

Årsredovisning

2019

Brf Borgen

Org nr 778500-0428

Styrelsen för Brf Borgen 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 upplåtelse.

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 2018-11-20.

Föreningens fastighet, Bele 19, bebyggdes 1951-52 av Anders Diös AB och är belägen i Köpings kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 3 lokaler, varav 2 lokaler är hyresrätter. Dessutom finns 27 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök	
4 st	2 rum och kök	
11 st	3 rum och kök	
3 st	4 rum och kök	
2 st	5 rum och kök	
1 st	6 rum och kök	
		Total bostadsyta: 1 998 kvm Total lokalyta: 326 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Restaurang	90,0	2020-12-31
Butik	111,0	2020-12-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. 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 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 101 713 (101 713) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-16 bestått av:

Ordinarie	Stefan Gåse Hillevi Tammaru Bo Petersson	Ordförande
-----------	--	------------

Suppleant	Kenth Andersson
-----------	-----------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Tord Heljeberg Karin Litz
-----------	------------------------------

Suppleant	Joel Moberg
-----------	-------------

Valberedning	Kerstin Björkdahl Jan-Ove Karlsson
--------------	---------------------------------------

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av SjödoFF's Fastighetsservice AB.

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

Fastighetens tekniska status

2003	Badrumsrenovering
2006	Balkongrenovering
2009	Fönsterbyte
2009	Säkerhetsdörrar
2009	Ventilation
2011	Asfaltering
2011	Takunderhåll
2014	Takrenovering
2015	Iordningställande av ny föreningslokal
2016	Iordningställande av sophantering utomhus
2017	Ventilationsförbättringar, radonmätningar, reparationsarbete på dagvattensystem
2018	Byte av torkaggregat i torkrummet
2018	Byte till LED-armaturer i källarutrymmen, tvättstuga, torkrum och samtliga trapphus
2018	Byte av två fläktar samt ljuddämpare till ventilationen
2019	Renovering tvättstuga, två nya tvättmaskiner och en torktumlare samt målning källare

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2015.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK-besiktning har skett 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 14 797 kronor (inklusive Sjödooff's tjänster utöver avtal). Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 222 502 kronor, vilket har belastat resultatet i resultatdispositionen.

Under året har tvättstugans ytskikt renoverats. Två tvättmaskiner och en torktumlare har köpts in. Målningsarbeten har skett i källaren.

Medlemsinformation

Lägenhets- och lokalöverlåtelse

Under perioden har 2 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 32 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

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

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 249	1 248	1 246	1 224
Resultat efter finansiella poster (tkr)	45	42	82	162
Soliditet (%)	23	17	15	12
Kassalikviditet (%)	161	174	296	260
Reservering yttre reparationsfonden (tkr)	0	0	25	25
Saldo yttre reparationsfonden (tkr)	0	95	247	270
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	546	546	546	535
Lån kr/kvm per balansdag	742	955	1 027	1 098
Driftskostnader kr/kvm yta	262	279	252	250
Räntekostnadens del av nettoomsättning (%)	3	4	4	5
Räntekänslighet per balansdag	1	2	2	2
Underhålls- och amorteringsutrymme (%)	40	36	42	38

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	111 625	666 980	95 258	-386 463	41 524
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll			0	0	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-95 258	95 258	
Balanseras i ny räkning				41 524	-41 524
Årets resultat					45 363
Belopp vid årets utgång	111 625	666 980	0	-249 681	45 363

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-249 681
årets vinst	45 363
	-204 318

behandlas så att	
reservering yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-204 318
	-204 318

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 248 780	1 247 544
Övriga rörelseintäkter		200	180
Summa rörelseintäkter		1 248 980	1 247 724
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-846 464	-837 322
Övriga externa kostnader	5	-54 756	-57 685
Personalkostnader	6	-44 510	-44 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 377	-222 377
Summa rörelsekostnader		-1 168 108	-1 162 268
Rörelseresultat		80 872	85 456
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 509	-43 932
Summa finansiella poster		-35 509	-43 932
Resultat efter finansiella poster		45 363	41 524
Resultat före skatt		45 363	41 524
Årets resultat		45 363	41 524

