827	678	588	487
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	70
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	699	599	499	399
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	645	632	620	607
Lån kronor per kvm yta	2 515	2 562	2 610	2 657

Förändring eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	307 848	16 377	599 350	676 763	479 836
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				479 836	-479 836
Årets resultat					617 440
Belopp vid årets utgång	307 848	16 377	699 350	1 056 599	617 440

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 056 599
årets vinst	617 440
	1 674 039

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	1 574 039
	1 674 039

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 226 990	2 186 930
Övriga rörelseintäkter		30 366	420
Summa rörelseintäkter		2 257 356	2 187 350
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 085 447	-1 219 057
Övriga externa kostnader	5	-137 381	-68 244
Personalkostnader	6	-74 661	-71 878
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-230 539	-230 541
Summa rörelsekostnader		-1 528 028	-1 589 721
Rörelseresultat		729 328	597 629
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 908	-117 807
Summa finansiella poster		-111 888	-117 793
Resultat efter finansiella poster		617 440	479 836
Resultat före skatt		617 440	479 836
Årets resultat		617 440	479 836

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 336 365	7 559 840
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	7 064
Summa materiella anläggningstillgångar		7 336 365	7 566 904
Summa anläggningstillgångar		7 336 365	7 566 904
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	50
Övriga fordringar	9	3 919 556	3 244 712
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	57 920	56 052
Summa kortfristiga fordringar		3 977 476	3 300 814
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		10 500	500
Summa kassa och bank		10 500	500
Summa omsättningstillgångar		3 987 976	3 301 314
SUMMA TILLGÅNGAR		11 324 341	10 868 218

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 225	324 225
Yttre reparationsfond		699 350	599 350
Summa bundet eget kapital		1 023 575	923 575
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 056 599	676 763
Årets resultat		617 440	479 836
Summa fritt eget kapital		1 674 039	1 156 599
Summa eget kapital		2 697 614	2 080 174
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 144 606	8 300 798
Summa långfristiga skulder		8 144 606	8 300 798
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	156 192	156 192
Leverantörsskulder		76 314	40 610
Skatteskulder		9 334	3 166
Övriga skulder	13	33 311	31 147
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	206 971	256 131
Summa kortfristiga skulder		482 121	487 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 324 341	10 868 218

Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		729 328	597 629
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		230 539	230 541
Erhållen ränta		20	14
Erlagd ränta		-112 145	-119 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		847 742	708 879
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-1 812	12 714
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-4 889	25 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten		841 042	746 871
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-156 192	-156 192
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 192	-156 192
Årets kassaflöde		684 850	590 679
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 242 585	2 651 906
Likvida medel vid årets slut	15	3 927 435	3 242 585

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Intäkter parkeringsplatser	44 700	45 800
Årsavgifter bostäder	2 106 354	2 065 194
Kabel-TV	75 936	75 936
Övriga ersättningar och intäkter	600	420
Försäkringsersättningar	29 766	0
	2 257 356	2 187 350

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Löpande reparationer	74 368	93 444
	74 368	93 444

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Fastighetsskötsel / Städning entreprenad	170 900	159 846
Sotning	0	15 346
Yttre skötsel / Snöröjning	98 615	148 998
Fastighetsel	49 613	49 738
Uppvärmning	336 187	365 745
Vatten	93 157	93 435
Sophämtning	73 406	64 046
Fastighetsförsäkring	51 913	49 441
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	52 466
Kabel-TV	88 410	87 327
Fastighetsavgift	48 879	39 225
	1 011 080	1 125 613

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	5 009	5 174
Revisionsarvode	7 220	0
Förvaltningsarvode	53 452	51 904
Övriga externa tjänster/kostnader	65 243	10 460
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 457	706
	137 381	68 244

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	43 740	42 900
Löner/arvode vicevärd	15 000	15 000
Sociala avgifter	15 721	13 778
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	74 661	71 878

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	12 178 575	12 178 575
Ingående anskaffningsvärden mark	805 000	805 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 983 575	12 983 575
Ingående avskrivningar	-5 423 735	-5 200 260
Årets avskrivningar	-223 475	-223 475
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 647 210	-5 423 735
Utgående redovisat värde	7 336 365	7 559 840
Taxeringsvärden byggnader	13 200 000	10 600 000
Taxeringsvärden mark	3 093 000	2 475 000
	16 293 000	13 075 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	70 658	70 658
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	70 658	70 658
Ingående avskrivningar	-63 594	-56 528
Årets avskrivningar	-7 064	-7 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 658	-63 594
Utgående redovisat värde	0	7 064

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	2 621	2 627
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 916 935	3 242 085
	3 919 556	3 244 712

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	35 743	34 041
Förutbetald kabel-TV	22 177	22 011
	57 920	56 052

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,36	2022-03-01	2 283 543	2 332 387
Stadshypotek AB	1,33	2019-12-30	3 136 836	3 206 932
Stadshypotek AB	1,33	2021-01-30	2 880 419	2 917 671
			8 300 798	8 456 990
Varav kortfristig del av långfristig skuld			156 192	156 192

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 519 838 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	10 059 000	10 059 000
	10 059 000	10 059 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Källskatter	18 713	17 368
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	14 598	13 779
	33 311	31 147

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	14 719	14 955
Förskottsbetalda hyror och avgifter	181 456	182 498
Upplupna uppvärmningskostnader	10 796	10 872
Upplupna reparationer och underhåll	0	15 655
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	32 151
	206 971	256 131

Brf Stocken
Org.nr 785000-2408

12 (12)

Not 15 Likvida medel

	2019-06-30	2018-06-30
Kassamedel	500	500
Banktillgodohavanden	10 000	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 916 935	3 242 085
	3 927 435	3 242 585

Gävle 2019-



Dag Dahlström
Ordförande



Joel Westin



Ing-Britt Nilsson



Bengt Allemo



Birgitta Mattsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-. 11.10 .



Mikael Holmqvist
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf STOCKEN. Org.nr: 785000-2408

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf STOCKEN för räkenskapsåret 2018-2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grund av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar vinsten i föreningen enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018-2019.

Gävle den 10 november 2019.

Mikael Holmqvist

Mikael Holmqvist
Av Brf Stocken vald revisor