

ÅRSREDOVISNING

Brf Vitsippan



2020-01-01-
2020-12-31



Bostadsrättsföreningen Vitsippan

Org nr 782000-0730

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31

Innehåll:	Sida
➤ förvaltningsberättelse	2
➤ resultaträkning	5
➤ balansräkning	6
➤ noter	8
➤ underskrifter	11



B

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Härmed får styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vitsippan i Avesta avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31, föreningens 70:e räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler.

Fastigheten

Föreningen äger en fastighet belägen på adresserna Markusgatan 27-29 samt Myrgatan 32-34 i Avesta. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dalarnas Föräkringsbolag, där kollektiv bostadsrättsförsäkring ingår i försäkringsavgiften.

Brf Vitsippan registrerades år 1949 vid bolagsverket och bedriver sedan år 1950 uthyrning av bostadsrättslägenheter till föreningens medlemmar (bostadsrättsinnehavare. Dessutom upplåter föreningen med hyresrätt 5 lokaler.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Mattias Johansson	Ordförande
Katarina Svensson	Ledamot
Eva Lindström	Ledamot
Madeleine Johansson	Ledamot
Lena Gadde	Ledamot
Ann-Katrin Ahlgren	Suppleant

Revisorer

Elenor Thorsell	Revisor
-----------------	---------

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastigheten har utförts av Riksbyggen.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Deskjockeys Dalarna AB fram till 2020-06-30, därefter har förvaltningen utförts av E&F Ekonomikonsult Ab.

Ersättning till styrelsen har utgått enligt budget med 51 974 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 7 st protokollförda möten.

Byggnadsyta 3 990 kvm. Föreningens totala lägenhetsarea är 2 868 kvm. Lokalyta 552 kvm. Tomtyta 6 636 kvm

Arean är fördelad enligt följande på 51 lägenheter:

- 9 st 1 rum och kök
- 21 st 2 rum och kök
- 18 st 3 rum och kök
- 3 st 4 rum och kök
- 5 st Lokaler

Det finns 37 p-platser med motorvärmare, därav 8 platser för elbilsladdning.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 12 383 tkr (12 383 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 429 kr per lägenhet och 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. För Vitsippan blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

Medlemsinformation

Under året har skett 12 överlåtelse, samt ingen ny tillkommen andrahandsuthyrning.

Föreningen äger fem lokaler och källarförråd för uthyrning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Ekonomisk plan är ej registrerad hos Bolagsverket.

Verksamhetsberättelse

Årsavgiften var oförändrad fram till 1/10 då den höjdes med 3%. Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder till 667 kr/kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En omfattande vattenskada inträffade i en av lägenheterna i slutet av 2019. Skadan är reparerad och föreningens BRF-tilläggsförsäkring täckte skadan, men en självrisk på ca 15 000 kr belastade årets resultat. Föreningens medlemmar uppmanas att i fortsättningen installera vattenskydd till sin diskmaskin och att alltid stänga av kranen när maskinen inte används.

Föreningens f.d. ordförande och f.d. sekreterare avled under våren. Den tidigare ekonomiska förvaltaren Deskjockey's sade med kort varsel upp avtalet i samma veva. En febril aktivitet sattes igång för att driva föreningen vidare och se till att en ny leverantör kunde ta över den ekonomiska förvaltningen vid halvårsskiftet. Ny leverantör är E&F Ekonomikonsult.

Ca 250 termostater har monterats på radiatorer i gemensamhetsutrymmen, uthyrda lokaler och i 43 av lägenheterna. Kostnaden blev ca 50 000 kr. Montaget avbröts på grund av skärpta virusrestriktioner och kommer förhoppningsvis slutföras under 2021.

Årsavgiften som varit oförändrad sedan 2016 höjdes med 3 % från 1/10 på grund av senaste årens höjda kostnad för värme.

Den 10 oktober hölls en gemensam arbetsdag med ca 15 deltagare som hjälptes åt med olika göromål både inom- och utomhus. Dagen avslutades med varmkorv. Vi avser att fortsätta med aktiviteten för att öka trivseln i föreningen.

8 st motorvärmarruttag har bytts ut till kombinerade uttag för motorvärmare och elbilsladdning typ 2.

