

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Blocket med säte i Sandviken
(org.nr 785500 - 0142) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-07-01 – 2019-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018/2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Blocket 1, byggd år 1954 i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 42 lägenheter och 12 lokaler, varav 10 lokaler är hyresrätter. Total lokalyta 1 215 kvm. Dessutom finns 40 p-platser Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 974,2 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos bolagsverket 2018-04-03

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar samt kollektivt bostadsrättstillägg.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>
3	1 rum och kokskåp
4	1 rum och kök
21	2 rum och kök
7	3 rum och kök
5	4 rum och kök
1	5 rum och kök
1	6 rum och kök

Total bostadsyta: 2 744 kvm

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 7 november 2018. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar. På stämman deltog 18 medlemmar.

Extra stämma hölls den 2 september med anledning av val av revisor.

Föreningen hade vid årets slut 55 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Oscar Eriksson	ordförande	Nyval 1 år
Marcus Nilsson	vice ordförande	Nyval 1 år
Lennart Norling	sekreterare	Nyval 1 år
Gustav Sundell	ledamot	Nyval 1 år
Julius Bäck	styrelsesuppleant	Nyval 1 år

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter samt suppleanten.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit Oscar Eriksson och Marcus Nilsson i förening.

Revisor har varit Olle Gustavsson, vald vid extra föreningsstämman. Inga revisorssuppleanter finns

Valberedning har varit styrelsen.

Styrelsens övriga kommentarer:

Den ekonomiska förvaltningen har under tiden 1 juni till 31 december 2018 skötts av Riksbyggen. Tiden 1 januari – 31 mars 2019 har förvaltningen skötts av både Riksbyggen och HSB Södra Norrland. Tiden 1 april 2019 till 30 juni har förvaltningen enbart skötts av HSB Södra Norrland.

Fastighetsskötsel har skötts av Prenova, JT Fastighetsservice samt LTM. Från den 1 juli 2019 övertar HSB Södra Norrland all fastighetsskötsel samt trappstädning.

Löpande reparationer på fastigheten har utförts till en kostnad av 103 246 kr samt markarbeten till en kostnad av 20 713 kr. Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 230 988 kr, vilket har belastat resultatet. Underhållskostnaden finns redovisad i resultaträkningen, not 5.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013-2014 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett augusti/september 2018 med ombesiktning 2018-12-17.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2019 = 465 kr) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder skall bedöms och ska aktiveras och där med ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 70 000 kr.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	Anrättande av ny uteplats med grill. Ombyggnation av rum för fettavskiljare och installering av ny fettavskiljare. Omläggning av asfalt på gårdsplanen samt parkeringarna på den. Uppmålning av parkeringsplatser. Utökning av parkeringsplatser med 3 st. Nytt tak på huset Hammargatan 15 A – 15 D. Värmeslingor på taket och stuprören. Målning av källargolv.

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
	Fasadrenovering av samtliga huskroppar. Byte av fönster och dörrar. Balkonger. Anordna en föreningslokal med mötesrum för samtliga medlemmar. Radonmätning.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2019-03-01 med 4% .

I budget för 2020 ingår 70 000 kr för avsättning till underhållsfond.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 4% även inför år 2020 och skall årligen höjas med 4% till och med 2021-12-31 enligt beslut i styrelsen.

Årsavgiften är i genomsnitt 655 kr/m² 2020.

Medlemsinformation

Av föreningens 42 medlemslägenheter har under året 6 överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning i tkr	2 503	2 450	2 384	2 361	2 241
Resultat efter finansiella poster i tkr	148	15	-1 157	330	-311
Balansomslutning i tkr	7 105	6 695	8 247		
Soliditet %	12,0	10,5	8,3	24,5	20,7
Kassalikviditet	201,5	164,1	113,9	195,9	115,5
Reservering yttre rep fond i tkr	70	70	70	70	70
Saldo yttre rep fond i tkr	243	173	853	783	713
Årsavgift/kvm* i kr per balansdagen	630	609	609	580	580
Driftskostnad/kvm i kr	442	435			
Räntekostnad/kvm i kr	29	29	27		
Bankskuld/kvm i kr	1 428	1 398	1 444	1 306	1 342

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten, 3 959 kvm.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2017/2018 till 2018/2019.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 600	390 245	172 965	1 808	14 911
Egna bostadsrätter	1 595				
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				14 911	-14 911
Innevarande års avs/dis			70 000	-70 000	
Årets resultat					147 856
Belopp Vid årets slut	123 195	398 505	242 965	-53 281	147 856

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserad resultat	-53 281
Årets vinst	<u>147 856</u>
Summa	94 575

Disponeras så att

Till yttre reparationsfond överföres	70 000
I ny räkning överföres	<u>24 575</u>
Summa	94 575

Resultatet av föreningens verksamhet under verksamhetsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Efter bokslutsdispositioner uppgår fonden för yttre underhåll till 242 965 kronor.

