

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Valhall Mora

Org nr 784400-0229

Styrelsen för Brf Valhall Mora får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stranden 21:8 bebyggdes 1963-64 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler. Lokalerna är hyresrätter. En lokal används av föreningen. Dessutom finns 25 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök/kokvrå
9	st 2 rum och kök/kokvrå
9	st 3 rum och kök
3	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 691 kvm

Total lokalyta: 181 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Outhyrd lokal	51,3	-

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-12-06 bestått av:

Ordinarie	Tomas Eklund	Ordf.
	Per-Erik Halvarsson	
	Sigrun Bore	
	Stefka Bylon	
	Maria Lindqvist	

Suppleanter	Ulrica Persson
	Mats Danielsson
	Lars Lindqvist

Revisorer

Ordinarie	Pia Berg
Suppleant	Elisabeth Andersson

Valberedning Anne Christine Arvidsson
Gun-Britt Berg

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

2006/2007 Ombyggnad/byte tak och ventilation samt utbyte fönster och fönsterdörrar.

2010/2011 Byte till säkerhetsdörrar.

2011/2012 Montering motorvärmare.

2013/2014 Renovering tvättstuga/torkrum

2015 Renovering av carport

2016 Byte av låssystem

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 5 (8) protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 46 368 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till kostnad av 1 666 037 kronor.

Under 2019 inleddes stambytet, efter flera år av upphandlingar och förberedelser. Entreprenaden gick till Tunabygdens VVS Installatör AB, med ett anbud på sex miljoner kronor. Summan har upplånats av Handelsbanken som hypotekslån. Arbetet har i skrivande stund (oktober 2019) kommit ungefär halvvägs.

I april drabbades en lägenhet av en vattenskada som gjorde att vi påskyndade projektet. Vi kallade till en extrastämma där förslaget till stambyte röstades igenom enhälligt. Från de medlemmar som inte närvarade vid stämman inhämtades skriftligt godkännande så att 100% majoritet fanns. Därmed slapp vi ta beslutet via Hyresnämnden.

Alla badrum rivs och återställs med elektrisk golvvärme, kakel på väggarna och klinker på golven. Taket sänks och el och vatten- och avloppsrör dras mellan det gamla taket och det nya undertaket. Ny toalettstol, handfat med blandare, handdusch och väggspegel med belysning ingår. Vill man kosta på sitt badrum lite extra finns en tillvalslista med bland annat kommod, spegelskåp, takdusch, duschväggar och handdukstork att köpa till. Till köken dras nya vattenledningar och avloppsrör och en ny köksblandare ingår.

Vi har med hjälp av våra egna snickare byggt ett fint cykelgarage. Vi har låtit anlägga tre nya parkeringsplatser med motorvärmarruttag längs baksidan av carporten och enkelriktat trafiken runt huset. Vi lät också montera automatiska dörröppnare, främst med tanke på de äldre som bor i huset. Obligatorisk Ventilationskontroll har genomförts (skall göras vart sjätte år) och Energideklaration har upprättats (måste göras vart tionde år). Samtliga fönster och fönsterdörrar har servats och justerats.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 2 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse, (Sedan 2018-07-12 tas en avgift om 250 kr i månaden ut vid andrahandsuthyrning.)

Föreningen hade vid årets slut 36 medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

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
Nettoomsättning	1 248	1 263	1 245	1 231
Resultat efter finansiella poster	1 533	346	116	-63
Reservering yttre reparationsfond	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond	777	624	503	621
Lån per kvm yta i kronor	2 159	2 183	2 206	2 261
Kassalikviditet (%)	57	361	357	236
Årsavgift bostäder/kvm i kronor	701	701	701	692

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 300	4 690	623 611	-635 509	-345 543
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			154 000	-154 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-345 543	345 543
Årets resultat					-1 564 044
Belopp vid årets utgång	119 300	4 690	777 611	-1 090 154	-1 564 044

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 135 051
årets förlust	-1 564 044
	-2 699 095

behandlas så att	
Avsättning yttre rep.fond	154 000
	-777 610
i ny räkning överföres	-2 075 485
	-2 699 095

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		1 248 374	1 263 264
Övriga rörelseintäkter		4 799	121
Summa rörelseintäkter		1 253 173	1 263 385
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 377 533	-1 181 441
Övriga externa kostnader	5	-82 375	-102 575
Personalkostnader	6	-70 370	-37 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 806	-219 066
Summa rörelsekostnader		-2 747 083	-1 540 580
Rörelseresultat		-1 493 910	-277 195
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 134	-68 348
Summa finansiella poster		-70 134	-68 348
Resultat efter finansiella poster		-1 564 044	-345 543
Resultat före skatt		-1 564 044	-345 543
Årets resultat		-1 564 044	-345 543

