

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Varvet 3

Org nr 789200-1178

Styrelsen för Brf Varvet 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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 2019-01-10.

Föreningens fastighet, Vivsta 28:2 bebyggdes 1967 och är belägen i Timrå kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter. Dessutom finns 4 garage och 21 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
20	st 2 rum och kök		
12	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 2 460 kvm	Total garageyta: 79 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 kapitalvinster 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 1 948 734 (1 948 734) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-10-25 bestått av:

Ordinarie	Vahid Zaboli Agnetha Boström Christer Sidfeldt Fredrik Bernblom Torsten Sandström	Ordförande
-----------	---	------------

Suppleanter	Rolf Kempe
-------------	------------

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Lars Hägglund Lennart Söderholm
-----------	------------------------------------

Suppleant	Lennart Nyberg
-----------	----------------

Valberedning	Lena Wilhelmsson Gunnar Bylund
--------------	-----------------------------------

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Administrativ teknisk förvaltning (vicevärd) samt den tekniska förvaltningen (fastighetsskötsel) hanteras av Nisses Förvaltnings AB.

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

Trappstädning har ombesörjts av Carina Åsén.

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

Stam- och badrumsrenovering utfördes 2003.

Fönsterbyte skedde 2010.

Reparation av tak 2012.

Byte till säkerhetsdörrar 2013.

Renovering av frostsakat tegel samt målning av skorstenar samt väggplåtar 2016.

Iordningställande av uteplats samt takunderhåll 2017/2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 48 394 kronor.

Planenligt underhåll har utförts till en kostnad av 227 000 kronor avseende installation av värmekabel tak 125 625 kronor samt åtgärdande av tegelskador 101 375 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse ägt rum. Två andrahandsupplåtelser finns noterade hos styrelsen. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs.

Föreningen hade vid årets början 42 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 5, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 40 vid årets slut.

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret.

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

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 484	1 487	1 485	1 487
Resultat efter finansiella poster (tkr)	98	-90	257	-53
Soliditet (%)	26,1	23,0	24,9	21,2
Kassalikviditet (%)	335,2	215,7	315,9	233,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	150	150	130	130
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 200	1 050	920	790
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	561	561	561	561
Lån kronor per kvm yta	1 765	1 815	1 866	1 916

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	295 785	22 015	1 049 616	285 718	-89 972	1 563 162
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			150 000	-150 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				-89 972	89 972	
Årets resultat					97 733	97 733
Belopp vid årets utgång	295 785	22 015	1 199 616	45 746	97 733	1 660 895

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	45 746
årets vinst	97 733
	143 479

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	150 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-227 000
i ny räkning överföres	220 479
	143 479

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 483 563	1 486 672
Övriga rörelseintäkter		300	60
Summa rörelseintäkter		1 483 863	1 486 732
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-976 648	-1 133 301
Övriga externa kostnader	5	-89 228	-99 638
Personalkostnader	6	-93 750	-114 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 472	-137 472
Summa rörelsekostnader		-1 297 098	-1 485 261
Rörelseresultat		186 765	1 471
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	-3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-89 032	-91 440
Summa finansiella poster		-89 032	-91 443
Resultat efter finansiella poster		97 733	-89 972
Årets resultat		97 733	-89 972

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 735 504	4 872 976
Summa materiella anläggningstillgångar		4 735 504	4 872 976
Summa anläggningstillgångar		4 735 504	4 872 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	996 424	1 287 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	31 745	35 045
Summa kortfristiga fordringar		1 028 169	1 322 459
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		201 654	201 654
Summa kassa och bank		201 654	201 654
Summa omsättningstillgångar		1 629 823	1 924 113
SUMMA TILLGÅNGAR		6 365 327	6 797 089

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 800	317 800
Yttre reparationsfond		1 199 616	1 049 616
Summa bundet eget kapital		1 517 416	1 367 416
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		45 746	285 717
Årets resultat		97 733	-89 972
Summa fritt eget kapital		143 479	195 745
Summa eget kapital		1 660 895	1 563 161
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 218 160	4 341 988
Summa långfristiga skulder		4 218 160	4 341 988
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	123 828	123 828
Leverantörsskulder		18 829	269 020
Skatteskulder		3 211	942
Övriga skulder	13	191 592	188 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	148 812	309 372
Summa kortfristiga skulder		486 272	891 940
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 365 327	6 797 089

Kassaflödesanalys	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		186 765	1 471
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		137 472	137 472
Erhållen ränta		0	-3
Erlagd ränta		-89 250	-91 590
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		234 987	47 350
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 740	-5 130
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-405 450	378 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-166 722	420 851
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-123 828	-123 828
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-123 828	-123 828
Årets kassaflöde		-290 550	297 023
Likvida medel vid årets början		1 881 158	1 584 136
Likvida medel vid årets slut	15	1 590 608	1 881 158

