

Brf Solen

Org nr 716413-9987

Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	8
- noter	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, 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 skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens ena fastighet, Grunden 13, bebyggdes 1979, den andra fastigheten, Grunden 13, bebyggdes 1929.

Föreningen startade sin verksamhet 1980-06-09, och den ekonomiska planen är registrerad.

Fastigheterna är belägna på Solgatan 7 A-B och Grundläggaregatan 1, Skönsmon, Sundsvalls Kommun.

På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 6 lägenheter som upplåts som bostadsrätter och 2 lägenheter med hyresrätter.

På fastigheten finns även 2 garage och 2 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

- | | |
|------|---|
| 2 st | 1 rum och kök (30 och 36 m ²) |
| 1 st | 2 rum och kök (54 m ²) |
| 3 st | 3 rum och kök (86, 88 och 88 m ²) |
| 1 st | 4 rum och kök (97 m ²) |
| 1 st | 5 rum och kök (112 m ²) |

Total bostadsyta: 591 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

I försäkringen ingår även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavaren.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Förenings fastighet taxeras både som småhus och hyreshus. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Fastighetsavgiften för småhus är 8 049 kr, dock blir avgiften högst 0,75 procent av taxeringsvärdet för småhus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 82 481 kronor.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 6 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-04-07 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Margareta Hultqvist	Ledamot, ordförande
	Jon Westman	Ledamot
	Sven-Erik Larsson	Ledamot

Suppleant	Magnus Bergsten
-----------	-----------------

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Ordinarie	Ingela Kjeller
-----------	----------------

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-09.

FLERÅRSÖVERIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	378	377	378	378	376
Resultat efter finansiella poster	tkr	73	18	90	38	91
Kassalikviditet	%	742	700	621	457	384
Soliditet	%	50	48	46	42	40
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	564	564	564	564	555
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	137	135	130	131	123
Elkostnad per kvm totalyta	kr	18	15	15	14	13
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	66	53	51	54	42
Fastighetslån per kvm	kr	1 332	1 386	1 439	1 492	1 546
Genomsnittlig skuldränta	%	1,47	1,35	1,41	1,57	1,79
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1						

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	803 780	145 818	-187 956	18 226	779 868
Avsättning till fond för yttre underhåll		9 600	-9 600		
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-14 000	14 000		
Omföring av föregående års resultat			18 226	-18 226	
Årets resultat				73 093	73 093
Belopp vid årets utgång	803 780	141 418	-165 330	73 093	852 961

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-169 730
Årets resultat	73 093
kronor	-96 637

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	16 734
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-113 371
kronor	-96 637

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	424 784	377 315
Övriga rörelseintäkter		113	0
Summa rörelseintäkter		424 897	377 315
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-278 092	-268 232
Övriga externa kostnader		-23 621	-26 760
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-38 280	-52 821
Summa rörelsekostnader		-339 993	-347 813
Rörelseresultat		84 904	29 502
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknade poster		-11 811	-11 276
Summa finansiella poster		-11 811	-11 276
Resultat efter finansiella poster		73 093	18 226
Årets resultat		73 093	18 226

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4, 5	1 002 801	1 038 381
Maskiner och inventarier	6	16 171	18 871
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Hyresrätt		65 000	65 000
Summa materiella anläggningstillgångar		1 083 972	1 122 252
Summa anläggningstillgångar		1 083 972	1 122 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		22 501	22 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 477	19 941
Summa kortfristiga fordringar		42 978	42 919
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	563 690	476 236
Summa kassa och bank		563 690	476 236
Summa omsättningstillgångar		606 668	519 155
Summa tillgångar		1 690 640	1 641 407
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		803 780	803 780
Fond för yttre underhåll		145 818	145 818
Summa bundet eget kapital		949 598	949 598
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-169 730	-187 956
Årets resultat		73 093	18 226
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		-96 637	-169 730
Summa eget kapital		852 961	779 868
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	755 876	787 388
Summa långfristiga skulder		755 876	787 388
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	31 512	31 512
Leverantörsskulder		13 066	9 003
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		37 225	33 636
Summa kortfristiga skulder		81 803	74 151
Summa eget kapital och skulder		1 690 640	1 641 407

