

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Svarvaren

Org nr 719000-1243

Styrelsen för Brf Svarvaren 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 2018-07-23.

Föreningens fastighet, Svarvaren 16 bebyggdes 1960 av Anders Diös AB och är belägen i Nyköpings kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 28 lägenheter.

Dessutom finns 10 garage och 12 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kök
14 st	2 rum och kök
6 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök
3 st	5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 980 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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 tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-22 bestått av:

Ordinarie	Willy Ohlsson	år 1 av 2
	Stig Malm	år 2 av 2
	Kristina Nerman	år 2 av 2
	Solveig Johansson	år 1 av 1
Suppleanter	Lars Ronélius	år 1 av 1
Vice värd	Nils-Erik Nerman	år 1 av 1
Revisorer		
Ordinarie	Margaretha Schoultz	år 1 av 1
Suppleant	Agneta Kärngren	år 1 av 1
Valberedning	Lena Ohlsson	
	Ann Blom	

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Vicevärd under året har varit Nils-Erik Nerman.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Finab.

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

Stamrening 2007/08

Tilläggsisolering av grund och fasad 2012/13

Ny dränering av husgrund 2012/13

Fönster- och fasadrenovering inklusive inglasning av balkonger 2012/13

Nya garageportar 2012/13

PCB-inventering 2012/13

Anläggning av ny trädgård, murar, stenläggning m m 2013/14

Uppförande av cyckel och sopkärlstak 2014/2015

Ombyggnad av frånluftsventil på tak (Eva Edbergs lägenhet 12000kr) 2014/2015

Målning av staket vid källartrappan samt utbyte av snöskydd på staketet 2015/2016

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2012/13.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.

OVK besiktning har skett 2013/14.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 135 029 kronor.
Arbetet avser bland annat spolning av ledningarna i hela huset.

Fiber har installerats i huset.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 41 medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

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	1 229	1 230	1 230	1 231
Resultat efter finansiella poster	-53	55	-70	-90
Soliditet (%)	7,7	8,1	7,2	7,7
Kassalikviditet (%)	148,6	140,9	157,5	154,7
Reservering yttre fond (tkr)	37	37	37	34
Saldo yttre fond (tkr)	653	616	579	542
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	601	601	601	601
Lån kr/kvm totalyta	4 470	4 594	4 819	4 943

För definitioner av nyckeltal se Not 1 Redovisningsprinciper

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	181 700	615 789	- 37 845	54 572
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				
Reservering fond för yttre underhåll		36 700	- 36 700	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			54 572	- 54 572
Årets resultat				- 52 951
Belopp vid årets utgång	181 700	652 489	19 974	- 52 951

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-19 974
årets förlust	-52 951
	-72 925
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	36 700
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-109 625
	-72 925

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 229 200	1 229 850
Övriga rörelseintäkter		26 099	150 872
Summa rörelseintäkter		1 255 299	1 380 722
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-664 102	-682 884
Övriga externa kostnader	5	-133 466	-89 105
Personalkostnader	6	-38 163	-46 970
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-318 372	-318 372
Summa rörelsekostnader		-1 154 102	-1 137 330
Rörelseresultat		101 197	243 392
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	85
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 172	-188 905
Summa finansiella poster		-154 148	-188 820
Resultat efter finansiella poster		-52 951	54 572
Resultat före skatt		-52 951	54 572
Årets resultat		-52 951	54 572

Balansräkning

Not

2019-06-30

2018-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	9 175 184	9 493 556
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		9 175 184	9 493 556

Summa anläggningstillgångar		9 175 184	9 493 556
------------------------------------	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	588 806	504 976
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 831	31 155
Summa kortfristiga fordringar		618 637	536 131

Kassa och bank

Kassa och bank		53 861	53 861
Summa kassa och bank		53 861	53 861
Summa omsättningstillgångar		672 498	589 992

STUMMA TILLGÅNGAR		9 847 682	10 083 548
--------------------------	--	------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		181 700	181 700
Yttre reparationsfond		652 489	615 789
Summa bundet eget kapital		834 189	797 489
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-19 974	-37 846
Årets resultat		-52 951	54 572
Summa fritt eget kapital		-72 925	16 726
Summa eget kapital		761 264	814 215
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	8 633 870	8 850 536
Summa långfristiga skulder		8 633 870	8 850 536
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		216 666	245 824
Leverantörsskulder		44 836	20 362
Skatteskulder		2 671	1 059
Övriga skulder	12	12 042	19 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	176 333	132 113
Summa kortfristiga skulder		452 548	418 797
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 847 682	10 083 548

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).
Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Byggnader	Avskriven
Om- och tillbyggnader före 2014	10-40 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 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.