Kostnaden blev 91 425 kr efter avdrag för statligt investeringsstöd på 78 075 kr. Nu kan parkeringsplats med elbilsladdning erbjudas till en fast kostnad på 300 kr per månad och en rörlig kostnad på 2 kr per laddad kWh, vilket är ca 40 % högre pris än föreningens rörliga kostnad för el.

Extra amortering på 400 000 kr rörande ett av föreningens lån har gjorts i samband med att detta skrevs om. Ny ränta blev 1,09 %.

Flerårsöversikt (kr)

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	2 125 179	2 107 046	2 070 980	2 040 881
Resultat efter finansiella poster	381 735	281 926	258 742	431 856
Soliditet %	30,0%	29,5%	26,6%	24,3%

Förändring eget kapital (kr)

Förändringar eget kapital

	Medlems-insatser	Yttre reparations-fonden	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid året ingång	151 320	297 490	1 840 077	307 097	2 595 984
<i>Resultatdisposition enligt årsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning		200 000	107 097	-307 097	
Årets resultat				407 772	407 772
Belopp vid året utgång	151 320	497 490	1 947 174	407 772	3 003 756

Förslag till resultatdisposition (kr)

<i>Medel att disponera:</i>	
Balanserat resultat	1 947 174
Årets resultat	407 772
Summa	2 354 946
<i>Förslag till disposition:</i>	
Uttag ur yttre fond	0
Avsättning yttre fond	-400 000
Balanseras i ny räkning	7 772
Summa	7 772

Enligt stadgar ska av årsavgifterna ett belopp på minst 0,5% av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre reparationsfonden.

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



RESULTATRÄKNING

	Not	200101- 201231	190101- 191231
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning		2 125 179	2 107 004
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 125 179	2 107 004
RÖRELSEKOSTNADER			
Övriga externa kostnader	2	-1 279 889	-1 354 892
Personal- och arvodeskostnader		-82 842	-76 503
Av- och nedskrivningar	3,4	-276 681	-280 512
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 639 413	-1 711 907
Resultat före finansiella poster		485 766	395 097
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-104 031	-113 174
Resultat efter finansiella poster		381 735	281 926
Resultat före skatt		381 735	281 926
Bokslutsdispositioner			
Överavskrivningar		26 037	25 171
ÅRETS RESULTAT		407 772	307 097

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	201231	191231
<i>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	3	8 663 868	8 897 540
Inventarier och installationer	4	518 338	472 446
SUMMA MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 182 206	9 369 986
<i>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</i>		9 182 206	9 369 986
<i>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</i>			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Hysesfordringar		9 627	90 634
Övriga kortfristiga fordringar		6 822	2 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 545	98 643
SUMMA KORTFRISTIGA FORDRINGAR		57 994	191 396
KASSA OCH BANK		766 169	858 014
<i>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</i>		824 163	1 049 410
SUMMA TILLGÅNGAR		10 006 369	10 419 396

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	201231	191231
<i>EGET KAPITAL</i>			
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemsinsatser		151 320	151 320
Yttre reparationsfonden		497 490	297 490
SUMMA BUNDET EGET KAPITAL		648 810	448 810
FRITT EGET KAPITAL			
Balanserat resultat		1 947 174	1 840 077
Årets resultat		407 772	307 097
SUMMA FRITT EGET KAPITAL		2 354 946	2 147 174
<i>SUMMA EGET KAPITAL</i>		3 003 756	2 595 984
Obeskattade reserver			
Obeskattade reserver	7	453 092	478 263
Summa obeskattade reserver		453 092	478 263
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	5	5 904 275	6 630 635
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		5 904 275	6 630 635
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	5	326 360	326 360
Leverantörsskulder		116 917	69 705
Skatteskulder		2 798	2 798
Övriga skulder		16 472	24 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 699	291 639
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		645 246	714 514
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		10 006 369	10 419 396

Noter (kr)

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) årsredovisning i mindre företag.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 100, 50, 60 och 20 år

