

Årsredovisning

2019

Brf Scheelegården

Org nr 778500-0220

Styrelsen för Brf Scheelegården 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.

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 2017-09-06.

Föreningens fastighet, Agne 17, bebyggdes 1959 av Anders Diös AB och är belägen i Köpings kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter. Dessutom finns 20 garage, varav 1 st disponeras av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

9 st 2 rum och kök

18 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 845 kvm

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 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 2019-04-24 bestått av:

Ordinarie	Yvonne Blücher Sverker Lindberg Tony Risberg Tarja Heikkinen Håkan Svensson	Ordf. till 2019-08-20 Ordf. från 2019-08-21	<i>avgått 2019-08-20</i> <i>avgått 2019-08-20</i>
Suppleanter	Bo Liljedahl Stefan Tyberg		

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Monica Larsson	RTIM Redovisning
Suppleant	Stig-Olav Hillman	
Valberedning	Jan-Erik Kempe	

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Tony Risberg.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen och styrelsen. Trappstädning har utförts av Städhem i Köping AB.

Fastighetens tekniska status

1998	Stamreovering inkl. bottenstammar
2008-2010	Nya entré- och källardörrar, byte av samtliga fönster, nya lägenhetsdörrar samt balkonger
2011	Takreovering
2012	Värmeväxlare samt stamventiler
2013	Renovering garageportar
2017	Målning av trappuppgångar och källargångar
2018	Byte två torkskåp
2019	Asfaltering och byte av staket

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 29 923 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 326 541 kr, vilket har belastat den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Under året har ett nytt staket byggts på baksidan av huset. Dessutom har det skett asfaltering vid garagen. Under hösten hölls ett informationsmöte gällande solceller.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 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.

Föreningen hade vid årets början 32 medlemmar, avgående 3 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 31 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019.

Övrigt

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

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en 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)	1 207	1 207	1 207	1 207
Resultat efter finansiella poster(tkr)	-152	35	27	165
Soliditet (%)	23	24	22	18
Kassalikviditet (%)	150	170	192	290
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	180	130	150	150
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	660	628	648	498
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	638	638	638	638
Lån kr/kvm per balansdag	1 713	1 869	2 126	2 611

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	108 840	94 960	627 904	339 169	34 717
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			130 000	-130 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-98 269	98 269	
Balanseras i ny räkning				34 717	-34 717
Årets resultat					-151 558
Belopp vid årets utgång	108 840	94 960	659 635	342 155	-151 558

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	342 155
årets förlust	-151 558
	190 597
disponeras så att	
reservering yttre reparationsfond	180 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-326 541
i ny räkning överföres	337 138
	190 597

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		1 207 478	1 207 480
Övriga rörelseintäkter		480	760
Summa rörelseintäkter		1 207 958	1 208 240
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-869 497	-658 074
Övriga externa kostnader	5	-66 504	-81 092
Personalkostnader	6	-40 579	-41 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-297 546	-297 546
Summa rörelsekostnader		-1 274 126	-1 077 914
Rörelseresultat		-66 168	130 326
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	29
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 403	-95 638
Summa finansiella poster		-85 390	-95 609
Resultat efter finansiella poster		-151 558	34 717
Resultat före skatt		-151 558	34 717
Årets resultat		-151 558	34 717

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 827 953	4 125 499
Summa materiella anläggningstillgångar		3 827 953	4 125 499
Summa anläggningstillgångar		3 827 953	4 125 499
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	652 627	811 180
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 445	47 015
Summa kortfristiga fordringar		692 072	858 195
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		13 434	13 434
Summa kassa och bank		13 434	13 434
Summa omsättningstillgångar		705 506	871 629
SUMMA TILLGÅNGAR		4 533 459	4 997 128

