

Årsredovisning

2019

Brf Barberaren nr 9

Org nr 785500-0076

Styrelsen för Brf Barberaren nr 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 998,7 kvm lokalytor.

Styrelsen har sitt säte i Sandviken.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-04-25.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Barberaren 9, bebyggdes 1955.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 39 lägenheter och 6 lokaler varav 5 lokaler är hyresrätter.

Lägenhetsfördelning:

13 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

3 st 3 rum och kök

9 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 403 kvm

Total lokalyta: 1 075 kvm

Total förrådsyta: 87 kvm

Lokaler:

Hyreslokal (506)	37,5 kvm	2020-10-01
Hyreslokal (511)	186,2 kvm	2021-07-31
Hyreslokal (512)	394,8 kvm	2021-01-31
Hyreslokal (513)	73,8 kvm	2022-03-31
Hyreslokal (515)	302,9 kvm	2020-12-31
Hyreslokal (516)	41 kvm	2021-05-15
Gemensamhetslokal	39 kvm	

ms

Fastigheten har åsatts värdeår 1955.

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 2 722 749 (2 722 749) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-03-19 bestått av:

Ordinarie	Lars Krantz Barbro Westlund Per-Arne Källdén Torbjörn Schönberg Roger Björklund	Ordf.
Suppleant	Ingegerd Johansson Patric Grönberg	
Revisorer		
Ordinarie	Lise-Lotte Sjöö Grant Thornton	
Suppleant	Karin Bäckström	
Valberedning	Tommy Hjort Lennart Högman	

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Gävleborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 103 956 kronor, avseende bla montering fågelpiggar på skorstenar (10 tkr), nya elmätare (6 tkr), rep TV-central (16 tkr), ny armatur (14 tkr), spjällmotor ventilationsaggregat (11 tkr), Relining (16 tkr).

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 44 447 kronor avseende kyla för AC (28 tkr), statusbesiktning Sweco (8 tkr), statusbesiktning tak (8 tkr).

ms

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 45 (45) medlemmar.

Årsavgifter

Avgiftshöjning har skett 2018-10-01 med 3%.

Övrigt

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)	2 734	2 656	2 553	2 514
Resultat efter finansiella poster	422	380	423	316
Soliditet (%)	2,2	-2,1	-6,2	-11,2
Kassalikviditet (%)	499,5	524,5	322,3	242,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	854	754	654	554
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	634	634	615	615
Lån kronor per kvm yta	2 585	2 624	2 633	2 668

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	104 610	754 312	- 1 443 605	380 454
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		100 000	-100 000	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			380 454	-380 454
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				421 908
Belopp vid årets utgång	104 610	854 312	-1 163 151	421 908 <i>MS</i>

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 163 151
årets vinst	421 908
	-741 243

behandlas så att	
reservering till yttre repartitionsfond	100 000
i ny räkning överföres	-841 243
	-741 243

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

ms

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 733 754	2 656 005
Övriga rörelseintäkter		1 495	31 383
Summa rörelseintäkter		2 735 249	2 687 388
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 618 888	-1 606 354
Övriga externa kostnader	5	-145 385	-89 734
Personalkostnader	6	-47 560	-49 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-284 370	-284 370
Summa rörelsekostnader		-2 096 203	-2 029 504
Rörelseresultat		639 046	657 884
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 138	-277 430
Summa finansiella poster		-217 138	-277 430
Resultat efter finansiella poster		421 908	380 454
Resultat före skatt		421 908	380 454
Årets resultat		421 908	380 454

ms

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 816 859	7 091 953
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	37 098	46 374
Summa materiella anläggningstillgångar		6 853 957	7 138 327
Summa anläggningstillgångar		6 853 957	7 138 327
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	2 995 521	2 385 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	52 316	50 941
Summa kortfristiga fordringar		3 047 837	2 436 430
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	9 287
Summa kassa och bank		0	9 287
Summa omsättningstillgångar		3 047 837	2 445 717
SUMMA TILLGÅNGAR		9 901 794	9 584 044

ns

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		104 610	104 610
Yttre reparationsfond		854 312	754 312
Summa bundet eget kapital		958 922	858 922
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 163 151	-1 443 605
Årets resultat		421 908	380 454
Summa fritt eget kapital		-741 243	-1 063 151
Summa eget kapital		217 679	-204 229
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	9 073 948	9 321 948
Summa långfristiga skulder		9 073 948	9 321 948
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	140 000	32 000
Leverantörsskulder		89 122	99 444
Skatteskulder		6 861	7 979
Övriga skulder		39 367	22 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	334 817	304 825
Summa kortfristiga skulder		610 167	466 325
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 901 794	9 584 044