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 587 495	2 783 264
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	21 037
Summa materiella anläggningstillgångar		2 587 495	2 804 301
Summa anläggningstillgångar		2 587 495	2 804 301
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	828 959	642 028
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	34 747	33 823
Summa kortfristiga fordringar		863 706	675 851
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		178 810	171 212
Summa kassa och bank		178 810	171 212
Summa omsättningstillgångar		1 042 516	847 063
SUMMA TILLGÅNGAR		3 630 011	3 651 364

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 990	123 990
Yttre reparationsfond		777 610	623 610
Summa bundet eget kapital		901 600	747 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 135 051	-635 509
Årets resultat		-1 564 044	-345 543
Summa fritt eget kapital		-2 699 095	-981 052
Summa eget kapital		-1 797 495	-233 452
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 607 552	3 650 232
Summa långfristiga skulder		3 607 552	3 650 232
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		42 680	42 680
Leverantörsskulder		606 102	33 564
Skatteskulder		8 275	247
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 162 897	158 093
Summa kortfristiga skulder		1 819 954	234 584
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 630 011	3 651 364

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 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.

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. Reservering har skett under året med 154 000 kronor.

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	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	40 206	38 206
Hysesintäkter övriga	25 750	34 500
Årsavgifter bostäder	1 181 818	1 190 558
Övriga ersättningar och intäkter	899	121
Avgift andrahandsupplåtelse	4 500	0
	1 253 173	1 263 385

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	46 368	64 355
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 666 037	483 041
	1 712 405	547 396

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	46 170	36 190
Obligatorisk ventilationskontroll	15 313	0
Besiktning / Serviceavtal	16 604	0
Yttre skötsel / Snöröjning	80 185	104 549
Fastighetsel	58 934	62 830
Uppvärmning	227 518	227 033
Vatten	52 052	50 867
Sophämtning	43 548	44 676
Fastighetsförsäkring	43 193	41 936
Kabel-TV / Internet	39 712	42 412
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	32 024	23 554
Energideklarationer	9 875	0
	665 128	634 047

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	11 201	7 729
Revisionsarvode	2 000	0
Förvaltningsarvode	47 546	43 761
Övriga externa tjänster/kostnader	9 504	11 415
Övriga förbrukningsinventarier/material	12 124	39 670
	82 375	102 575

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	28 000	28 000
Sociala avgifter	13 120	9 297
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Lön övriga	29 050	0
	70 370	37 497

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 214 736	5 214 736
Ingående anskaffningsvärden mark	106 000	106 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 320 736	5 320 736
Ingående avskrivningar	-2 537 471	-2 341 702
Årets avskrivningar	-195 769	-195 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 733 240	-2 537 471
Utgående redovisat värde	2 587 496	2 783 265
Taxeringsvärden byggnader	7 369 000	5 548 000
Taxeringsvärden mark	1 803 000	1 405 000
	9 172 000	6 953 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	232 959	232 959
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 959	232 959
Ingående avskrivningar	-211 922	-188 625
Årets avskrivningar	-21 037	-23 297
Utgående ackumulerade avskrivningar	-232 959	-211 922
Utgående redovisat värde	0	21 037

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	3 123	1 211
Andra kortfristiga fordringar	4 370	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	821 466	640 817
	828 959	642 028

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 631	24 885
Förutbetalt kabel-tv	9 116	8 938
	34 747	33 823

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	1,55	Löpande	1 887 827	1 910 503
Stadshypotek	2,67	Löpande	1 762 405	1 782 409
			3 650 232	3 692 912
Kortfristig del av långfristig skuld			-42 680	-42 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 436 832 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 425 000	4 425 000
	4 425 000	4 425 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden	47 300	26 500
Upplupna sociala avgifter	11 900	8 500
Upplupna räntekostnader	10 470	9 477
Förskottsbetalda hyror och avgifter	116 635	96 336
Upplupna uppvärmningskostnader	10 177	10 205
Upplupna elavgifter	6 655	7 074
Upplupna reparationer och underhåll	959 760	0
	1 162 897	158 092

Mora



Tomas Eklund



Per-Erik Halvarsson



Sigrun Bore



Stefka Bylon



Maria Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats



Pia Berg