

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Vånhuset

Org nr 785000-2721

Styrelsen för Brf Vånhuset får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 2015-05-19. Nya stadgar är enhälligt antagna vid två tillfällen och kommer att registreras hos Bolagsverket under hösten 2020.

Föreningens fastighet, Gävle Söder 45:5 bebyggdes 1955 av Anders Diös AB.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 41 lägenheter och 7 lokaler, varav 6 st är hyresrätter samt 1 utgörs av styrelserum.

Dessutom finns 7 st garage samt 4 st parkeringsplatser. .

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

21 st 2 rum och kök

16 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 488 kvm Total lokalyta: 279.8 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-04 bestått av:

Ordinarie

Jonas Hedlund
Håkan Eriksson
Ann-Christine Arweback
Eija Jyllskär Forsmark

Suppleanter

Veronica Lindman
Martin Öberg

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Jens Putto

Suppleant Erika Åhlund

Valberedning Styrelsen

Styrelsen har under året haft 17 st (10) protokollförda sammanträden.

Föreningen har utöver detta även haft en extrastämma under året.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår har utförts av Simpleko (f d RB Fastighetsägare) en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av ILA Städ & Fastighetsservice.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) utfördes i oktober 2019 (intervall vart 6 år).

Energideklaration upprättades i september 2019, intervall vart 10:e år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 15 533 kronor vilket avser bl a reparation av kodlås i entrén, reparation av tvättmaskin samt utfört el- och belysningsarbete i en av föreningens lokaler.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 148 750 kronor och avser ommålning av trapphus.

Föreningen har under året även tecknat ett gruppabonnemang hos GavleNet, som ger möjlighet till bredband för samtliga medlemmar.

Trapphuset och källaren har under räkenskapsåret nedsäkrat elabonnemanget för att på så vis sänka den fasta kostnaden för elen.

Under året har föreningen genomfört den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK) samt låtit upprätta en ny energideklaration för fastigheten.

Styrelsen planerar för ombyggnad av balkonger, p-platser samt nya sopkärl under kommande räkenskapsår.

1984-1985	Tilläggsisolering
1990-1991	Takrenovering
2004-2005	Datanät/Internet
2005-2006	Målningsarbeten på takfot
2007-2008	Stamrust, ny eldragning, renovering av tvättstuga
2010-2011	Fönsterbyte, fasadrenovering, byte garageportar samt renovering av lokal
2011-2012	Ny asfaltyta och byte av låssystem
2012-2013	Underhåll av tvättstuga samt uteplats
2014	Ombyggnad källarlokal, takarbete samt säkerhetsdörrar
2017-2018	Installation av ny el-central
2019-2020	Ommålning av trapphus

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 9 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Vid årets slut hade föreningen 55 st medlemmar.

Årsavgifter

Månadsavgiften höjdes senast 2017-07-01 med 4%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020= 1 183 kronor) Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 788	1 686	1 660	1 622
Resultat efter finansiella poster	191	333	401	234
Soliditet (%)	18	16	14	10
Kassalikviditet (%)	837	803	719	519
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	122	122	122	122
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	610	488	366	244
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	580	580	580	558
Lån kronor per kvm yta	3 338	3 350	3 392	3 490

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	868 587
årets vinst	190 665
	1 059 252
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	122 000
i ny räkning överföres	937 252
	1 059 252

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Hysesrätt ombild. bostadsrätt	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	139 700	3 208	86 792	488 000	657 674	332 914
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				122 000	-122 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					332 914	-332 914
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat						190 665
Belopp vid årets utgång	139 700	3 208	86 792	610 000	868 588	190 665

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 788 228	1 685 560
Övriga rörelseintäkter		4 035	2 204
Summa rörelseintäkter		1 792 263	1 687 764
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-956 817	-734 761
Övriga externa kostnader	5	-90 461	-69 506
Personalkostnader	6	-85 861	-60 615
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-338 946	-338 946
Summa rörelsekostnader		-1 472 085	-1 203 827
Rörelseresultat		320 178	483 937
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 513	-151 023
Summa finansiella poster		-129 513	-151 023
Resultat efter finansiella poster		190 665	332 914
Resultat före skatt		190 665	332 914
Årets resultat		190 665	332 914

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	7 195 371	7 534 317
Summa materiella anläggningstillgångar		7 195 371	7 534 317
Summa anläggningstillgångar		7 195 371	7 534 317
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	987
Övriga fordringar	8	2 575 053	2 176 129
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	62 243	61 415
Summa kortfristiga fordringar		2 637 296	2 238 532
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		625 570	626 820
Summa kassa och bank		625 570	626 820
Summa omsättningstillgångar		3 262 866	2 865 352
SUMMA TILLGÅNGAR		10 458 237	10 399 669