Brf Blocket

Resultaträkning		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 503 190	2 449 811
Övriga rörelseintäkter		1 579	7 519
<i>Summa rörelseintäkter</i>		2 504 769	2 457 330
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-1 750 843	-1 720 472
Planerat underhåll	Not 4	-230 988	-238 344
Övriga externa kostnader	Not 5	-14 980	-4 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-57 936	-73 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-191 029	-296 131
<i>Summa rörelsekostnader</i>		-2 245 776	-2 332 196
Rörelseresultat		258 993	125 134
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3 501	6 066
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-114 638	-116 289
<i>Summa finansiella poster</i>		-111 137	-110 223
Resultat efter finansiella poster		147 856	14 911
Årets resultat		147 856	14 911

Brf Blocket**Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 10

5 455 176

5 646 205

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 11

63 725

0

Summa materiella anläggningstillgångar

5 518 901

5 646 205

*Finansiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar*

5 518 901

5 646 205

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

119 819

169 528

Övriga fordringar

Not 12

1 306 823

787 657

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13

116 459

48 798

Summa kortfristiga fordringar

1 543 101

1 005 983

Kassa och bank

42 632

42 632

Summa omsättningstillgångar

1 585 733

1 048 615

Summa tillgångar**7 104 634****6 694 820**

Brf Blocket**Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 14

Bundet eget kapital

Insatser

123 195

123 195

Upplåtelseavgifter

398 505

398 505

Fond för yttre underhåll

242 965

172 965

Summa bundet eget kapital

764 665

694 665

*Fritt eget kapital**Bostadsrätt ombildad till hyresrätt*

-9 855

-9 855

Balanserat resultat

-53 281

1 808

Årets resultat

147 856

14 911

Summa fritt eget kapital

84 720

6 864

Summa eget kapital

849 384

701 529

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 15

5 468 350

5 354 301

Summa långfristiga skulder

5 468 350

5 354 301

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

Not 16

186 476

180 476

Leverantörsskulder

236 009

69 368

Aktuella skatteskulder, fastighetsskatt

12 347

6 997

Övriga skulder

22 336

43 165

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

329 731

338 985

Summa kortfristiga skulder

Not 18

786 900

638 990

Summa eget kapital och skulder**7 104 634****6 694 820**

Brf Blocket

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt värde (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning (RedU13) av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. (K3)

Avskrivning på byggnad och mark

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Byggnader:

Stomme	45 år
Stammar, värme	11 år
El	11 år
Fasad	11 år
Fönster	45 år
Yttertak	11 år
Ventilation	5 år
Transport (hiss)	20 år
Balkonger	25 år
Inre UH	45 år
Styr- övervakning	5 år
Restpost	11 år
Markanläggningar	5 år

Nyttjandeperioden för mark är obegränsad och därför skrivs mark inte av.

År 2017/2018 skrevs hela byggnaden av på 33 år samt markanläggningen på 20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter görs enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning till och ianspråktagande från yttre underhållsfond redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsåret 2018 så har det skett en ändrad klassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lån som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har som avsikt att förlänga lånen. Jämförelsetalen mellan åren 2017 och 2018 är inte omräknade.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Brf Blocket

Fastighetsavgift/ fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder med 1 337 kronor/lgh för räkenskapsåret eller högst 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 1 488 368 kr (1 488 368 kr)

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och belopp anges i kronor om inget annat anges.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar brf's förändringar av brf's likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Soliditet

Soliditet är ett mått på hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med egna medel, till exempel insatser. Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

Brf Blocket

Noter	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	1 676 964	1 660 356
Årsavgifter lokaler	120 956	119 756
Hysesintäkter lokaler	560 096	522 481
Hysesintäkter garage och p-platser	75 500	72 000
Hysesintäkter övriga	30 018	56 730
Kabel TV / Internet	35 280	35 280
Överlåtelseavgifter	6 927	0
Debiterade avgifter	0	-10 617
Övrigt	42 265	7 519
Brutto	2 548 006	2 463 505
Hysesbortfall	-43 237	-6 175
Summa nettoomsättning	2 504 769	2 457 330
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel och lokalvård	312 053	254 443
Reparationer	123 959	132 904
El	91 882	76 760
Uppvärmning	641 265	647 104
Vatten	210 274	221 648
Sophämtning	77 414	80 402
Övriga avgifter	123 340	128 295
Förvaltningsarvoden	70 568	58 579
Administration, kontor övrigt	0	34 727
Fastighets-skatt/avgift	90 878	85 610
Övriga driftskostnader	9 210	0
	1 750 843	1 720 472
Not 4 Planerat underhåll		
Prenova, byte torktumlare	27 795	0
Elarbete	141 306	0
Målning källargolv	61 887	0
	230 988	238 344
Not 5 Övriga externa kostnader		
Tele och post	4 853	0
Revisions- och förvaltningskostnader	10 127	4 000
	14 980	4 000
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Styrelsearvode, beräknat 2018/2019	40 250	55 464
Arbetsgivaravgifter	17 686	17 785
	57 936	73 249
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivning byggnader och ombyggnader	171 029	0
Avskrivning markanläggningar	20 000	0
	191 029	296 131
Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter övriga	510	0
Ränteintäkter skattekonto	2 991	0
	3 501	6 066
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	114 484	116 289
Räntekostnader kortfristiga skulder	154	0
	114 638	116 289

