

Årsredovisning

2019

Brf Djäknehöjden

Org nr 778000-0902

Styrelsen för Brf Djäknehöjden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 601 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-22.

Föreningens fastighet, Laura 9 bebyggdes 1942 och är belägen i Västerås kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter och 4 lokaler. Dessutom finns 5 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kokvrå	
1	st 2 rum och kokvrå	
3	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kök	
5	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 1 077,5 kvm

Föreningens lokaler upplåtna med bostadsrätt:

Verksamhet	Yta kvm
Kristina Nyström	70
Per Helgason	191
Anders Hultman	340
Johan Larsson	<u>163</u>
Total lokalyta:	764 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter och kapital- vinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-14 bestått av:

Ordinarie	Ola Sunesson Kristina Nyström Britt-Inger Lindell	Ordförande
Suppleanter	Sofia Mansfeldt Ann-Christin Preinfalk	fyllnadsval

Valda revirorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Anders Hultman	
Suppleant	Ludwig Sageborn	
Valberedning	Hans Lindqvist Jonas Larsson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ola Sunesson.

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

Fasadrenovering och stambyte skedde år 1990.

Hissrenovering 2002.

Omläggning av entré 2003.

Omläggning av tak år 2007.

Omläggning av gårdstak år 2009.

Värmeväxlare utbytt år 2009.

Bredbandsinstallation har skett under 2012.

Balkongrenovering har utförts under 2015-2016.

Byte till säkerhetsdörrar 2018.

Konditionsbesiktningen av fastigheten är genomförd 2012.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning utförd 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 85 781 kronor.

Planenligt underhåll har utförts till en kostnad av 27 633 kronor avseende målningsarbeten samt inköp torktumlare.

Medlemsinformation

Fem överlåtelse har ägt rum under perioden. *En andrahandsupplåtelse finns noterad hos styrelsen.*

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 (26) medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 3% fr o m 2019-07-01 och hyra p-platser höjs till 350 kronor per månad under året. 2020-01-01 har årsavgifter och har p-platser höjts med ytterligare 3%.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	875	846	832	819	817
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18	54	95	81	8
Soliditet (%)	25,5	25,0	24,6	22,3	20,5
Kassalikviditet (%)	347,9	316,2	323,2	279,1	282,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-90	-65	-65	-65	-65
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	501	436	371	306	241
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	554	538	522	512	512
Lån kronor per kvm yta	1 606	1 662	1 607	1 660	1 712

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	160 250	238 250	436 374	217 897	54 026	1 106 797
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			65 000	-65 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				54 026	-54 026	
Årets resultat					-17 994	-17 994
Belopp vid årets utgång	160 250	238 250	501 374	206 923	-17 994	1 088 803

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	206 923
årets förlust	-17 994
	188 929

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	90 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-27 633
i ny räkning överföres	126 562
	188 929

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		875 360	845 692
Övriga rörelseintäkter		1 039	180
Summa rörelseintäkter		876 399	845 872
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-638 239	-525 658
Övriga externa kostnader	5	-42 148	-47 390
Personalkostnader	6	-41 376	-33 505
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 702	-144 261
Summa rörelsekostnader		-854 465	-750 814
Rörelseresultat		21 934	95 058
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 928	-41 032
Summa finansiella poster		-39 928	-41 032
Resultat efter finansiella poster		-17 994	54 026
Årets resultat		-17 994	54 026

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	3 101 147	3 214 562
Inventarier, verktyg och installationer	8	38 578	57 865
Summa materiella anläggningstillgångar		3 139 725	3 272 427

Summa anläggningstillgångar

3 139 725

3 272 427

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	1 118 561	1 148 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	8 670	8 418
Summa kortfristiga fordringar		1 127 231	1 157 365

Summa omsättningstillgångar

1 127 231

1 157 365

SUMMA TILLGÅNGAR

4 266 956

4 429 792

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		398 500	398 500
Yttre reparationsfond		501 374	436 374
Summa bundet eget kapital		899 874	834 874

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		206 923	217 897
Årets resultat		-17 994	54 026
Summa fritt eget kapital		188 929	271 923

Summa eget kapital

1 088 803

1 106 797

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 854 183	2 956 955
Summa långfristiga skulder		2 854 183	2 956 955

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11	102 772	102 772
Leverantörsskulder		76 837	37 906
Skatteskulder		4 873	7 317
Övriga skulder	13	6 462	10 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	133 026	207 996
Summa kortfristiga skulder		323 970	366 040

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

4 266 956

4 429 792

Kassaflödesanalys

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		21 934	95 059
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		132 702	144 261
Erlagd ränta		-40 186	-41 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		114 450	198 114
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		13 349	-8 416
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-41 812	-4 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		85 987	184 893
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-315 935
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-315 935
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-102 772	100 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 772	100 228
Årets kassaflöde		-16 785	-30 814
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 130 944	1 161 758
Likvida medel vid årets slut	15	1 114 159	1 130 944

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Fastigheten är komponentindeldad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Balkonger	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till

resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	18 000	15 000
Årsavgifter bostäder	587 682	570 562
Årsavgifter lokaler	266 078	258 330
Debiterade avgifter	3 600	1 800
Övriga ersättningar och intäkter	360	180
Försäkringsersättningar	679	0
	876 399	845 872

