

Årsredovisning

2018

Brf Barrsättrahusen

Org nr 785500-0092

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2007-06-21.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Tallbarret 4 och 5 och är belägen i Sandvikens kommun.

På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 60 lägenheter och 2 lokaler.

Dessutom finns 58 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök Allévägen

18 st 2 rum och kök Allévägen

24 st 2 rum och kök Bergsgatan

Total bostadsyta: 3 060 kvm Total lokalyta: 50 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1976.

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 %.

MS

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar i Gävleborg.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-03-22 bestått av:

Ordinarie	Willy Pettersson	Ordf.
	Gabriel Backström	
	Christina Östlund	
	Elisabet Nybom	
	Ove Lindborg	

Suppleanter	Johan Karlsson Gabriella Rappe	
Revisorer		
Ordinarie	Lise-Lotte Sjöo	Grant Thornton
Valberedning		
	Maria Wicksell	Sammanställande
	Björn Kinbeg	

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Fastighetens tekniska status

Stamrening utförd 2005.

Trapphusrening, målning av fasad, utbyte av elledningar utfört 2008.

Källaren: Elrening samt byte av belysning utfört 2009.

Cykelförråd: 5 st cykelförråd har försetts med tak under 2009.

Cykelförråd: 3 st cykelförråd har försetts med tak samt ett garage har byggts om till ett varmgarage under 2010.

Bastu 2014

Asfaltering 2014

Nya balkonger på fastigheterna 2-6, Bergsgatan utfördes 2015

Snörasskydd 2015

Målning av balkonger 2017

Skärmväggar vid entréer 2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 107 576 kronor.

Reparationer enligt underhålls plan har utförts till en kostnad av 84 000 kronor, varav hela summan kommer att belasta resultatet. Det planerade underhållet avser uppbyggnad av skärmväggar vid entréer.

ns

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 (9) st överlåtelser ägt rum. 1 andrahandsupplåtelse har beviljats under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att uppsäga bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Föreningen hade vid årets slut 70 (70) medlemmar.

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning av årsavgifterna utfördes 2018.

Övrigt

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

Påminnelseavgift uttages med 100 kronor vid sen betalning.



Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 340	2 338	2 525	2 231
Resultat efter finansiella poster	294	396	427	346
Soliditet (%)	14,1	11,3	7,3	3,3
Kassalikviditet (%)	234,8	189,1	119,2	79,3
Reservering till yttre reparationsfond (tkr)	30	30	30	30
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	270	240	211	181
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	691	691	691	691
Lån kronor per kvm yta	2 692	2 818	2 933	2 331

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	74 610	240 876	433 290	407 416
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		30 000	-30 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			407 416	-407 416
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				294 155
Belopp vid årets utgång	74 610	270 876	810 706	294 155

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	810 706
årets vinst	294 155
	1 104 861
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	230 000
i ny räkning överföres	874 861
	1 104 861

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

ns

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 340 450	2 338 450
Övriga rörelseintäkter		3 083	1 602
Summa rörelseintäkter		2 343 533	2 340 052
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 345 299	-1 248 018
Övriga externa kostnader	5	-148 957	-130 826
Personalkostnader	6	-90 896	-93 314
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 156	-289 156
Summa rörelsekostnader		-1 874 309	-1 761 314
Rörelseresultat		469 224	578 738
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 090	-183 165
Summa finansiella poster		-175 069	-183 163
Resultat efter finansiella poster		294 155	395 575
Resultat före skatt		294 155	395 575
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	11 841
Årets resultat		294 155	407 416

ms

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	8 540 466	8 808 660
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	77 001	91 073
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 057	13 947
Summa materiella anläggningstillgångar		8 624 524	8 913 680

Summa anläggningstillgångar

8 624 524

8 913 680

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	10	1 593 637	1 245 063
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	53 500	52 073
Summa kortfristiga fordringar		1 647 137	1 297 136

Kassa och bank

Kassa och bank		5 921	11 189
Summa kassa och bank		5 921	11 189

Summa omsättningstillgångar

1 653 058

1 308 325

SUMMA TILLGÅNGAR

10 277 582

10 222 005

ms

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

74 610

74 610

Yttre reparationsfond

270 876

240 876

Summa bundet eget kapital

345 486

315 486

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

810 706

433 290

Årets resultat

294 155

407 416

Summa fritt eget kapital

1 104 861

840 706

Summa eget kapital

1 450 347

1 156 192

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12, 13

8 123 115

8 373 851

Summa långfristiga skulder

8 123 115

8 373 851

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

12

250 736

250 736

Leverantörsskulder

105 757

90 420

Övriga skulder

14

82 387

86 215

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

265 240

264 591

Summa kortfristiga skulder

704 120

691 962

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 277 582

10 222 005

MS

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Reservering sker i resultatdisposition med kronor 30 000 ianspråktagande har gjorts 0 kronor.