Kassaflödesanalys	2019	2018
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	73 093	18 226
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	38 280	52 821
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	111 373	71 047
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-59	258
Förändring av leverantörsskulder	4 063	-9 741
Förändring av kortfristiga skulder	3 589	6 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	118 966	67 625
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-31 512	-31 512
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-31 512	-31 512
Årets kassaflöde	87 454	36 113
Likvida medel vid årets början	476 236	440 123
Likvida medel vid årets slut	563 690	476 236

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnaden skrivs av linjärt från och med räkenskapsåret 2014.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	20 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta

Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 750 431 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	296 100	296 100
Hyror bostäder	74 496	74 496
Hyror garage	5 400	5 400
Hyror parkeringar	900	900
Ersättning försäkringsbolag	46 968	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	920	455
Öresutjämning	0	-36
Summa	424 784	377 315

Not 3 Driftskostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	82 481	54 860
Periodiskt underhåll	0	14 728
Uppvärmningskostnad	81 223	79 892
Rengöring ventilation, brandskydd	0	620
Vatten- och avloppsavgifter	39 068	31 169
Elavgifter	10 898	9 003
Renhållning	10 399	7 599
Förbrukningsinventarier/materiel	3 341	23 694
Fastighetsförsäkringar	20 587	16 920
Kabel-tv	13 784	13 489
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	16 311	16 259
Summa	278 092	268 233

Not 4 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	2 803 990	2 803 990
Utgående anskaffningsvärde	2 803 990	2 803 990
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 210 320	-2 160 199
Årets avskrivning	-35 580	-50 121
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 245 900	-2 210 320
Mark	444 711	444 711
Summa bokfört värde	1 002 801	1 038 381
Taxeringsvärde byggnader	3 983 000	3 470 000
Taxeringsvärde mark	1 595 000	1 286 000
	5 578 000	4 756 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: Bostäder	5 578 000	4 756 000

Not 5 Ställda säkerheter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	1 685 100	1 685 100
	1 685 100	1 685 100

Not 6 Maskiner och inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde inventarier	97 099	97 099
Ingående ackumulerad avskrivning	-78 228	-75 528
Årets avskrivning	-2 700	-2 700
Summa	16 171	18 871

Not 7 Kassa och bank

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Nordea företagskonto	344 200	269 363
Handelsbanken affärskonto	174 292	99 692
Handelsbanken E-kapitalkonto	45 199	107 182
Summa	563 691	476 237

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering</u> <u>kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,60%	3 000	267 000	3 månader
Stadshypotek	1,60%	2 500	222 500	3 månader
Stadshypotek	1,60%	10 460	80 160	3 månader
Stadshypotek	1,05%	<u>15 552</u>	<u>217 728</u>	2021-12-01
Summa fastighetslån		31 512	787 388	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

Summa långfristig del

-31 512

755 876

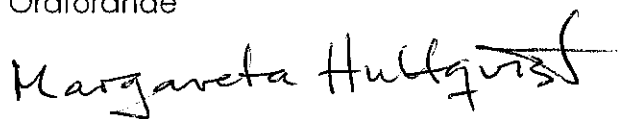
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 629 828 kr.

Sundsvall 2020-04-01

Margareta Hultqvist
Ordförande


Sven-Erik Larsson

Jon Westman





Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-04-02


Ingela Kjeller
Intern revisor

Revisionsberättelse

För Bostadsrättsföreningen Solen, org. Nr 716413-9987

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Solen för 2019-01-01 -2019-12-31.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sundsvall 2020-04-02



Ingela Kjeller