

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Solberget

Org nr 785500-1835

Styrelsen för Brf Solberget får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 Patent och Registreringsverket 2004-06-11.

Föreningens fastighet, Missionären 11 bebyggdes 1956 av Anders Diös och är belägen i Sandviken kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 63 lägenheter och 13 lokaler, samtliga lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 12 garage och 25 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

16	st 1 rum och kök	
25	st 2 rum och kök	
11	st 3 rum och kök	
6	st 4 rum och kök	
5	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 4 002 kvm Total lokalyta: 1 193 kvm

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 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-10-24 bestått av:

Ordinarie	Thomas Sjöström Gudrun Hedberg Lars-Göran Olsson Kalle Råberg Kent Östling	Ordf.
-----------	--	-------

Suppleanter	Johanna Lindstöm Sigge Göthe
-------------	---------------------------------

Vald revisor vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Grant Thornton
-----------	----------------

Valberedning	Lena Pettersson Lena Gottfridsson
--------------	--------------------------------------

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Gävleborg och Städarna Sverige AB.

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

Säkerhetsdörrar	2015
-----------------	------

Ny värmecentral	2015
-----------------	------

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009. ?????

OVK besiktning och radonmätning har utförts 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 52 362 kronor.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 484 604 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 7 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat __ st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 77 medlemmar.

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (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	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	3 140	3 158	3 104	3 097
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	339	138	390
Soliditet (%)	17	15	7	5
Kassalikviditet (%)	371	377	439	372
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	200	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 093	893	693	593
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	535	535	520	520
Lån kronor per kvm yta	872	896	1 170	1 197

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	132 230	128 105	893 017	-762 104	338 894
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				338 894	-338 894
Årets resultat					100 401
Belopp vid årets utgång	132 230	128 105	1 093 017	-623 210	100 401

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-623 210
årets vinst	100 401
	-522 809

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	-722 809
	-522 809

Föreningens balanserade underskott beror delvis på påbörjat byte av säkerhetsdörrar till en kostnad av 450 000 kronor, vilket har kostnadsförts i bokslutet 2015-06-30.

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 140 180	3 157 694
Övriga rörelseintäkter		7 028	2 450
Summa rörelseintäkter		3 147 208	3 160 144
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 334 238	-2 128 474
Övriga externa kostnader	5	-183 893	-156 038
Personalkostnader	6	-119 902	-124 089
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-348 250	-348 250
Summa rörelsekostnader		-2 986 282	-2 756 851
Rörelseresultat		160 926	403 293
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	48
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 619	-64 447
Summa finansiella poster		-60 525	-64 399
Resultat efter finansiella poster		100 401	338 894
Resultat före skatt		100 401	338 894
Årets resultat		100 401	338 894

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 224 107	2 572 357
Summa materiella anläggningstillgångar		2 224 107	2 572 357
Summa anläggningstillgångar		2 224 107	2 572 357
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	1 644 712	1 161 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	136 985	132 446
Summa kortfristiga fordringar		1 781 697	1 294 335
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		959 032	949 552
Summa kassa och bank		959 032	949 552
Summa omsättningstillgångar		2 740 729	2 243 887
SUMMA TILLGÅNGAR		4 964 835	4 816 243

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		260 335	260 335
Yttre reparationsfond		1 093 017	893 017
Summa bundet eget kapital		1 353 352	1 153 352
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-623 210	-762 104
Årets resultat		100 401	338 894
Summa fritt eget kapital		-522 809	-423 210
Summa eget kapital		830 544	730 142
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 396 188	3 490 904
Summa långfristiga skulder		3 396 188	3 490 904
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	94 716	94 716
Leverantörsskulder		113 406	122 076
Skatteskulder		9 237	705
Övriga skulder	12	23 532	26 071
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	497 213	351 629
Summa kortfristiga skulder		738 104	595 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 964 835	4 816 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska 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:

Byggnader	40 år
Byggnad prestandahöjande säkerhetsdörrar	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	555 204	543 906
Hysesintäkter garage och p-platser	91 111	68 159
Hysesintäkter övriga	18 900	18 900
Årsavgifter bostäder	2 142 516	2 142 516
Kabel-TV / Internet	233 472	233 472
Hysesbortfall ./.	-54 030	-12 156
Debiterade avgifter	153 007	162 897
Övriga ersättningar och intäkter	2 770	2 450
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 258	0
	3 147 208	3 160 144

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	52 362	96 677
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	484 604	217 614
	536 966	314 291

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	212 754	203 940
Obligatorisk ventilationskontroll	17 665	19 972
Besiktning / Serviceavtal	10 357	5 140
Yttre skötsel / Snöröjning	23 031	43 173
Fastighetsel	199 936	234 270
Uppvärmning	595 076	584 991
Vatten	232 755	223 572
Sophämtning	90 821	84 586
Fastighetsförsäkring	64 821	63 843
Kabel-TV / Internet	237 316	237 955
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	112 740	112 740
	1 797 272	1 814 182

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	26 641	13 320
Revisionsarvode	17 398	15 182
Förvaltningsarvode	87 259	87 525
Övriga externa tjänster/kostnader	36 293	32 176
Övriga förbrukningsinventarier/material	16 302	7 835
	183 893	156 038

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	-2020-06-30	-2019-06-30
Styrelsearvode	20 000	20 000
Löner/arvode vicevärd	80 000	80 000
Sociala avgifter	19 702	23 889
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	119 902	124 089

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 742 421	11 742 421
Ingående anskaffningsvärden mark	911 000	911 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 653 421	12 653 421
Ingående avskrivningar	-10 081 064	-9 732 814
Årets avskrivningar	-348 250	-348 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 429 314	-10 081 064
Utgående redovisat värde	2 224 107	2 572 357
Taxeringsvärden byggnader	21 394 000	21 394 000
Taxeringsvärden mark	7 520 000	7 520 000
	28 914 000	28 914 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	387	387
Momsfordran	500	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 643 825	1 161 502
	1 644 712	1 161 889

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 985	132 446
	136 985	132 446

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	1,95	rörlikt 90-dagar	1 325 852	1 340 568
Stadshypotek AB	1,65	2021-03-01	2 165 052	2 245 052
			3 490 904	3 585 620
Kortfristig del av långfristig skuld			-94 716	-94 716

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 017 324 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 716 000	9 716 000
	9 716 000	9 716 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalskatt	14 550	14 550
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	8 982	11 436
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	0	85
	23 532	26 071

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	3 878	3 418
Förskottsbetalda hyror och avgifter	281 320	272 061
Upplupna vatten avgifter	18 417	18 213
Upplupna uppvärmningskostnader	30 175	30 163
Upplupna elavgifter	14 810	13 219
Upplupna reparationer och underhåll	132 637	0
Beräknat arvode för revision	15 976	14 555
	497 213	351 629

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget av väsentlighet att rapportera efter räkenskapsårets slut.

Sandviken 2020-

Thomas Sjöström

Gudrun Hedberg

Lars-Göran Olsson

Kalle Råberg

Kent Östling

Min revisionsberättelse har lämnats .

Lise-Lotte Sjöö
Auktoriserad revisor
Grant Thornton AB