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 392 330	1 614 707
Summa materiella anläggningstillgångar		1 392 330	1 614 707
Summa anläggningstillgångar		1 392 330	1 614 707
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 076 885	1 440 439
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	65 976	61 396
Summa kortfristiga fordringar		1 142 861	1 501 835
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 648	3 053
Summa kassa och bank		1 648	3 053
Summa omsättningstillgångar		1 144 509	1 504 888
SUMMA TILLGÅNGAR		2 536 839	3 119 595

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

778 605

778 605

Yttre reparationsfond

0

95 258

Summa bundet eget kapital

778 605

873 863

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-249 681

-386 463

Årets resultat

45 363

41 524

Summa fritt eget kapital

-204 318

-344 939

Summa eget kapital

574 287

528 924

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10, 11

1 253 189

1 723 861

Summa långfristiga skulder

1 253 189

1 723 861

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

470 649

494 963

Leverantörsskulder

99 163

212 822

Skatteskulder

2 813

2 875

Övriga skulder

12

21 611

18 600

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

115 127

137 550

Summa kortfristiga skulder

709 363

866 810

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 536 839

3 119 595

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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:

Om- och tillbyggnader före 2014

10-30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

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

Räntekänslighetsfaktor

Fastighetslånens del av nettoomsättning.

Underhålls- och amorteringsutrymme (%)

Resultat, avskrivningar och underhåll i procent av nettoomsättning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	92 712	91 476
Hysesintäkter p-platser	27 600	27 600
Hysesintäkter övriga	1 800	1 800
Årsavgifter bostäder	1 091 232	1 091 232
Årsavgifter lokaler	35 436	35 436
Övriga ersättningar och intäkter	200	180
	1 248 980	1 247 724

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	8 945	13 741
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	222 502	175 097
	231 447	188 838

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel entreprenad	52 500	52 500
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 852	100
Städning utöver avtal	0	17 481
Energideklarationer	0	8 975
Yttre skötsel	18 550	23 015
Fastighetsel	41 968	46 028
Uppvärmning	234 953	242 865
Vatten	90 966	93 176
Sophämtning	35 697	34 306
Fastighetsförsäkring	48 766	47 345
Kabel-TV / Internet	50 520	50 520
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	35 245	32 173
	615 017	648 484

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	2 601	12 854
Revisionsarvode	4 000	4 000
Förvaltningsarvode	41 345	40 670
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 811	161
	54 757	57 685

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	32 000	32 000
Löner övriga	1 998	2 000
Sociala avgifter	10 512	10 884
	44 510	44 884

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 774 034	5 774 034
Ingående anskaffningsvärden mark	437 000	437 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 211 034	6 211 034
Ingående avskrivningar	-4 596 327	-4 373 950
Årets avskrivningar	-222 377	-222 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 818 704	-4 596 327
Utgående redovisat värde	1 392 330	1 614 707
Taxeringsvärden byggnader	7 728 000	6 851 000
Taxeringsvärden mark	2 128 000	2 310 000
	9 856 000	9 161 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	1 414	1 691
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 075 471	1 438 748
	1 076 885	1 440 439

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	48 496	48 766
Förutbetald kabel-TV	12 630	12 630
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 850	0
	65 976	61 396

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Sparbanken Västra Mälardalen			0	337 000
Sparbanken Västra Mälardalen	2,00	2020-04-01	323 000	337 000
Sparbanken Västra Mälardalen	1,87	2021-09-01	715 000	742 500
Swedbank	2,01	2023-02-24	245 838	307 324
Swedbank	1,97	2020-10-23	440 000	495 000
			1 723 838	2 218 824
Kortfristig del av långfristig skuld			-470 649	-494 963

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 662 593 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 262 000	3 262 000
	3 262 000	3 262 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	11 099	9 600
Sociala avgifter	10 512	9 000
	21 611	18 600

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 596	4 905
Förskottsbetalda hyror och avgifter	107 123	92 432
Upplupna uppvärmningskostnader	0	34 689
Upplupna elavgifter	4 408	5 524
	115 127	137 550

Köping den

Stefan Gåse
Ordförande

Bo Petersson

Hillevi Tammaru

Vår revisionsberättelse har lämnats

Tord Heljeberg
Revisor

Karin Litz
Revisor