

Årsredovisning

2019

Brf Tygskrivaren

Org nr 785000-2606

Styrelsen för Brf Tygskrivaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 / Patent och Registreringsverket 2003-12-03.

Föreningens fastighet, Gävle Söder 46:1 bebyggdes 1953 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 15 lägenheter och 2 lokaler. Lokalerna är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 215 kvm Total lokalyta: 118 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid</i>
Förare Nordberg Adorée	64	tillsvidare
Supremus HB	54	2007-07-01 - tillsvidare

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-18 bestått av:

Ordinarie	Börje Sjöberg	Ordförande
	Bjarne Almkvist	
	Anders Björklund	

Suppleanter	Lena Lindberg
-------------	---------------

Revisorer
Ordinarie Ann Olofsson

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har inte haft några protokollförda sammanträden under året.
Vicevärd för föreningen har varit Bjarne Almqvist.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Städningen har ombesörjts av Städtjänst AB

Fastighetens tekniska status
1993 Elrenoveringar i samtliga lägenheter
1994 Renovering yttertak
1995 Stamrenoveringar
1996 Asfaltering av gården, ny dagvattenledning
1997 Renovering av källaren
1998 Fönsterbyten, målning av balkonger, fasadrenovering
1999 Byte av tvättmaskiner
2000 Ventilationsarbeten i källaren
2002 Nytt sophus, reparationer av skorsstenarna
2004 Dränering, asfaltering, renovering av tvättstuga, internetanslutning
2005 Inst. av fastighetsnät, ommålning av trapphus, nya entrépartier, nytt låssystem
2006 Byte av radiator- och stamventiler
2007 Markarbeten, ny mangel
2008 Plåtarbeten på skorstenarna
2010 Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
2013 Ny tvättmaskin.
2013 Avskiljningsplank.
2014 Nytt låssystem.
2017 Stamspolning.
2018 EnergideklARATION

EnergideklARATION har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 12 419 kronor. Kostnaden avser bl a reparation av lås till entrédörr samt byte av en WC-stol.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under året.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 1 100 kronor.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	669	669	668	667
Resultat efter finansiella poster	90	36	15	37
Soliditet (%)	36,4	29,7	28,1	27,0
Kassalikviditet (%)	545,0	458,6	390,7	303,7
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	50	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond(tkr)	467	417	367	317
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdag	497	497	497	497
Lån kronor per kvm yta	965	1 034	1 066	1 097

För definitioner av nyckeltal, se Noter.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-164 661
årets vinst	90 046
	-74 615

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	50 000
i ny räkning överföres	-124 615
	-74 615

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	343 209		417 702	-150 747	36 085
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				36 085	-36 085
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					90 046
Belopp vid årets utgång	343 209		467 702	-164 662	90 046
Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.					

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		668 988	668 508
Övriga rörelseintäkter		2 199	1 101
Summa rörelseintäkter		671 187	669 609
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-381 380	-393 651
Övriga externa kostnader	5	-41 885	-35 572
Personalkostnader	6	-6 720	-6 719
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 790	-166 540
Summa rörelsekostnader		-557 776	-602 481
Rörelseresultat		113 411	67 128
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 365	-31 043
Summa finansiella poster		-23 365	-31 043
Resultat efter finansiella poster		90 046	36 085
Resultat före skatt		90 046	36 085
Årets resultat		90 046	36 085

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 163 009	1 290 799
Summa materiella anläggningstillgångar		1 163 009	1 290 799
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
Summa anläggningstillgångar		1 165 009	1 292 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	823 017	851 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 696	31 037
Summa kortfristiga fordringar		853 713	882 078
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 001	2 001
Summa kassa och bank		2 001	2 001
Summa omsättningstillgångar		855 714	884 079
SUMMA TILLGÅNGAR		2 020 723	2 176 878