ns

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		639 046	657 884
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		284 370	284 370
Erlagd ränta		-221 060	-272 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		702 356	670 006
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		333	4 039
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		39 764	-44 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		742 453	629 682
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-140 000	-132 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-140 000	-132 000
Årets kassaflöde		602 453	497 682
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 282 377	1 784 694
Likvida medel vid årets slut	14	2 884 830	2 282 377

ns

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 ianspråkstagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdispositioner och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Följande avskrivningar tillämpas:

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomsättning.

Kassalikviditet (%)

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

ms

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter lokaler	843 752	825 272
Hysesintäkter garage och p-platser	63 648	59 942
Årsavgifter bostäder	1 522 188	1 488 951
Kabel-TV / Internet	86 200	85 897
Hysesbortfall ./.	-1 404	-15 418
El	204 850	198 873
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	7 344	7 504
Övriga ersättningar och intäkter	8 671	6 245
Vidarefakturerings extern	0	30 122
	2 735 249	2 687 388

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	103 956	110 389
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	44 447	12 408
	148 403	122 797

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	88 500	86 226
Besiktning / Serviceavtal	40 528	40 013
Yttre skötsel / Snöröjning	67 610	80 145
Fastighetsel	290 701	311 238
Uppvärmning	418 784	413 170
Vatten	228 490	208 079
Sophämtning	44 278	41 387
Sotning	6 835	1 430
Fastighetsförsäkring	52 946	47 556
Självrisk/reparation försäkringsskador	19 586	4 248
Kabel-TV / Internet	128 914	125 363
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	83 312	75 832
Vidarefakturerings extern	0	30 122
Energideklarationer	0	18 750
	1 470 484	1 483 559

ns

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	13 127	13 867
Revisionsarvode	14 664	11 582
Förvaltningsarvode	60 911	59 716
Övriga externa tjänster/kostnader	56 683	4 569
	145 385	89 734

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	37 900	39 320
Sociala avgifter	9 460	9 526
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	47 560	49 046

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	14 002 166	14 002 166
Ingående anskaffningsvärden mark	183 500	183 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 185 666	14 185 666
Ingående avskrivningar	-7 093 713	-6 818 619
Årets avskrivningar	-275 094	-275 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 368 807	-7 093 713
Utgående redovisat värde	6 816 859	7 091 953
Taxeringsvärden byggnader	13 918 000	12 822 000
Taxeringsvärden mark	4 636 000	3 864 000
	18 554 000	16 686 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	92 754	92 754
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 754	92 754
Ingående avskrivningar	-46 380	-37 104
Årets avskrivningar	-9 276	-9 276
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 656	-46 380
Utgående redovisat värde	37 098	46 374

h5

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	110 691	112 399
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	2 884 830	2 273 090
	2 995 521	2 385 489

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 994	7 976
Förutbetald Kabel-TV avgift	10 971	10 971
Övriga förutbet kostnader och uppl intäkter	32 351	31 994
	52 316	50 941

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	4,92	2020-03-01	843 000	983 000
Stadshypotek	1,93	2022-06-01	3 009 940	3 009 940
Stadshypotek	2,58	2026-12-01	2 524 962	2 524 962
Stadshypotek	1,65	2020-06-01	2 836 046	2 836 046
			9 213 948	9 353 948
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-140 000	-32 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 513 948 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 604 100	10 604 100
	10 604 100	10 604 100

WS

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	11 920	15 842
Förskottsbetalda hyror och avgifter	237 908	184 831
Avgår förskottsbetald moms	-16 765	-7 078
Upplupna vatten avgifter	20 106	18 791
Upplupna uppvärmningskostnader	48 265	48 734
Upplupna elavgifter	33 382	32 321
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	11 383
	334 816	304 824

Not 14 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Banktillgodohavanden	0	9 287
Avräkning Klientmedel	2 884 830	2 273 090
	2 884 830	2 282 377

Sandviken 2020-02-07



Lars Krantz
Ordförande



Barbro Westlund



Per-Arne Källden



Roger Björklund



Torbjörn Schönberg

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-02-17



Lise-Lotte Sjö
Auktoriserad revisor