

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Norrvreten

Org nr 714400-1331

Styrelsen för Brf Norrvreten 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. 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 2017-01-09.

Föreningens fastighet, Hallsta 3:9 bebyggdes 1957 och är belägen i Hallstavik i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 48 st lägenheter, 2 st lokaler och 3 förråd. Samtliga lokaler och förråd är hyresrätter.

Dessutom finns 12 st garage och 16 st p-platser med eluttag.

Lägenhetsfördelning:

1	st 3 enkelrum
1	st 1 rum och kokvrå
11	st 1 rum och kök
15	st 2 rum och kök
20	st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 2 771 kvm Total lokalyta: 225 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.	
Klubblokal	89,0	2020-01-01	Lokal 501
Affärslokal	89,0	2019-11-30	Lokal 502
Förråd	9,2	2019-11-30	Lokal 506
Förråd	22,8	2019-11-30	Lokal 504
Förråd	15,0	2019-11-30	Lokal 505

Fastigheten har åsatts värdeår 1957 .
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 337 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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. 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 2018-12-04 bestått av:

Ordinarie	Lars-Erik Persson	Ordf.
	Unto Leppäviita	
	Ulrika Enlund	
	Kenneth Lund	
	Diana Nordin	

Suppleanter	Gun-Britt Larsson
	Kerstin Björkvall

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Håkan Lundberg
Suppleant	Elisa Salmi

Valberedning	Berit Holstein	Sammanställande
	Monika Noaksson	

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Lars-Erik Persson.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kauko Leinonen, Lars- Erik Persson, trappstädningen har ombesörjts av Galina Salamatova.

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

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2017 (*intervall minst vart tredje år enligt föreningens stadgar.*)

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

OVK besiktning har skett 2014 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Fönster/dörrenovering utfördes 1989/90, fasadrenovering 1993/94 och trapphusen målades 1998/99.

Putsning av grund och färdigställande av pannrum gjordes 2001/02.

Mark o takarbeten utfördes 2003/04.

Installation av EBR reglersystem samt avloppsrenovering 2005/06.

Inköp av avhärdningsaggregat samt installation av säkerhetsdörrar 2006/07.

Ny tvättmaskin tvättstugan i 5A 2010/11.

Markarbeten vid 7A och 7B 2010/11.

Målning husgrunder 2011/12-2013/14.

Spolning avloppsstammar 2015-2016.

Upprustning av garageportar 2017-2017

Inköpt kem fri vattenreningsutrustning. Bauer Pipejet 2016-2017.

Upprustning av garageportar 3an, 2017-2018

Installation av kem fri vattenreningsutrustning. Bauer Pipejet 2017-2018.

Upprustning av garageportar 3an, 2017-2018

Installation av kem fri vattenreningsutrustning. Bauer Pipejet 2017-2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utbyte av kallvattenledning mellan 5 B-3 A

Byte gräsklippare.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut början 54 medlemmar.

Årsavgifter höjdes med 4% under 2018.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Resultat efter avskrivningar (tkr)	71	-26	-129	-90
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	-26	-128	-90
Soliditet (%)	72	76	68	80
Kassalikviditet (%)	290	299	212	297
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	50	20	6	6
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	959	940	934	928
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	524	504	503	488

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	81 340	939 354	-60 243	- 26 421
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		20 000	-20 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			- 26 421	26 421
Årets resultat				70 977
Belopp vid årets utgång	81 340	959 354	-106 664	70 977

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-106 665
årets vinst	70 977
	-35 688
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	50 000
	0
i ny räkning överföres	-85 688
	-35 688

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

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 553 997	1 494 258
Övriga rörelseintäkter		719	1 920
Summa rörelseintäkter		1 554 716	1 496 178
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 050 101	-1 086 948
Övriga externa kostnader	5	-104 010	-81 053
Personalkostnader	6	-237 418	-262 423
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-92 210	-92 210
Summa rörelsekostnader		-1 483 739	-1 522 634
Rörelseresultat		70 977	-26 456
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	35
Summa finansiella poster		0	35
Resultat efter finansiella poster		70 977	-26 421
Resultat före skatt		70 977	-26 421
Årets resultat		70 977	-26 421

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	269 102	361 312
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		269 102	361 312
Summa anläggningstillgångar		269 102	361 312
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		1 900	0
Övriga fordringar	9	1 067 100	807 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 519	49 389
Summa kortfristiga fordringar		1 119 519	856 803
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 000	3 000
Summa kassa och bank		3 000	3 000
Summa omsättningstillgångar		1 122 519	859 803
SUMMA TILLGÅNGAR		1 391 621	1 221 115

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 340	81 340
Yttre reparationsfond		959 354	939 354
Summa bundet eget kapital		1 040 694	1 020 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-106 665	-60 243
Årets resultat		70 977	-26 421
Summa fritt eget kapital		-35 688	-86 664
Summa eget kapital		1 005 006	934 030
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		66 184	58 356
Skatteskulder		3 140	0
Övriga skulder	11	4 594	44 212
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	312 697	184 517
Summa kortfristiga skulder		386 615	287 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 391 621	1 221 115

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:16 *Årsredovisning i mindre föreningar*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1957 .
Fastigheten är beskattad med hel avgift.