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	84 800	89 370
Löpande reparationer och underhåll av lokaler	981	0
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	27 633	0
	113 414	89 370

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	23 005	24 088
Obligatorisk ventilationskontroll	0	11 813
Besiktning / Serviceavtal	11 174	10 539
Energideklarationer	11 562	0
Yttre skötsel / Snöröjning	27 015	23 102
Fastighetsel	9 685	9 882
Uppvärmning	237 477	236 426
Vatten	22 878	21 449
Sophämtning	28 065	20 802
Fastighetsförsäkring	25 759	25 010
Självrisk/reparation försäkringsskador	80 726	10 607
Stadsnät	2 859	2 859
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	44 621	39 711
	524 826	436 288

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	12 070	16 306
Förvaltningsarvode	27 720	29 746
Övriga externa tjänster/kostnader	2 358	1 338
	42 148	47 390

Not 6 Personalkostnader och arvode till förtroendevalda

	2019	2018
Lön Fastighetsskötare	21 752	14 152
Styrelsearvode och revisionsarvode	13 000	14 000
Lagstadgade sociala avgifter	6 624	5 353
	41 376	33 505

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 188 257	4 872 323
Nyanskaffningar säkerhetsdörrar	0	315 934
Ingående anskaffningsvärden mark	312 000	312 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500 257	5 500 257
Ingående avskrivningar	-2 285 695	-2 160 721
Årets avskrivningar	-113 415	-124 974
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 399 110	-2 285 695
Utgående redovisat värde	3 101 147	3 214 562
Taxeringsvärden byggnader	8 068 000	7 780 000
Taxeringsvärden mark	5 595 000	4 379 000
	13 663 000	12 159 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden Mälarenergi Stadsnät	192 874	192 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 874	192 874
Ingående avskrivningar	-135 009	-115 722
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-154 296	-135 009
Utgående redovisat värde	38 578	57 865

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Andra kortfristiga fordringar	1 813	2 625
Avräkning skattekonto	2 589	15 378
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 114 159	1 130 944
	1 118 561	1 148 947

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 670	8 418
	8 670	8 418

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,15	rörligt 90-dgr	916 384	954 832
Stadshypotek AB	1,15	rörligt 90-dgr	264 191	273 199
Stadshypotek AB	1,15	rörligt 90-dgr	173 092	177 236
Stadshypotek AB	1,15	rörligt 90-dgr	384 750	393 750
Stadshypotek AB	1,15	rörligt 90-dgr	162 538	168 710
Stadshypotek AB	1,77	2020-04-30	865 000	895 000
Stadshypotek AB	1,10	rörligt 90-dgr	191 000	197 000
			2 956 955	3 059 727
Kortfristig del av långfristig skuld			-102 772	-102 772

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 443 095 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 204 000	3 204 000
	3 204 000	3 204 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	3 457	6 767
Källskatter	2 242	2 122
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	763	1 160
	6 462	10 049

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden	13 000	13 000
Upplupna sociala avgifter	4 085	4 085
Upplupna räntekostnader	5 382	5 640
Förskottsbetalda hyror och avgifter	84 475	156 853
Avgår förskottsbetald moms	-6 905	-9 424
Upplupna uppvärmningskostnader	24 990	26 512
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	8 000	11 331
	133 027	207 997

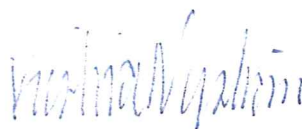
Not 15 Likvida medel

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning Klientmedel	1 114 159	1 130 944
	1 114 159	1 130 944

Västerås den 2020-03-06

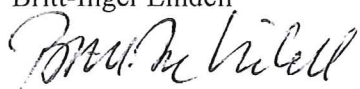


Ola Sunesson
Ordförande

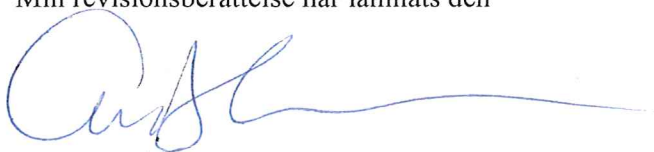


Kristina Nyström

Britt-Inger Lindell



Min revisionsberättelse har lämnats den



Anders Hultman

Revisionsberättelse

Brf Djäknehöjden

Räkenskapsåret 20190101 - 20191231

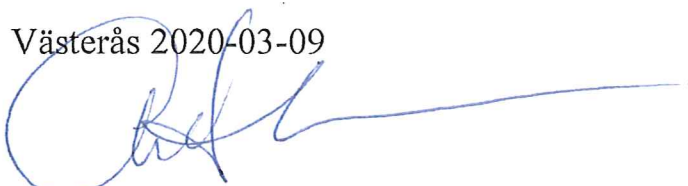
Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse.

Jag har tagit del av räkenskaper och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag har ansett vara erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de till mig uppvisade redovisningshandlingarna, inventeringen av tillgångarna eller eljest beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Västerås 2020-03-09



Anders Hultman