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		203 800	203 800
Yttre reparationsfond		659 635	627 904
Summa bundet eget kapital		863 435	831 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		342 155	339 169
Årets resultat		-151 558	34 717
Summa fritt eget kapital		190 597	373 886
Summa eget kapital		1 054 032	1 205 590
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 010 637	3 278 093
Summa långfristiga skulder		3 010 637	3 278 093
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	149 456	169 456
Leverantörsskulder		115 754	111 582
Skatteskulder		854	4 221
Övriga skulder	12	78 552	79 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	124 174	148 978
Summa kortfristiga skulder		468 790	513 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 533 459	4 997 128

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 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 balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

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

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage	31 202	31 204
Årsavgifter bostäder	1 176 276	1 176 276
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	0	400
Övriga ersättningar och intäkter	480	360
	1 207 958	1 208 240

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	29 923	43 121
Planerat underhåll	326 541	98 269
	356 464	141 390

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Städning entreprenad	28 354	28 356
Yttre skötsel	37 708	38 428
Fastighetsel	33 212	29 043
Uppvärmning	181 487	191 858
Vatten	85 464	84 311
Sophämtning	37 255	37 254
Fastighetsförsäkring	35 675	34 637
Kabel-TV	45 360	45 360
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	28 517	27 437
	513 032	516 684

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	5 753	8 076
Revisionsarvode	6 250	6 250
Förvaltningsarvode	43 495	42 656
Övriga externa tjänster/kostnader	5 981	4 220
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 025	19 889
	66 504	81 091

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	19 200	19 200
Löner/arvode vicevärd	12 000	12 000
Sociala avgifter	9 379	9 803
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	0	200
	40 579	41 203

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 776 525	7 776 525
Ingående anskaffningsvärden mark	327 400	327 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 103 925	8 103 925
Ingående avskrivningar	-3 978 426	-3 680 880
Årets avskrivningar	-297 546	-297 546
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 275 972	-3 978 426
Utgående redovisat värde	3 827 953	4 125 499
Taxeringsvärden byggnader	6 195 000	6 179 000
Taxeringsvärden mark	2 067 000	1 975 000
	8 262 000	8 154 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	363	2 372
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	652 264	808 625
Andra kortfristiga fordringar	0	183
	652 627	811 180

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	35 476	35 675
Förutbetalda driftkostnader	3 969	0
Förutbetald kabel-TV	0	11 340
	39 445	47 015

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	2,590	2022-11-30	2 060 000	2 130 000
Sparbanken	1,688	rörlig ränta	716 678	750 010
Swedbank	3,820	2020-08-25	383 415	429 539
Swedbank			0	110 000
Swedbank			0	28 000
			3 160 093	3 447 549
Kortfristig del av långfristig skuld			-149 456	-169 456

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 412 813 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 911 264	5 911 264
	5 911 264	5 911 264

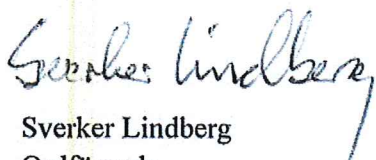
Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Inre reparationsfond	78 552	79 208
	78 552	79 208

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 103	11 474
Förskottsbetalda hyror och avgifter	103 076	94 419
Periodisering hyresintäkter	1 024	1 024
Upplupna driftskostnader	3 720	8 780
Upplupna uppvärmningskostnader	0	27 031
Beräknat arvode för revision	6 250	6 250
	124 173	148 978

Köping den



Sverker Lindberg
Ordförande

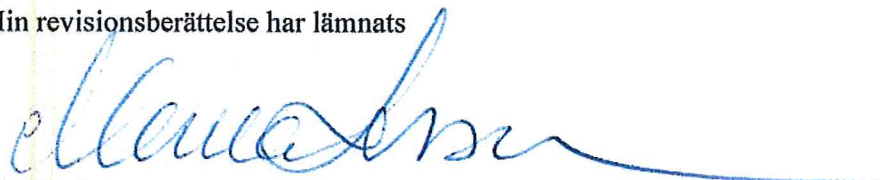
Tarja Heikkinen





Tony Risberg

Min revisionsberättelse har lämnats



Monica Larsson
Revisor