

Årsredovisning för
Brf Vitterheten
785000-0261

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Vitterheten, 785000-0261 med säte i Gävle får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Brf Vitterheten äger och förvaltar fastigheten Gävle-Norrull 26:8 i Gävle kommun. Föreningen består av 45 lägenheter med bostadsrätt och 2 affärslokaler med hyresrätt. Båda affärslokalerna har varit uthyrda under året. Till fastigheten hör 5 garage och 4 P-platser.

Fastigheten är taxerad till 37 469 000 kr.
Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.
Avsättning till inre reparationsfond har gjorts med 15 528 kr.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av F2 Fastighetsservice AB.
Fastighetsskötsel och lokalvård har utförts av HSB.

Styrelsen har haft 8 sammanträden under verksamhetsåret.
Under verksamhetsåret har 3 lägenheter varit uthyrda i andra hand och 3 lägenheter har överlåts.

Händelser under verksamhetsåret:

- Gesimsrännan är bytt och modifierad. Vattenskadorna i berörda lägenheter är åtgärdade.
- Ny fläktmotor i ingång 21.
- Inspektion av röranslutningarna till samtliga radiatorer i lägenheterna.
- Informationen till medlemmarna har styrts över till föreningens hemsida som nu får ersätta Vitterbladets funktion.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	Belopp i kr 2015-12-31
Årets resultat, tkr	-22	-33	170	-189	-155
Balansomslutning, tkr	7 497	6 981	4 388	4 016	4 132
Soliditet %	47	51	82	86	88
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	434	434	413	394	396
Driftskostnader, kr/m ²	367	387	348	420	437
Underhållsfond, kr/m ²	479	456	433	410	448
Ränta, kr/m ²	13	3	1		
Lån, kr/m ²	925	660	53		

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Bostadsarea = 3611 m²

Driftskostnad kr/m² och underhållsfond kr/m² har bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.
Bostadsarea + lokalarea = 3766 m²

Förändringar i eget kapital

	Grund- avgifter	Fond för fram- tida underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	518 440	1 717 854	1 336 148
Disposition enl årsstämmobeslut			
Avsättning till fonden		86 358	-86 358
Årets resultat			-22 064
Vid årets slut	518 440	1 804 212	1 227 726

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 249 790
årets resultat	-22 064
Totalt	1 227 726
disponeras för	
Årets fondavsättning enligt stadgarna	112 407
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-
balanseras i ny räkning	1 115 319
Summa	1 227 726

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	1 714 970	1 700 748
		1 714 970	1 700 748
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	3,4	-1 488 318	-1 578 382
Personalkostnader		-69 896	-60 439
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-92 560	-78 597
Rörelseresultat		64 196	-16 670
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-46 667	-35 000
Ränteintäkter och liknande resultatposter	5	25 208	47 374
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-49 274	-12 974
Resultat efter finansiella poster		-6 537	-17 270
Bokslutsdispositioner	7	-15 528	-15 528
Resultat före skatt		-22 065	-32 798
Årets resultat		-22 065	-32 798

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	6 109 330	2 766 738
Inventarier, verktyg och installationer	9	32 858	49 288
		6 142 188	2 816 026
Summa anläggningstillgångar		6 142 188	2 816 026
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
Pågående arbeten för annans räkning		-	3 249 972
		-	3 249 972
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	11 625	20 174
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	146 669	141 241
Kortfristiga placeringar	12	500 000	505 000
Kassa och bank		696 188	248 935
Summa omsättningstillgångar		1 354 482	4 165 322
SUMMA TILLGÅNGAR		7 496 670	6 981 348

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 322 652	2 236 294
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 249 790	1 368 946
Årets resultat		-22 065	-32 798
		<u>1 227 725</u>	<u>1 336 148</u>
Summa eget kapital		<u>3 550 377</u>	<u>3 572 442</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 475 000	2 485 000
		<u>3 475 000</u>	<u>2 485 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	10 000	10 000
Leverantörsskulder		81 080	444 021
Skatteskulder		-25 384	-29 404
Övriga kortfristiga skulder	14	229 435	236 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	176 162	262 555
		<u>471 293</u>	<u>923 906</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 496 670</u>	<u>6 981 348</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4%.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsskatt motsvarande, det lägsta av 1 377 kr per bostadslägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