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre 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	70 år
Om- och tillbyggnader före 2014	40-50 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 pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter garage och p-platser	28 560	28 560
Årsavgifter bostäder	1 379 412	1 379 412
Kabel-TV / Internet	38 016	38 016
Hysesbortfall ./.	-280	0
Avsättning inre reparationsfond ./.	-27 600	-27 600
Debiterade avgifter	65 455	68 284
Övriga ersättningar och intäkter	300	60
	1 483 863	1 486 732

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	48 394	58 173
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	227 000	299 348
	275 394	357 521

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	44 171	45 598
Energideklarationer	14 125	0
Yttre skötsel / Snöröjning	38 898	69 112
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 000	3 000
Fastighetsel	104 726	104 739
Uppvärmning	256 926	267 170
Vatten	116 001	130 665
Sophämtning	21 116	20 362
Fastighetsförsäkring	32 610	31 933
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	38 085
Kabel-TV / Internet	23 762	23 327
Arvode teknisk förvaltning	14 339	13 970
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	31 580	27 819
	701 254	775 780

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	21 100	18 368
Revisionsarvode	4 600	4 600
Förvaltningsarvode	49 858	50 561
Övriga externa tjänster/kostnader	395	6 388
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 274	19 722
	89 227	99 639

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	28 500	28 000
Löner till lokalvårdare	32 153	31 736
Löner övriga	9 300	26 500
Sociala avgifter	21 893	27 005
Särskild löneskatt	308	322
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 596	1 288
	93 750	114 851

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 319 687	7 319 687
Ingående anskaffningsvärden mark	426 000	426 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 745 687	7 745 687
Ingående avskrivningar	-2 872 711	-2 735 239
Årets avskrivningar	-137 472	-137 472
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 010 183	-2 872 711
Utgående redovisat värde	4 735 504	4 872 976
Taxeringsvärden byggnader	8 223 000	7 422 000
Taxeringsvärden mark	2 250 000	1 800 000
	10 473 000	9 222 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	7 470	6 154
Andra kortfristiga fordringar	0	1 756
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	988 954	1 279 504
	996 424	1 287 414

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	10 918	10 775
Förutbetald kabel-TV	6 006	5 877
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 821	18 393
	31 745	35 045

Not 10 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Korträntefond Handelsbanken	2 930	400 000	400 000	423 443
		400 000	400 000	423 443

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek AB	1,55	2022-06-01	1 567 008	1 624 340
Stadshypotek AB	2,35	2020-10-30	1 863 590	1 908 766
Stadshypotek AB	2,15	2022-01-30	911 390	932 710
			4 341 988	4 465 816
Kortfristig del av långfristig skuld			-123 828	-123 828

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 722 848 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 924 700	5 924 700
	5 924 700	5 924 700

Not 13 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	183 826	183 768
Källskatter	735	2 447
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	770	2 563
Övriga skulder	2 225	0
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	4 036	0
	191 592	188 778

Avsättning till inre reparationsfond har skett med 27 600 (27 600) kronor och uttag har skett med 27 542 (25 994) kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	1 754	1 767
Upplupna räntekostnader	5 222	5 440
Förskottsbetalda hyror och avgifter	116 560	128 435
Upplupna vatten avgifter	0	48 070
Upplupna uppvärmningskostnader	12 451	12 304
Upplupna elavgifter	8 224	7 504
Upplupna reparationer och underhåll	0	101 250
Beräknat arvode för revision	4 600	4 600
	148 811	309 370

Not 15 Likvida medel

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning Klientmedel	988 954	1 279 504
Banktillgodohavanden	201 654	201 654
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	400 000	400 000
	1 590 608	1 881 158

Timrå 2019-09-03

Vahid Zaboli

Vahid Zaboli
Ordförande

Torsten Sandström

Torsten Sandström

Fredrik Bernblom

Fredrik Bernblom

Christer Sidfeldt

Christer Sidfeldt

Agnetha Boström

Agnetha Boström

Vår revisionsberättelse har lämnats .

Lennart Söderholm

Lennart Söderholm
Revisor

Lars Hägglund

Lars Hägglund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Varvet 3:s räkenskaper för tiden 2018-07-01 till 2019-06-30, får efter slutfört uppdrag lämna följande berättelse.

Vi har granskat föreningens förvaltning och ekonomi. Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av ISS Ekonomiförvaltning AB, samt granskats av Öhrlings Pricewaterhouse Cooper AB.

Föreningens fastigheter och inventarier är försäkrade till betryggade belopp. Då inga skäl till anmärkningar framkommit vid den företagna granskningen av föreningens räkenskaper och förvaltning föreslår vi, att bokslutet fastställs, samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Timrå, den²⁰/9..... 2019

Lars Högglund

Lars Högglund

Lennart Söderholm

Lennart Söderholm