

Årsredovisning

2018

Brf Haken

Org nr 778000-0795

Styrelsen för Brf Haken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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.

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 2012-12-03.

Föreningens fastighet, Ramnäs Kyrkby 1:132, belägen i Surahammars kommun, bebyggdes 1957 av Byggnadsfirman Gustaf Ahlqvist byggnads AB.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 56 st lägenheter och 3 st lokaler som är hyresrätter. Dessutom finns 20 st garage och 3 st p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
41	st 2 rum och kök		
11	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 3 385 m ²	Total lokalyta: 169,3m ²

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Föreningslokal	101,0	Enligt överenskommelse
Kontor	46,5	2019-07-31
Outhyrd	<u>21,8</u>	
	169,3	

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 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 2 076 504 (2 076 504) kronor.

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 2018-06-13 bestått av:

Ordinarie	AnnMarie Jugen Helena Gullsjö Birgitta Feuk Martti Viinamäki	avliden under året
-----------	---	--------------------

Suppleant	Bodil Nilsson	avliden under året
-----------	---------------	--------------------

Fram till föreningsstämman var Jan Wiklund, Claes Nilsson och Christer Pichler ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Helena Lundkvist
-----------	------------------

Suppleant	Göran Lindholm
-----------	----------------

Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ann-Christin Gutschank.

Fastighetens tekniska status

Fjärrvärmeinstallation 1985

Trippelglas o persienn i v-rum 1985/86

Fasadrenovering 1988

Garage och Kabel - TV 1989

Omläggning tak, takpapp o vindskivor , byte av pannor Dammvägen 6, 1993

Fönstermålning 1997

Fläktar, Dammv 6 1998

ADSL installation 1999

Byte till 2 gemensamma elsäkringar 2000

Stam- och badrumsrenovering 2002

Målning av trapphus och tvättstuga 2003

Lägenhetsdörrar, postboxar, akustikplattor tak i trapphus samt nytt låssystem 2007.

Byte till energifönster, omläggning tak Åsh 9 a-c samt Dammv 4a-b inkl plåtarbeten. Uppsättning av balkonger på ettor, dränering kring hörnan 9a samt torktumlarbrunn och asfaltslagningar 2008.

Konditionsbesiktning av fastigheten utförs löpande.

OVK besiktning har skett 2013.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Endast löpande reparationer har utförts under året, till en kostnad av 53 736 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 (3) st överlåtelse ägt rum. 7 st (4) andrahandsupplåtelser har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 55 medlemmar, medlemsantalet uppgår till 56 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Föregående höjning var med 2 % från och med 2011-07-01 och med 6 % från och med 2010-07-01.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Vid försenad betalning med en månadsavgift lämnas ärendet omgående vidare till Kronofogdemyndigheten.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 358	2 366	2 367	2 374
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	390	468	406
Soliditet (%)	28	24	19	13
Kassalikviditet (%)	165	129	145	143
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	406	112
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 453	1 203	953	547
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	616	616	616	616
Lån kronor per kvm yta	1 575	1 646	1 864	2 082

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	94 835	9 110	1 202 541	270 511	389 637
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				389 637	-389 637
Årets resultat					274 040
Belopp vid årets utgång	94 835	9 110	1 452 541	410 147	274 040

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	410 147
årets vinst	274 040
	684 187

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
i ny räkning överföres	434 187
	684 187

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 357 886	2 365 939
Övriga rörelseintäkter		12 135	8 066
Summa rörelseintäkter		2 370 021	2 374 005
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 130 459	-1 292 421
Övriga externa kostnader	5	-124 371	-100 474
Personalkostnader	6	-483 361	-206 764
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-255 583	-255 583
Summa rörelsekostnader		-1 993 775	-1 855 241
Rörelseresultat		376 246	518 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		278	68
Räntekostnader och liknande resultatposter		-102 484	-129 195
Summa finansiella poster		-102 206	-129 127
Resultat efter finansiella poster		274 040	389 637
Resultat före skatt		274 040	389 637
Årets resultat		274 040	389 637