År

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-50 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-40 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 566 557	1 567 008
Hyror lokaler	111 672	111 672
Avgift garage	16 860	13 033
Avgift p-platser	7 428	7 430
Medlems-, pantsättning- och uthyrningsavgifter	12 453	1 576
Öresutjämning	-	29
Summa	1 714 970	1 700 748

Not 3 Fastighetsadministraion

	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	57 023	70 813
Telefon, kontorsmaterial	4 138	3 954
Övriga förvaltningskostnader	5 522	14 555
Bankkostnader	27 723	11 075
Föreningsavgifter	5 540	5 430
Representation, möteskostnader	7 595	16 156
	107 541	121 983

Not 4 Drifskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	46 459	54 241
Uppvärmning	436 576	427 225
Vatten	82 958	84 240
Sotning		16 823
Renhållning	64 476	65 110
Fastighetsskötsel	93 611	124 103
Reparation och underhåll	307 223	363 182
Kabel-TV	30 836	31 053
Bredband	118 718	118 717
Yttre renhållning	46 585	18 110
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	72 366	66 750
Försäkringar	75 562	75 568
Övr fastighetsskostnader	5 407	11 277
Summa	1 380 777	1 456 399

Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	25 208	47 374
Summa	25 208	47 374

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, övriga	49 274	12 974
Summa	49 274	12 974

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Avsättning till inre fond	15 528	15 528
Summa	15 528	15 528

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 713 640	4 713 640
-Nyanskaffningar	3 418 722	
-Avyttringar och utrangeringar	-99 090	
Vid årets slut	8 033 272	4 713 640
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 946 902	-1 870 772
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	99 090	
-Årets avskrivning	-76 130	-76 130
Vid årets slut	-1 923 942	-1 946 902
Redovisat värde vid årets slut	6 109 330	2 766 738
Taxeringsvärde		
Byggnad	23 013 000	23 013 000
Mark	8 133 000	8 133 000
	31 146 000	31 146 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	189 840	140 552
-Nyanskaffningar		49 288
	189 840	189 840
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-140 552	-138 085
-Årets avskrivning	-16 430	-2 467
	-156 982	-140 552
Redovisat värde vid årets slut	32 858	49 288

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	11 625	20 174
	11 625	20 174

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalad bredbandskostnad	37 475	29 362
Förutbetalad fastighetsskötsel	23 451	28 399
Förutbetalad kabel-tv avgift		7 918
Förutbetalad försäkring	80 093	75 562
Förutbetalad medlemsavgift	5 650	
	146 669	141 241

Not 12 Kortfristiga placeringar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Vid årets början	505 000	
- Avgående tillgångar	-5 000	
Vid årets slut		505 962
	500 000	505 962

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Låneskuld 190101	Låneskuld 191231
Stadshypotek	1,5%	2020-02-06	995 000	985 000
Stadshypotek	1,5%	2020-01-16	1 500 000	1 500 000
Stadshypotek	1,5%	2020-01-15		1 000 000
			2 495 000	3 485 000

Nästa års amortering 10 000

Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än 5 år efter balansdagen 3 460 000

Not 14 Inre fond

	2019-12-31
Ingående balans	226 295
Årets avsättning till inre fond	15 528
Medlemmarnas uttag under året	-12 388
	229 435

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupet styrelsearvode		50 000
Upplupna räntekostnader	10 219	5 892
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 924	126 656
Övriga interimsskulder	58 018	80 006
	176 161	262 554

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar i eget förvar	2 780 100	2 780 100
Summa ställda säkerheter	2 780 100	2 780 100

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Gävle den 3/3 2020



Mats Hansson



Hakan Mellberg



Marian Sandkulla



Synnöve Holm

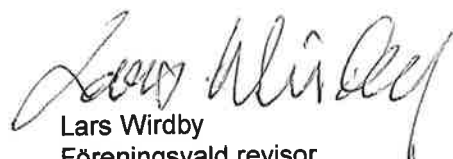


Mats Modigh



Tomas Moström

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/3 2020



Lars Wirdby
Föreningsvald revisor