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	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

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.



Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	6 000	6 000
Hysesintäkter garage och p-platser	70 395	69 960
Årsavgifter bostäder	2 116 080	2 116 080
Hysesintäkter, övriga objekt, ej momsregistrerade	12 120	8 280
Årsavgift balkong, ej momsregistrerad	144 000	144 000
Hysesbortfall ./.	-8 145	-5 870
Övriga ersättningar och intäkter	3 085	1 600
Öresutjämning	-2	2
	2 343 533	2 340 052

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	107 576	41 917
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	84 000	123 000
	191 576	164 917

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	34 126	33 636
Yttre skötsel / Snöröjning	87 509	25 878
Fastighetsel	69 507	70 416
Uppvärmning	501 109	507 787
Vatten	210 376	204 982
Sophämtning	87 633	78 377
Fastighetsförsäkring	34 094	33 420
Kabel-TV / Internet	84 946	84 182
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	44 424	44 424
	1 153 724	1 083 102

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	24 386	14 054
Revisionsarvode	13 319	14 373
Förvaltningsarvode	90 355	90 355
Övriga externa tjänster/kostnader	20 897	11 781
Inkasso o KFM-avgifter	0	263
	148 957	130 826

ms

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	59 000	60 000
Löner övriga	15 125	11 750
Kostnadsersättningar	3 072	2 836
Sociala avgifter	13 499	18 728
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	0
	90 896	93 314

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	16 138 682	16 138 682
Ingående anskaffningsvärden mark	620 181	620 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 758 863	16 758 863
Ingående avskrivningar	-7 950 203	-7 682 009
Årets avskrivningar	-268 194	-268 194
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 218 397	-7 950 203
Utgående redovisat värde	8 540 466	8 808 660
Taxeringsvärden byggnader	11 562 000	11 562 000
Taxeringsvärden mark	2 868 000	2 868 000
	14 430 000	14 430 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 000	234 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 000	234 000
Ingående avskrivningar	-142 927	-128 855
Årets avskrivningar	-14 072	-14 072
Utgående ackumulerade avskrivningar	-156 999	-142 927
Utgående redovisat värde	77 001	91 073

ms

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	406 623	406 623
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	406 623	406 623
Ingående avskrivningar	-392 676	-385 786
Årets avskrivningar	-6 890	-6 890
Utgående ackumulerade avskrivningar	-399 566	-392 676
Utgående redovisat värde	7 057	13 947

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	18 394	11 242
Skattefordringar	2 854	2 854
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 572 389	1 230 967
	1 593 637	1 245 063

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kabel-TV	18 694	34 094
Förutbetalda försäkringspremier	34 806	17 979
	53 500	52 073

ms

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,65	rörligt 90 dgr	3 622 500	3 712 500
Stadshypotek	1,65	rörligt 90 dgr	331 966	331 966
Stadshypotek	1,65	rörligt 90 dgr	1 189 294	1 221 294
Stadshypotek	4,59	2021-10-30	1 250 041	1 277 869
Stadshypotek	1,55	rörligt 90 dgr	1 214 050	1 242 958
Stadshypotek	1,65	rörligt 90 dgr	766 000	838 000
			8 373 851	8 624 587
Kortfristig del av långfristig skuld			-250 736	-250 736

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 120 171 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	11 357 000	11 357 000
	11 357 000	11 357 000

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond	76 178	78 335
Personalskatt	3 937	4 125
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 147	3 755
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	125	0
	82 387	86 215

ns

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	17 310	18 276
Förskottsbetalda hyror/avgifter	163 087	162 457
Upplupna VA avgifter	18 228	17 480
Upplupna uppvärmningskostnader	55 378	55 509
Upplupna elavgifter	9 321	10 870
Upplupna renhållningsavgifter	1 916	0
	265 240	264 592

Sandviken 25/2 2019

Willy Pettersson

Willy Pettersson

Christina Östlund

Christina Östlund

~~Elisabeth Nyberg~~

Gabriel Backström

Gabriel Backström

Ove Lindborg
Ove Lindborg

Ove Lindborg

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-03-12

Lise-Lotte Sjö

Lise-Lotte Sjö
~~Godkänd revisor~~

Auktoriserad