Brf Blocket

Noter	2019-06-30	2018-06-30			
Not 10 Byggnader och mark					
Ingående anskaffningsvärde byggnad	13 193 745	13 193 745			
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	472 036	472 036			
Mark	856 000	856 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 521 781	14 521 781			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 875 576	-8 579 445			
Årets avskrivning byggnad	-171 029	-296 131			
Årets avskrivning markanläggning	-20 000	0			
Utgående avskrivningar	-9 066 605	-8 875 576			
Bokfört värde	5 455 176	5 646 205			
varav byggnader	4 453 948	4 624 977			
varav markanläggningar	145 228	165 228			
varav mark	856 000	856 000			
	5 455 176	5 646 205			
Taxeringsvärde för fastigheten Blocket 1 i Sandviken. Värdeår är 1964.					
Byggnad - bostäder	13 200 000	0			
Byggnad - lokaler	2 627 000	0			
	15 827 000	14 877 000			
Mark - bostäder	4 116 000	0			
Mark - lokaler	1 266 000	0			
	5 382 000	4 485 000			
Taxvärde totalt	21 209 000	19 362 000			
Not 11 Pågående nyanläggningar och förskott					
Pågående nyanläggning avser renovering balkonger, fönster, fasader					
Årets investeringar, koinstultarvoden	63 725	0			
Utgående anskaffningsvärde	63 725	0			
Not 12 Övriga fordringar					
Skattekonto	293	35 638			
Avräkningskonto HSB Södra Norrland (RB 2017/2018)	1 279 650	752 019			
Övriga fordringar, avbetalningsplan renovering lokal	26 880	0			
	1 306 823	787 657			
Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader					
Förutbetald försäkringspremie	25 601	34 485			
Förutbetald Kabel-TV	15 190	14 312			
Förutbetald fastighetsskötsel HSB Södra Norrland	31 719	0			
Förutbetald amortering samt ränta fastighetslån	26 136	0			
Förutbetalt förvaltningsarvode HSB Södra Norrland	17 813	0			
	116 459	48 797			
Not 14 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	121 600	398 505	172 965	1 808	14 911
Egna bostadsrätter	1 595				
Vinstdisp enl. stämmobeslut				14 911	-14 911
Innevarande års avs/disps.			70 000	-70 000	
Årets resultat					147 856
Belopp vid årets slut	123 195	398 505	242 965	-53 281	147 856

Brf Blocket**Noter****2019-06-30****2018-06-30****Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	569651	4,45%	2020-03-01	704 250	27 000
Stadshypotek	789269	1,38%	2020-03-01	1 553 661	59 564
Stadshypotek	812813	2,07%	2019-07-30	1 467 394	33 160
Stadshypotek	861317	1,99%	2021-06-30	623 696	34 652
Stadshypotek	922867	1,48%	2021-06-30	215 325	8 100
Stadshypotek	971005	1,98%	2022-03-01	298 500	6 000
Stadshypotek	927217	1,48%	2021-07-30	792 000	18 000
				5 654 826	186 476

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

5 468 350

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

4 722 446

Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade amorteringar

186 476

180 476

186 476**180 476****Not 17 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

6 858

18 104

Fond för inre underhåll

15 479

25 061

22 336**43 165****Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

8 015

7 378

Övriga upplupna kostnader

Upplupna löner och arvoden

39 000

54 000

Upplupna arbetsgivaravgifter

16 800

17 000

Upplupna vattenkostnader

17 554

17 631

Upplupna värmekostnader

31 551

32 651

Upplupna elavgifter

9 906

6 350

Upplupna renhållningsavgifter

6 757

6 669

Upplupna reparations- och underhållskostnader

3 287

26 788

Projekteringskostnader, balkongrenovering mm

25 159

0

Upplupen fastighetsskötsel

8 011

0

Förutbetalda hyror och avgifter

163 691

170 518

Avgår förskottsbeetald moms

0

0

329 731**338 985****Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

8 710 400

8 710 400

Sandviken den



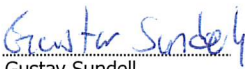
Oscar Eriksson



Lennart Norling

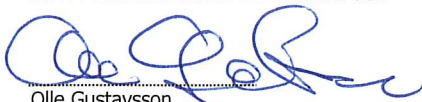


Marcus Nilsson



Gustav Sundell

Min revisionsberättelse har lämnats den



Olle Gustavsson

Av stämman vald revisor