Soliditet (%)
Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)
Omsättningstillgångar exklusive lager och någånende 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	39 148	39 148
Årsavgifter bostäder	1 190 052	1 190 052
Inkasso/avhysning	900	1 080
Övriga ersättningar och intäkter	25 200	25 200
Försäkringsersättningar	0	124 592
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	650
	1 255 300	1 380 722

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	135 029	5 458
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	10 307
	135 029	15 765

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	51 049	48 500
Besiktning / Serviceavtal	7 710	7 786
Yttre skötsel / Snöröjning	19 075	24 814
Fastighetsel	52 850	51 590
Uppvärmning	227 172	229 728
Vatten	62 641	59 473
Sophämtning	26 063	22 020
Fastighetsförsäkring	31 345	28 212
Kabel-TV	9 392	9 216
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	41 776	38 788
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	146 992
	529 073	667 119

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	3 312	2 872
Revisionsarvode	1 000	1 200
Förvaltningsarvode	39 545	39 220
Övriga förbrukningsinventarier/material	72 790	41 163
Övriga externa tjänster	16 810	4 650

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	21 050	20 300
Löner övriga	0	6 900
Löner/arvode vicevärd	5 500	5 500
Bilersättning skattepliktiga	0	370
Övriga kostnader och förmåner	7 500	7 500
Sociala avgifter	4 113	6 400
	38 163	46 970

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	13 075 809	13 075 809
Ingående anskaffningsvärden mark	178 000	178 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	13 253 809	13 253 809
Ingående avskrivningar	-3 760 253	-3 441 881
Årets avskrivningar	-318 372	-318 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 078 625	-3 760 253
Utgående redovisat värde	9 175 184	9 493 556
Taxeringsvärden byggnader	10 122 000	9 092 000
Taxeringsvärden mark	3 633 000	3 121 000
	13 755 000	12 213 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	119 581	119 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	119 581	119 581
Ingående avskrivningar	-119 581	-119 581
Utgående ackumulerade avskrivningar	-119 581	-119 581
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	5 536	3 060
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	583 270	501 916
	588 806	504 976

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	2,19	2019-10-30	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek AB	1,43	Löpande	1 997 045	1 997 046
Stadshypotek AB	1,28	2019-12-30	294 823	315 643
Stadshypotek AB	1,86	2022-12-30	3 992 825	4 142 837
Stadshypotek AB	1,49	2020-03-01	1 565 842	1 640 834
			8 850 535	9 096 360
Kortfristig del av långfristig skuld			-216 666	-245 824

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 767 206 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Datapantbrev hos bank	11 070 835	11 070 835
	11 070 835	11 070 835

Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Källskatter	7 964	9 988
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	4 078	5 583
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	3 868
	12 042	19 439

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

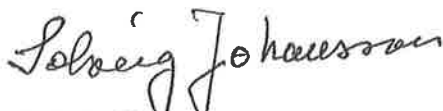
	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	22 885	23 869
Förskottsbetalda hyror och avgifter	91 842	91 274
Upplupna uppvärmningskostnader	9 372	9 640
Upplupna elavgifter	765	3 987
Upplupna reparationer och underhållskostnader	47 900	0
Beräknat arvode för revision	1 165	1 000
Upplupna avtalskostnader	2 404	2 343
	176 333	132 113

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget att rapportera.

Nyköping den


Willy Ohlsson


Stig Malm


Solveig Johansson


Kristina Nerman

Min revisionsberättelse har lämnats .


Margaretha Schoultz
Revisor