

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Sjöviken

Org nr 778000-0381

Styrelsen för Brf Sjövik 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 bostäder 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 Bolagsverket 2018-01-23.

Föreningens fastighet, Virsbo 2:58, bebyggdes 1959-60 av Anders Diös och är belägen i Surahammars kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 52 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lägenhet och 1 lokal är hyresrätter. Dessutom finns 9 garage och 21 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
25 st	2 rum och kök
13 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 126 kvm Total lokalyta: 229 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 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 559 397 (1 559 397) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-25 bestått av:

Ordinarie	Urban Thorsén Reidar Lindqvist Anne Hautaviita
-----------	--

Suppleant	Fredrik Björkbacka Christoffer Hellbom
-----------	---

avgått 2019-02-28

Vald revisor vid extra föreningsstämma

Ordinarie	Ulla Wine
Suppleant	Terttu Lindqvist

Valberedning	Styrelsen
--------------	-----------

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen. Städning har utförts av Skina Städservice & Utbildning AB.

Fastighetens tekniska status

2015/2016 Relining

2016/2017 Stängt av genomfart förbi lekplats samt nya staket/räcken mellan husen

2017/2018 Ny tvättmaskin

2018/2019 Byte av armaturer

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2012.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010.

OVK-besiktning har skett 2019.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 40 595 kronor. Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 146 013 kronor, vilket har belastat det balanserade resultatet i resultatdispositionen.

Under året har det skett byte av armaturer. Dessutom har en oljetank och två pannor tagits bort. Det har även utförts obligatorisk ventilationskontroll (OVK-besiktning).

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 8 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 56 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 56 vid årets slut.

Avsägelse

Bostadsrättslokal nr 501 har återgått till föreningen 2014.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

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

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning(tkr)	2 112	2 098	2 092	2 050
Resultat efter finansiella poster(tkr)	230	485	463	-886
Soliditet (%)	-42	-53	-78	-91
Kassalikviditet (%)	225	161	64	25
Reservering yttre reparationsfond(tkr)	0	0	10	10
Saldo yttre reparationsfond(tkr)	20	20	10	65
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	657	657	657	639
Lån kr/kvm bostadsyta per balansdag	1 159	1 193	1 255	1 278

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	89 850	20 060	-2 049 361	485 148	-1 454 303
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll		0	0		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		
Balanseras i ny räkning			485 148	-485 148	
Årets resultat				229 811	229 811
Belopp vid årets utgång	89 850	20 060	-1 564 213	229 811	-1 224 492

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 564 213
årets vinst	229 811
	-1 334 402
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 334 402
	-1 334 402

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 112 035	2 097 618
Övriga rörelseintäkter		2 384	42 319
Summa rörelseintäkter		2 114 419	2 139 937
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 399 431	-1 170 803
Övriga externa kostnader	5	-98 679	-87 144
Personalkostnader	6	-46 958	-48 252
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-258 272	-265 438
Summa rörelsekostnader		-1 803 339	-1 571 637
Rörelseresultat		311 080	568 300
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		154	2 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 423	-85 384
Summa finansiella poster		-81 269	-83 152
Resultat efter finansiella poster		229 811	485 148
Resultat före skatt		229 811	485 148
Årets resultat		229 811	485 148

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 552 689	1 810 961
Summa materiella anläggningstillgångar		1 552 689	1 810 961
Summa anläggningstillgångar		1 552 689	1 810 961
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		0	8 740
Övriga fordringar	8	1 286 113	874 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	26 840	26 567
Summa kortfristiga fordringar		1 312 953	909 475
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 804	3 804
Summa kortfristiga placeringar		3 804	3 804
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		16 842	16 842
Summa kassa och bank		16 842	16 842
Summa omsättningstillgångar		1 333 599	930 121
SUMMA TILLGÅNGAR		2 886 288	2 741 082