Inventarier 5-10 år

Not 2 Övriga externa kostnader

	2001-2012	1901-1912
Elavgifter	48 487	49 591
Värmeavgifter	464 405	500 984
Vattenavgifter	93 185	81 961
Renhållningsavgifter	50 187	60 423
Löpande underhåll	114 035	112 768
Riksbyggen förvaltningstjänster	163 526	150 680
Övriga förvaltningstjänster	18 013	31 094
Kostnad underhållsplan	0	42 826
Plogning/sandning		56 522
Övriga fastighetskostnader	15 019	2 791
Kabel TV	89 827	89 271
Fastighetsavgift	42 035	42 035
Fastighetsförsäkring	55 817	53 575
Redovisningstjänster	83 843	59 927
Div övriga kostnader	41 510	20 444
	1 279 889	1 354 892

	201231	191231		
Not 3 Byggnader och mark				
Ingående anskaffningsvärde byggnad	15 492 070	15 492 070		
Inköp under året	0	0		
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 492 070	15 492 070		
Ingående avskrivningar byggnad	6 594 530	6 359 128		
Årets avskrivningar	234 540	235 402		
Utgående ackumulerade avskrivningar	6 829 070	6 594 530		
Utgående bokfört värde byggnad och mark	8 663 000	8 897 540		
Taxeringsvärde byggnader	9 412 000	9 412 000		
Taxeringsvärde mark	2 971 000	2 971 000		
	12 383 000	12 383 000		
Not 4 Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	742 011	742 011		
Inköp under året	88 035	0		
Utåående ackumulerade anskaffningsvärden	830 046	742 011		
Ingående avskrivningar	269 565	224 455		
Årets avskrivningar	42 141	45 110		
Utgående ackumulerade avskrivningar	311 706	269 565		
Utgående bokfört värde	518 338	472 446		
Not 5 Långfristiga skulder				
	Ränta	Ränte- ändring	Amortering	Skuld
Swedbank Hypotek 2858509447	1,510%	20211222	106 060	3 075 760
Swedbank Hypotek 2858509512	1,090%	20231124	120 300	1 200 000
Swedbank Hypotek 2858509561	1,870%	20231124	100 000	1 954 875
			326 360	6 230 635
Varav kortfristig del				326 360
				5 904 275
Not 6 Ställda säkerheter	201231	191231		
Fastighetsinteckningar	8 117 000	8 117 000		

Not 7 Ackumulerade avskrivningar över plan, byggnader

	201231	191231
Byggnader	478 263	503 434
	-25 171	-25 171
	453 092	478 263

Från och med år 2014 tillämpar föreningen planenliga avskrivningar på byggnader. Dessa avskrivningar uppgår numera till mellan 1-2% årligen av anskaffningsvärdet. Tidigare har avskrivning på byggnader skett med motsvarande föreningens årliga amortering på banklån. Detta har inneburit att föreningen har gjort för höga planenliga avskrivningar på totalt 629 289 kr om omräkning sker enligt den av styrelsen numera fastställda avskrivningsplanen. Styrelsen har även beslutat att under en period av 25 år upplösa den gjorda avsättningen ovan.

För de väsentliga delarna/komponenterna i byggnaden sker numera avskrivning med följande procentsatser:

Stomme och grund, 1% årligen (100 års avskrivning)

Tak och fönster, 2% årligen (50 års avskrivning)

Renovering stammar, badrum samt balkonger, 1,67% årligen (60 års avskrivning)

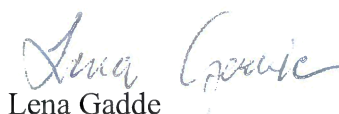
Renovering el lokal, 5% årligen (20 års avskrivning)

I genomsnitt sker avskrivningar enligt plan på byggnader med cirka 1,5% årligen.

Avesta 2021 -03-20



Mattias Johansson



Lena Gadde



Madeleine Johansson



Eva Lindström



Katarina Svensson

REVISORSPÅTECKNING

Revisionsberättelse har avgivits 2021 -04-13



Elenor Thorsell



Till Bostadsrättsföreningen Vitsippan, 782000-0730

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Vitsippan för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om räkenskaperna och övriga förvaltningen på grundval av min revision.

Redovisningen har utförts i enlighet med god redovisningssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) Årsredovisning i mindre företag och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Avesta 2020-04-13



Elenor Thorsell