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		229 700	229 700
Yttre reparationsfond		610 000	488 000
Summa bundet eget kapital		839 700	717 700
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		868 587	657 674
Årets resultat		190 665	332 914
Summa fritt eget kapital		1 059 252	990 587
Summa eget kapital		1 898 952	1 708 287
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 155 238	8 334 516
Övriga skulder		14 000	0
Summa långfristiga skulder		8 169 238	8 334 516
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	150 028	100 528
Leverantörsskulder		62 075	56 725
Skatteskulder		14 693	9 296
Övriga skulder		0	47
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	163 251	190 270
Summa kortfristiga skulder		390 047	356 866
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 458 237	10 399 669

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	Helt avskriven
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära 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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	146 753	139 884
Hysesintäkter garage och p-platser	58 800	58 800
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	235	0
Årsavgifter bostäder	1 444 152	1 444 152
Hysesrabatt hysesintäkter lokaler, ej momsregistre	-5 654	0
Kabel-TV och Internet	163 555	60 165
Hysesbortfall	-21 362	-17 869
Debiterade avgifter	1 749	428
Övriga ersättningar och intäkter	1 320	1 500
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	368	704
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 121	0
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	230	0
Öresutjämning	-4	0
	1 792 263	1 687 764

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	15 533	28 941
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	148 750	0
	164 283	28 941

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel	74 520	67 140
Sotning	0	22 730
Obligatorisk ventilationskontroll	15 000	0
Serviceavtal	15 689	13 259
Fastighetsel inkl upprättad energideklaration 2019	41 418	38 351
Uppvärmning	216 876	221 000
Vatten	86 089	78 243
Sophämtning	60 599	57 071
Fastighetsförsäkring	50 629	54 728
Kabel- TV och Internet	153 943	76 961
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	77 769	76 337
	792 532	705 820

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	13 830	15 994
Förvaltningsarvode	54 260	53 302
Övriga externa tjänster/kostnader	6 994	210
Övriga förbrukningsinventarier/material	15 377	0
	90 461	69 506

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	69 198	43 400
Revisionsarvoden	0	3 000
Sociala avgifter	16 663	14 215
	85 861	60 615

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	10 976 552	10 976 552
Ingående anskaffningsvärden mark	650 000	650 000
Markanläggningar	95 000	95 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 721 552	11 721 552
Ingående avskrivningar	-4 187 235	-3 848 289
Årets avskrivningar	-338 946	-338 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 526 181	-4 187 235
Utgående redovisat värde	7 195 371	7 534 317
Taxeringsvärden byggnader	20 364 000	20 364 000
Taxeringsvärden mark	8 554 000	8 554 000
	28 918 000	28 918 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	6 835	3 570
Avräkningskonto Simpleko AB	2 568 218	2 172 559
	2 575 053	2 176 129

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	62 243	61 415
	62 243	61 415

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	1,95	Löpande	18 322	42 762
Stadshypotek AB	1,25	Löpande	1 995 726	2 055 726
Stadshypotek AB	1,64	2023-03-01	2 187 968	2 211 556
Stadshypotek AB	1,37	Löpande	2 693 250	2 700 000
Stadshypotek AB	1,7	Löpande	1 410 000	1 425 000
			8 305 266	8 435 044
Kortfristig del av långfristig skuld			-150 028	-100 528

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 555 126 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 035 000	9 035 000
	9 035 000	9 035 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	0	20 200
Upplupna sociala avgifter	0	7 800
Upplupna räntekostnader	6 196	5 720
Förskottsbetalda hyror och avgifter	138 079	146 439
Upplupna uppvärmningskostnader	7 429	7 111
Beräknat arvode för revision	0	3 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 547	0
	163 251	190 270

Gävle 2020-11-20


Jonas Hedlund

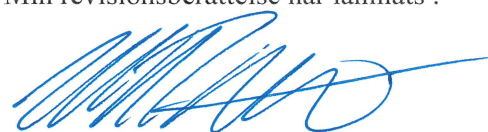

Håkan Eriksson


Eija Jyllskär Forsmark


Ann-Christine Arweback

Min revisionsberättelse har lämnats .

2020-11-20



Jens Putto
Revisor

Revisionsberättelse

Till Årsmöte i bostadsrättsföreningen Vånhuset.

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning för perioden 2019-07-01 till 2020-06-30 i Bostadsrättsföreningen Vånhuset i Gävle. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslut och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts med god revisionssed i Sverige. Revisionen innefattar att granska 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 årsbokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med årsmötesbeslut eller föreningens stadgar.

Jag anser att revisionen ger mig rimlig grund för att tillstyrka att årsmötet fastställer resultat och balansräkningen för föreningen. Samt bevilja ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter för räkenskapsåret.

Gävle den 19e November 2020

Jens Putto