För inkomståret 2018 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 1377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.
Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	15 år
Om- och tillbyggnader före 2014	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 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 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	48 162	47 224
Hysesintäkter garage och p-platser	54 612	53 172
Hysesintäkter övriga	2 010	1 974
Årsavgifter bostäder	1 451 028	1 395 204
Hysesbortfall ./.	-1 815	-3 316
Övriga ersättningar och intäkter	720	1 920
	1 554 717	1 496 178

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	7 803	12 389
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	22 722	46 534
	30 525	58 923

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Energideklarationer	10 791	0
Yttre skötsel / Snöröjning	25 000	63 044
Fastighetsel	68 321	56 714
Uppvärmning	449 879	472 720
Vatten	251 476	207 266
Sophämtning	45 836	66 973
Fastighetsförsäkring	76 609	74 380
Kabel-TV / Internet	46 648	46 622
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 016	40 306
	1 019 576	1 028 025

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Konstaterade förluster på hyres- o avgiftsfordring	0	-1
Administration, kontor och övrigt	11 252	14 723
Revisionsarvode	2 500	2 500
Förvaltningsarvode	48 991	48 588
Övriga externa tjänster/kostnader	713	713
Övriga förbrukningsinventarier/material	40 554	14 529
	104 010	81 052

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	28 000	28 000
Löner till tjänstemän	5 154	5 183
Löner till lokalvårdare	15 071	18 374
Löner till fastighetsskötare	99 542	103 495
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	1 854	1 883
Förändring av semesterlöneskuld	11 893	9 170
Löner/arvode vicevärd	50 000	50 000
Kostnadsersättningar	2 000	2 000
Sociala avgifter	22 626	44 585
Särskild löneskatt	138	230
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 140	-497
	237 418	262 423

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 601 203	3 601 203
Ingående anskaffningsvärden mark	30 132	30 132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 631 335	3 631 335
Ingående avskrivningar	-3 270 023	-3 177 813
Årets avskrivningar	-92 210	-92 210
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 362 233	-3 270 023
Utgående redovisat värde	269 102	361 312
Taxeringsvärden byggnader	11 459 000	9 868 000
Taxeringsvärden mark	2 942 000	2 942 000
	14 401 000	12 810 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	28 000	28 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 000	28 000
Ingående avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 000	-28 000
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	10 069	5 941
Skattefordringar	0	564
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 057 031	800 909
	1 067 100	807 414

Not 10 Ställda säkerheter

Inga

Not 11 Övriga skulder

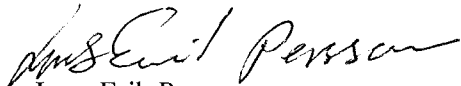
	2019-06-30	2018-06-30
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	80	2 484
Källskatter	2 748	26 343
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 766	15 385
	4 594	44 212

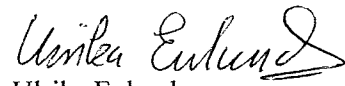
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

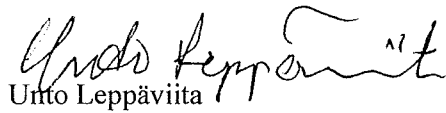
	2019-06-30	2018-06-30
Beräknad upplupen löneskatt	138	230
Förskottsbetalda hyror och avgifter	116 930	121 233
Upplupna driftskostnader	25 000	0
Upplupna vatten avgifter	19 762	0
Upplupna uppvärmningskostnader	22 259	24 206
Upplupna elavgifter	8 317	8 399
Upplupna renhållningsavgifter	11 470	11 386
Upplupna semesterlöner	21 063	9 170
Upplupna soc avgifter semesterlöner	3 737	1 883
Upplupna löner och arvoden	80 002	4 500
Upplupna reparationer och underhållskostnader	1 518	3 510
Beräknat arvode för revision	2 500	0
	312 696	184 517

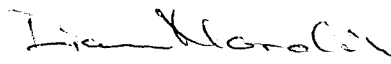
Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget att rapportera.

Hallstavik den


Lars-Erik Persson

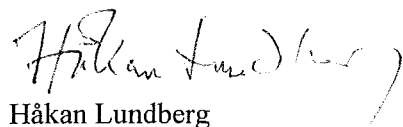

Ulrika Enlund


Unto Leppäviita


Diana Nordin


Kenneth Lund

Min revisionsberättelse har lämnats .


Håkan Lundberg
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Norrvreten

Org.nr. 714400-1331

Räkenskapsår 2018.07.01 – 2019.06.30

Jag har granskat årsredovisningen och styrelsens förvaltning för det gångna verksamhetsåret.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Anledning till anmärkning föreligger ej.

Jag tillstyrker

Att Balansräkning och Resultaträkning fastställs

Att den ansamlade förlusten

Ansamlad förlust	- 106.665
Årets vinst	70.977
	- 35.688

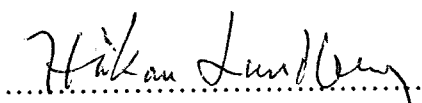
disponeras så att	
till yttre reparationsfond reserveras	50.000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
och i ny räkning överföres	- 85.688

Totalt:	- 35.688
----------------	-----------------

Helt i enlighet med styrelsens förslag

och att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Hallstavik den 20 september 2019


.....
Håkan Lundberg