

Härmed kallas medlemmarna i Brf Agavägen till ordinarie årsstämma

TID: Onsdagen den 6 maj 2020 kl. 19.00

PLATS: Styrelserummet, vid bra väder kommer vi att hålla stämman utomhus.

Med tanke på rådande Corona-utbrott kommer stämman hållas utifrån de direktiv som kommer från Folkhälsomyndigheten, dessa uppdateras dagligen.

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden.
3. Val av ordförande för stämman.
4. Anmälan av protokollskrivare.
5. Val av justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett.
7. Godkännande av dagordningen.
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning.
9. Föredragning av revisorernas berättelse.
10. Fastställande av balans- och resultaträkning.
11. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen.
12. Fråga om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust.
13. Fråga om styrelsens behörighet som beslutande organ för ianspråktagande och reservering av yttre reparationsfondens medel.
14. Fråga om arvoden för räkenskapsåret 2020.
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter.
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
17. Val av revisor och suppleant.
18. Val av valberedning.
19. Stämmans avslutande

Vi i styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman och att vi tillsammans känner ett ansvar för föreningens ekonomi och boendemiljö.

Sandviken i april 2020

BRF AGAVÄGEN

Styrelsen

Årsredovisning

2019

Brf Agavägen

Org nr 785500-0027

Styrelsen för Brf Agavägen 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som ett komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 2018-10-15.

Föreningens fastighet, Lasarettet bebyggdes 1955-1958 och är belägen i Sandvikens kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 54 lägenheter. Dessutom finns 11 garage och 41 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

18 st	1 rum och kök
3 st	2 rum och kök
25 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 995 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1957.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet

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 Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-04-25 bestått av:

Ordinarie	Lennart Skoglund Ann-Marie Kling Anders Englund Mona Bäckström	Ordf.
Suppleanter	Åsa Enmark Karl-Lennart Andersson	
Revisorer		
Ordinarie	Tord-Åke Odén Per Bransell	
Suppleant	Kent Carlsson	
Valberedning	Sigrid Ranglen Kerstin Wallbom	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden inkl årsstämman.

Vicevärd för föreningen har varit Ann-Marie Kling.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB.

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

Fastighetens tekniska status

Stamrenovering/hissrenovering har utförts under år 2000.

Byte av lägenhetsdörrar 2002/2003.

Balkongrenovering/inglasning har utförts under år 2005.

Radiatorbyten har utförts under år 2009.

Asfaltering av parkering och i samband med detta har även belysning samt motorvärmplatser utförts under 2011.

Omläggning av tak 15A 2013.

OVK 2014

Fasadrenovering 2015

Asfaltering av gårdsplan 2015

Uteplats 2016

Byte till tvillingpump 2017

Installation av dörrautomatik i B huset 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 83 644 kronor.

Det har inte skett några reparationer enligt underhållsplan under året däremot har det tagits in offerter för att måla om trapphuset under kommande år.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 (6) överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelser har beviljats.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 57 medlemmar.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 014	1 954	1 955	1 928
Resultat efter finansiella poster (tkr)	239	231	229	208
Soliditet (%)	13	7	3	-2
Kassalikviditet (%)	540	534	483	459
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	200	200
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 231	1 031	831	631
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	617	599	599	591
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 308	1 498	1 575	1 659

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	190 105	104 000	1 031 297	-1 176 587	231 470
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				231 470	-231 470
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					238 845
Belopp vid årets utgång	190 105	104 000	1 231 297	-1 145 117	238 845

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 145 117
årets vinst	238 845
	-906 272
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-1 106 272
	-906 272

Föreningens balanserade underskott beror på att en fasadrenovering genomförts till en kostnad av 2 169 906 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslut per 2015-12-31.

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 013 883	1 953 788
Övriga rörelseintäkter		1 437	8 447
Summa rörelseintäkter		2 015 320	1 962 235
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 256 372	-1 215 066
Övriga externa kostnader	5	-99 782	-107 896
Personalkostnader	6	-132 856	-119 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 730	-206 730
Summa rörelsekostnader		-1 695 740	-1 648 882
Rörelseresultat		319 580	313 353
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 735	-81 915
Summa finansiella poster		-80 735	-81 883
Resultat efter finansiella poster		238 845	231 470
Resultat före skatt		238 845	231 470
Årets resultat		238 845	231 470

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 597 727	2 804 457
Summa materiella anläggningstillgångar		2 597 727	2 804 457
Summa anläggningstillgångar		2 597 727	2 804 457
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyres-, avgifts- och kundfordringar		50	100
Övriga fordringar	8	1 006 583	1 175 858
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	113 818	99 885
Summa kortfristiga fordringar		1 120 451	1 275 843
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 220 319	1 221 825
Summa kassa och bank		1 220 319	1 221 825
Summa omsättningstillgångar		2 340 770	2 497 668
SUMMA TILLGÅNGAR		4 938 497	5 302 125