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		89 850	89 850
Yttre reparationsfond		20 060	20 060
Summa bundet eget kapital		109 910	109 910
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 564 213	-2 049 361
Årets resultat		229 811	485 148
Summa fritt eget kapital		-1 334 402	-1 564 213
Summa eget kapital		-1 224 492	-1 454 303
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	3 518 737	3 618 080
Summa långfristiga skulder		3 518 737	3 618 080
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	104 556	104 556
Leverantörsskulder		69 543	58 080
Skatteskulder		1 441	670
Övriga skulder	13	141 615	154 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	274 888	259 407
Summa kortfristiga skulder		592 043	577 305
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 886 288	2 741 082

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, 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:

Om- och tillbyggnader före 2014

10-30 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

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	5 280	10 560
Hysesintäkter garage och p-platser	67 895	68 830
Årsavgifter bostäder	2 038 380	2 038 380
Årsavgifter lokaler	103 248	103 248
Avsagda lokaler	-103 248	-103 248
Avsättning inre reparationsfond	0	-20 632
Inkasso/avhysning	1 260	2 620
Vidarefakturerering	0	2 100
Återvunna tidigare avskrivna avgiftsfordringar	0	1 254
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	0	7 000
Övriga ersättningar och intäkter	1 604	29 825
	2 114 419	2 139 937

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	40 595	17 725
Planerat underhåll	146 013	44 398
	186 608	62 123

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Städning entreprenad	52 000	50 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	54 000	0
Fastighetsel	98 489	96 111
Uppvärmning	561 623	567 428
Vatten	87 931	37 775
Sophämtning	73 816	73 069
Fastighetsförsäkring	55 848	56 016
Digital-TV / Internet	209 833	209 769
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	19 283	18 512
	1 212 823	1 108 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	9 375	17 742
Konstaterade förluster på hyres- och avgiftsfördring	8 680	0
Befarade förluster på andra kundfördringar	-19 500	-16 560
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	60 044	59 548
Övriga externa tjänster/kostnader	3 188	2 125
Övriga förbrukningsinventarier/material	34 891	22 289
	98 678	87 144

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	37 500	37 500
Sociala avgifter	9 458	10 752
	46 958	48 252

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	8 569 439	8 569 439
Ingående anskaffningsvärden mark	458 000	458 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 027 439	9 027 439
Ingående avskrivningar	-7 216 478	-6 958 206
Årets avskrivningar	-258 272	-258 272
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 474 750	-7 216 478
Utgående redovisat värde	1 552 689	1 810 961
Taxeringsvärden byggnader	4 542 000	4 449 000
Taxeringsvärden mark	1 174 000	1 066 000
	5 716 000	5 515 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	5 633	4 681
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	1 280 480	858 772
Andra kortfristiga fordringar	0	10 715
	1 286 113	874 168

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 354	9 081
Förutbetald TV/Internet	17 486	17 486
	26 840	26 567

Not 10 Aktier och andelar, kortfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Optima	14,6944	3 804	3 804	13 480
		3 804	3 804	13 480

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Nordea	3,30	2020-06-17	1 177 500	1 219 500
Stadshypotek	1,70	2021-06-01	1 157 328	1 180 901
Stadshypotek	1,70	2021-06-01	1 288 465	1 322 235
			3 623 293	3 722 636
Kortfristig del av långfristig skuld			-104 556	-104 556

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 100 513 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	6 555 000	6 555 000
	6 555 000	6 555 000

Not 13 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	141 615	154 592
	141 615	154 592

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna löner och arvoden	37 500	37 500
Upplupna sociala avgifter	9 131	11 782
Upplupna räntekostnader	3 889	678
Förskottsbetalda hyror och avgifter	190 761	175 273
Upplupna uppvärmningskostnader	22 454	22 592
Upplupna elavgifter	4 951	5 380
Upplupna renhållningsavgifter	6 202	6 202
	274 888	259 407

Virsdagen

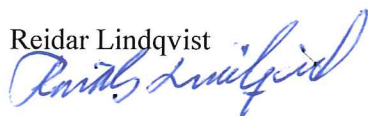
Urban Thorsén
Ordförande



Anne Hautaviita



Reidar Lindqvist



Min revisionsberättelse har lämnats



Ulla Wine
Revisor

Revisionsberättelse Brf Sjöviken.

Årsredovisningen har upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av Brf Sjövikens resultat.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Virsbo den 16 oktober 2019

Ulla Wine