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

6 833 808

7 089 391

Summa materiella anläggningstillgångar

6 833 808

7 089 391

Summa anläggningstillgångar

6 833 808

7 089 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

57 471

16 624

Övriga fordringar

8

1 038 501

751 507

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

79 202

77 139

Summa kortfristiga fordringar

1 175 174

845 270

Kassa och bank

Kassa och bank

96 540

95 360

Summa kassa och bank

96 540

95 360

Summa omsättningstillgångar

1 271 714

940 630

SUMMA TILLGÅNGAR

8 105 522

8 030 021

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		103 945	103 945
Yttre reparationsfond		1 452 541	1 202 541
Summa bundet eget kapital		1 556 486	1 306 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		410 147	270 511
Årets resultat		274 040	389 637
Summa fritt eget kapital		684 187	660 148

Summa eget kapital

2 240 673

1 966 634

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	5 095 664	5 334 328
Summa långfristiga skulder		5 095 664	5 334 328

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	238 664	238 664
Leverantörsskulder		166 966	194 052
Skatteskulder		1 238	1 445
Övriga skulder	12	104 620	14 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	257 697	280 603
Summa kortfristiga skulder		769 185	729 059

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

8 105 522

8 030 021

Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		376 247	518 763
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		255 583	255 583
Erhållen ränta		278	68
Erlagd ränta		-102 612	-131 489
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		529 495	642 926
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-42 910	-9 932
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		40 252	51 844
Kassaflöde från den löpande verksamheten		526 837	684 838
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-238 664	-738 664
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-238 664	-738 664
Årets kassaflöde		288 173	-53 826
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		844 593	898 419
Likvida medel vid årets slut	14	1 132 766	844 593

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och 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

40 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	2017
Hysesintäkter lokaler	34 000	34 800
Hysesintäkter garage och p-platser	75 480	75 480
Årsavgifter bostäder	2 086 104	2 086 104
Hysesbortfall ./.	-29 810	-22 910
Debiterade avgifter	192 120	192 420
Övriga ersättningar och intäkter	12 127	8 111
	2 370 021	2 374 005

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	53 736	59 702
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	148 673
	53 736	208 375

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Besiktning / Serviceavtal	5 021	4 877
Yttre skötsel / Snöröjning	916	3 917
Fastighetsel	199 879	184 496
Uppvärmning	519 556	538 687
Vatten	72 324	67 196
Sophämtning	90 646	98 493
Fastighetsförsäkring	68 731	66 730
Kabel-TV / Internet	100 896	100 896
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	18 754	18 754
	1 076 723	1 084 046

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	16 954	4 973
Revisionsarvode	2 120	1 760
Förvaltningsarvode	77 677	75 492
Övriga externa tjänster/kostnader	540	540
Övriga förbrukningsinventarier/material	27 081	17 709
	124 372	100 474

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	25 500	13 125
Löner	266 619	137 366
Kostnadsersättningar	107	0
Sociala avgifter	103 783	54 831
Särskild löneskatt	2 762	1 442
Uttagsskatt	84 590	0
	483 361	206 764

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	14 910 186	14 910 186
Ingående anskaffningsvärden mark	60 000	60 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 970 186	14 970 186
Ingående avskrivningar	-7 880 795	-7 625 212
Årets avskrivningar	-255 583	-255 583
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 136 378	-7 880 795
Utgående redovisat värde	6 833 808	7 089 391
Taxeringsvärden byggnader	4 492 000	4 492 000
Taxeringsvärden mark	1 120 000	1 120 000
	5 612 000	5 612 000

Not 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	2 274	2 274
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 036 227	749 233
	1 038 501	751 507

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 794	68 731
Förutbetald kabel-TV	8 408	8 408
	79 202	77 139

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,810	rörligt 90-dgr	1 016 328	1 082 992
Swedbank	2,440	2022-11-25	1 425 000	1 525 000
Swedbank	1,542	rörligt 90-dgr	2 893 000	2 965 000
			5 334 328	5 572 992
Kortfristig del av långfristig skuld			-238 664	-238 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 141 008 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 974 700	8 974 700
	8 974 700	8 974 700

Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagsskatt	84 590	0
Källskatter	10 055	6 893
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 975	7 402
	104 620	14 295

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	2 762	1 442
Upplupna räntekostnader	10 671	10 799
Förskottsbetalda hyror och avgifter	148 771	170 957
Upplupna uppvärmningskostnader	62 245	62 104
Upplupna elavgifter	23 589	21 201
Upplupna renhållningsavgifter	0	8 118
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 657	5 983
	257 695	280 604

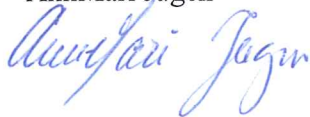
Not 14 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Kassamedel	1 620	440
Banktillgodohavanden	94 920	94 920
Avräkning Klientmedel	1 036 227	749 233
	1 132 767	844 593

Ramnäs den

2019-

AnnMari Jugen



Helena Gullsjö



Martti Viinamäki



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .

Helena Lundkvist
Revisor

4675 BRF Haken

Surahammar

		RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
		2017	2018	2019
Avser tusentals kronor - tkr				
Hyresintäkter	3011-3015	88	80	67
Årsavgifter bostäder	3021	2 086	2 086	2 086
Elavgift	312001	192	192	192
Gemensamhetslokal	3213	4	8	0
Övriga intäkter	329001	4	4	0
RÖRELSENS INTÄKTER		2 374	2 370	2 345
Fastighetsskötsel/lokalvård entr.	4110	0	0	150
Serviceavtal	4143	5	5	5
Energideklarationer	4144	0	0	35
Yttre skötsel	4160	4	1	10
Löpande reparationer/underhåll	4300	60	54	100
Planenligt underhåll	4500	149	0	320
Pågående om- och tillbyggnad	1182	0	0	
Investeringar enl underhållsplan	4500			
.. varav skall aktiveras ./.	4598			
.. varav uttag avsatta medel ./.	4599			
Elavgifter	4610	184	200	206
Uppvärmning	4620	539	520	520
Vatten & avlopp	4630	67	72	72
Sophämtning	4640	99	91	99
Fastighetsförsäkringar	4711	67	69	71
Kabel-TV	4760	101	101	101
Fastighetsskatt	4800	19	19	19
Övr förbrukningsinventarier/material	5490	18	27	20
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning	6062	0	5	3
Styrelsearvode	6410	13	25	31
Revisionsarvode	6420	2	2	3
Förvaltningsarvoden	6481	75	75	77
Övriga förvaltningskostnader	6490	5	15	15
Löner till konsult	7010	0	16	0
Löner till lokalvårdare	7011	37	21	0
Löner till fastighetsskötare	7013	100	228	0
Löner övriga	7020	0	2	0
Bilersättning	7331	0	0	3
Lagstadgade sociala avgifter	7510	49	94	11
Uttagsskatt	7560	0	85	0
Premier FORA	7570	8	12	6
Avskrivning om- och tillbyggnader	7822	255	255	255
RÖRELSENS KOSTNADER		1 856	1 994	2 132
RÖRELSENS RESULTAT		518	376	213

Övriga ränteintäkter klientmedel	8319	0	0	0
FINANSIELLA INTÄKTER		0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	8411	129	102	104
FINANSIELLA KOSTNADER		129	102	104
RESULTAT	8999	389	274	109
Ianspråktagande av yttre reparationsfond				
Reservering till yttre reparationsfond ./.		-250	-250	-250
		139	24	-141

Beslut resultatdispositionen	17-12-31	18-12-31	19-12-31
Balanserat resultat enl BR	271	410	434
Yttre reparationsfond enl BR	1 202	1 452	1 702
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	0	0
Reservering till yttre reparationsfond	250	250	250
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	1 452	1 702	1 952

293

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

ÅRSAVGIFTER: 0% FROM:

Boendekostnad jan 2019 3 rok 74,3 m2 599 kr/m2/år. 3 713kr/mån + el 285 kr/mån