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		343 209	343 209
Yttre reparationsfond		467 702	417 702
Summa bundet eget kapital		810 911	760 911
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-164 661	-150 746
Årets resultat		90 046	36 085
Summa fritt eget kapital		-74 615	-114 661
Summa eget kapital		736 296	646 250
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	1 127 405	1 337 852
Summa långfristiga skulder		1 127 405	1 337 852
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	45 156	41 408
Leverantörsskulder		24 918	54 683
Skatteskulder		1 378	1 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	85 570	95 465
Summa kortfristiga skulder		157 022	192 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 020 723	2 176 878

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planerligt 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 avskrivningar tillämpas:

Byggnader-prestandahöjande åtgärder låssystem	10 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-35 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital och obeskattade reserver i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	65 136	64 656
Årsavgifter bostäder	603 852	603 852
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 200	1 100
	671 188	669 608

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	12 419	16 557
	12 419	16 557

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	29 648	27 102
Sotning	11 006	0
Energideklarationer	0	14 025
Yttre skötsel / Snöröjning	23 713	34 588
Fastighetsel	18 708	17 768
Uppvärmning	135 399	138 035
Vatten	34 032	32 464
Sophämtning	37 707	34 382
Fastighetsförsäkring	27 505	24 519
Kabel-TV / Internet	25 917	30 126
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	25 325	24 085
	368 960	377 094

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	10 356	7 250
Revisionsarvode	400	400
Förvaltningsarvode	28 750	27 921
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 379	0
	41 885	35 571

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	4 450	4 450
Löner/arvode vicevärd	1 000	1 000
Sociala avgifter	1 270	1 269
	6 720	6 719

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 428 556	4 428 556
Ingående anskaffningsvärden mark	297 000	297 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 725 556	4 725 556
Ingående avskrivningar	-3 434 757	-3 268 217
Årets avskrivningar	-127 790	-166 540
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 562 547	-3 434 757
Utgående redovisat värde	1 163 009	1 290 799
Taxeringsvärden byggnader	9 469 000	7 819 000
Taxeringsvärden mark	3 981 000	2 803 000
	13 450 000	10 622 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	4 948	4 056
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	818 069	846 985
	823 017	851 041

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,97	2020-04-30	500 000	500 000
Stadshypotek AB	1,52	Löpande	285 542	308 510
Stadshypotek AB		Avslutat		166 543
Stadshypotek AB	2,61	2024-03-30	202 019	204 207
Stadshypotek AB	1,3	2022-01-30	185 000	200 000
			1 172 561	1 379 260
Kortfristig del av långfristig skuld			-45 156	-41 408

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 946 781 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 384 000	2 384 000
	2 384 000	2 384 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	5 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	1 571	1 571
Upplupna räntekostnader	2 156	2 783
Förskottsbetalda hyror och avgifter	50 038	56 849
Upplupna uppvärmningskostnader	15 824	17 859
Upplupna elavgifter	1 606	1 571
Upplupna driftskostnader	9 375	9 831
	85 570	95 464

Gävle 2020

Börje Sjöberg

Bjarne Almkvist

Anders Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats .

Ann Olofsson
Revisor

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 384 000	2 384 000
	2 384 000	2 384 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	5 000	5 000
Upplupna sociala avgifter	1 571	1 571
Upplupna räntekostnader	2 156	2 783
Förskottsbetalda hyror och avgifter	50 038	56 849
Upplupna uppvärmningskostnader	15 824	17 859
Upplupna elavgifter	1 606	1 571
Upplupna driftskostnader	9 375	9 831
	85 570	95 464

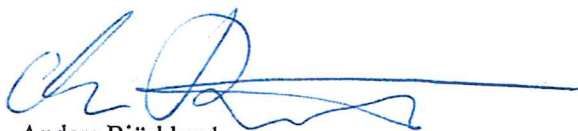
Gävle 2020



Börje Sjöberg



Bjarne Almkvist



Anders Björklund

Min revisionsberättelse har lämnats .



Ann Olofsson

Revisor 2020-04-22