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		294 105	294 105
Yttre reparationsfond		1 231 297	1 031 297
Summa bundet eget kapital		1 525 402	1 325 402
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 145 117	-1 176 587
Årets resultat		238 845	231 470
Summa fritt eget kapital		-906 272	-945 117
Summa eget kapital		619 130	380 285
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 885 891	4 453 953
Summa långfristiga skulder		3 885 891	4 453 953
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	32 168	32 168
Leverantörsskulder		69 746	107 014
Skatteskulder		9 108	1 453
Övriga skulder	12	97 872	102 356
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	224 582	224 896
Summa kortfristiga skulder		433 476	467 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 938 497	5 302 125

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Om- och tillbyggnader före 2014	30-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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 och p-platser	38 485	38 490
Årsavgifter bostäder	1 851 564	1 797 672
Kabel-TV / Internet	128 304	128 304
Hysesbortfall ./.	-4 470	-4 070
Avsättning inre reparationsfond ./.	0	-6 608
Övriga ersättningar och intäkter	300	1 200
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 138	7 247
Öresutjämning	-1	0
	2 015 320	1 962 235

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	83 644	19 650
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	37 306
	83 644	56 956

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	178 450	162 886
Besiktning / Serviceavtal	28 534	17 818
Energideklarationer	0	9 896
Yttre skötsel / Snöröjning	55 918	77 980
Fastighetsel	78 052	57 427
Uppvärmning	371 319	358 966
Vatten	159 739	175 656
Sophämtning	78 477	78 048
Fastighetsförsäkring	32 234	31 585
Kabel-TV / Internet	143 993	149 497
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	46 013	38 351
	1 172 729	1 158 110

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	30 358	33 263
Revisionsarvode	3 000	3 000
Förvaltningsarvode	59 215	58 248
Övriga externa tjänster/kostnader	6 450	6 300
Övriga förbrukningsinventarier/material	758	7 085
	99 781	107 896

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Löner/arvode vicevärd	48 000	42 000
Styrelsearvoden	56 193	50 110
Sociala avgifter	28 263	26 880
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	400	200
	132 856	119 190

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 204 700	8 204 700
Ingående anskaffningsvärden mark	698 227	698 227
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	8 902 927	8 902 927
Ingående avskrivningar	-6 098 470	-5 891 740
Årets avskrivningar	-206 730	-206 730
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 305 200	-6 098 470
Utgående redovisat värde	2 597 727	2 804 457
Taxeringsvärden byggnader	12 047 000	9 853 000
Taxeringsvärden mark	3 181 000	2 807 000
	15 228 000	12 660 000
Bokfört värde byggnader	1 899 500	2 106 230
Bokfört värde mark	698 227	698 227
	2 597 727	2 804 457

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	22 388	20 486
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	984 195	1 155 372
	1 006 583	1 175 858

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	30 948	29 420
Förutbetald kabel-TV	20 763	20 438
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter manue	62 107	14 308
Uppl driftkostnader & Förutbetalda driftkostnader	0	35 719
	113 818	99 885

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,65	2024-09-30	500 000	1 035 894
Stadshypotek	1,69	2021-10-30	954 227	968 311
Stadshypotek	1,96	2022-12-01	1 463 832	1 481 916
Stadshypotek	1,95	2023-04-30	1 000 000	1 000 000
			3 918 059	4 486 121
Kortfristig del av långfristig skuld			-32 168	-32 168

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 757 219 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 919 000	6 919 000
	6 919 000	6 919 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Källskatter	1 200	1 050
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 256	1 100
Övriga skulder	93 583	98 374
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	1 833	1 833
	97 872	102 357

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	13 288
Upplupna sociala avgifter	0	4 175
Upplupna räntekostnader	3 250	3 250
Förskottsbetalda hyror och avgifter	151 947	148 661
Upplupna vatten avgifter	15 593	14 697
Upplupna uppvärmningskostnader	40 258	40 826
Upplupna renhållningsavgifter	1 517	0
Upplupna driftskostnader	2 733	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 284	0
	224 582	224 897

Sandviken 2019-03-31

Lennart Skoglund



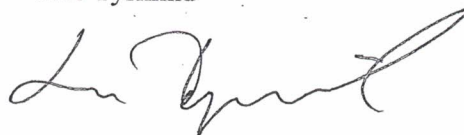
Ann-Marie Kling



Anders Englund



Lars Tysklind



Mona Bäckström

Vår revisionsberättelse har lämnats .



Per Bransell
Revisor



Tord-Åke Odén
Revisor