

# Brf Resedan nr 17

Org nr 786500-0942

## Årsredovisning 2019

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Resedan nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

#### Föreningens ändamål

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 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 fastighet, Resedan 17, bebyggdes 1947. Föreningen registrerades 1944-11-06. Fastigheten är belägen på Läroverksgatan 41 A-E, Bollnäs. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 32 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 25 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken	1 rum och kök,
22 stycken	2 rum och kök,
6 stycken	3 rum och kök,
2 stycken	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 010 m<sup>2</sup>

Total lokalyta: 195 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

#### Gemensamma utrymmen

Föreningen har bastu samt gemensam lokal att utan avgift utnyttjas av medlemmar efter önskemål, till exempel privata sammankomster.

#### Förvaltning

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

#### Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Styrelsen har beslutat att uppdatera planen inför 2020 - 2024 enligt följande: Fuktsäkring av fastighetens kök, ny köksinredning till affärslokalen - ej vitvaror (2020), ny kontroll av källarens avloppsledning (2020), grundläggande brandskyddsutbildning för styrelse och fastighetsskötare (2020), eventuell förbättring av källarens avloppsledning (2021), OVK-inspektion (2021), ny asfalt på gården (2023), upprusta och måla kontoret (2024).

<b>Utförda underhållsåtgärder</b>	<b>År</b>
Brandklassade dörrar i källarkorridoren	2017
Brandklassade dörrar till vindsförråden	2016
Ny fjärrvärmecentral	2016
Friskluftstillförsel i lägenheterna	2016
Mekanisk ventilation i affärslokalerna	2016
Renovering av bastu	2015
Nytt tak vid källartrappor och reparation av takfot	2013
Byte av radiatorventiler i hela fastigheten	2013
Utbyte av armaturer och trappautomater i trapphus	2011
Ombyggnad av entrétak	2009
Byggnation av soprum	2009
Renovering av tvättstuga	2008
Nya balkonger	2008
Montering av kodlås på entrédörrar	2006
Byte lägenhetsdörrar	1998
Asbestsanering	1990
Stambyte	1990
Dränering	1987
Installation av fjärrvärme	1977

### **Beskattning**

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Föreningen har under året utfört löpande underhåll för 47 471 kronor och periodiskt underhåll för totalt 0 kronor.

### **Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

COVID-19 utbrottet i början av 2020 har på kort tid gett 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 upplåttna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 39 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

### **Styrelse, revisorer och valberedning**

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2019-06-19 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Almberg Göran Hall Peer Juel Yvonne Hedlund Joline Nilsson	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleant	Britt Juel	
Revisorer	Maria Thornberg Elisabeth Lif	Ordinarie Suppleant
Valberedning	Inger Ekholm Inger Gröndal	Sammanställande

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 5 st protokollförda sammanträden.

### **Stadgar**

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 457	1 457	1 414	1 410	1 416
Resultat efter finansiella poster	tkr	340	161	125	-389	-195
Kassalikviditet	%	375	256	164	89	169
Soliditet	%	13	6	2		8
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	547	547	526	526	526
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	145	158	164	183	161
Elkostnad per kvm totalyta	kr	40	38	44	50	45
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	36	35	36	35	36
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	1 591	1 616	1 641	1 666	1 691
Genomsnittlig skuldränta	%	1,27	1,24	1,28	2,01	4,80

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Summa</u>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	152 264	217 919	-297 347	161 277	234 113
Avsättning till fond för yttre underhåll		24 906	-24 906		-
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-	-		-
Omföring av föregående års resultat			161 277	-161 277	-
Årets resultat				339 906	339 906
<b>Belopp vid årets utgång</b>	152 264	242 825	-160 976	339 906	574 019

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-160 975
Årets resultat	339 906
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>178 931</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	28 602
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	0
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	150 329
	<hr/>
<b>kronor</b>	<b>178 931</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 456 915	1 456 502
Övriga rörelseintäkter		114	37 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 457 029</b>	<b>1 494 180</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-725 417	-943 739
Övriga externa kostnader		-60 175	-59 439
Personalkostnader	4	-137 592	-135 915
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-149 088	-149 088
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 072 272</b>	<b>-1 288 181</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>384 757</b>	<b>205 999</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 851	-44 722
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 851</b>	<b>-44 722</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>339 906</b>	<b>161 277</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>339 906</b>	<b>161 277</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	3 143 696	3 292 784
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 143 696</b>	<b>3 292 784</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 143 696</b>	<b>3 292 784</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 731	11 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 549	38 077
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>44 280</b>	<b>49 658</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	1 160 289	687 662
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 160 289</b>	<b>687 662</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 204 569</b>	<b>737 320</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>4 348 265</b>	<b>4 030 104</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 264	152 264
Fond för yttre underhåll		242 824	217 918
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>395 088</b>	<b>370 182</b>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-160 975	-297 346
Årets resultat		339 906	161 277
<b>Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust</b>		<b>178 931</b>	<b>-136 069</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>574 019</b>	<b>234 113</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	3 453 170	3 508 170
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 453 170</b>	<b>3 508 170</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	8	55 000	55 000
Leverantörsskulder		93 809	56 698
Skatteskulder		543	572
Övriga skulder	9	14 729	14 655
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		156 995	160 896
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>321 076</b>	<b>287 821</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>4 348 265</b>	<b>4 030 104</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Årets resultat	339 906	161 277
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	149 088	149 088
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>488 994</b>	<b>310 365</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	5 378	-1 608
Förändring av leverantörsskulder	37 111	-5 158
Förändring av kortfristiga skulder	-3 856	-11 377
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet</b>	<b>527 627</b>	<b>292 222</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-55 000	-55 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-55 000</b>	<b>-55 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>472 627</b>	<b>237 222</b>
Likvida medel vid årets början	687 662	450 440
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 160 289</b>	<b>687 662</b>

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

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Markanläggning	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.

#### 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.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter bostadsrätter	1 100 064	1 100 064
Hyror lokaler	115 201	115 199
Hyror parkeringar	45 000	44 850
Balkongtillägg	194 112	194 112
Övriga intäkter	2 538	2 276
<b>Summa</b>	<b>1 456 915</b>	<b>1 456 501</b>

**Not 3      Driftskostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löpande underhåll	47 471	181 695
Periodiskt underhåll	0	99 700
Fastighetskötsel/städning entreprenad	39 933	4 224
Uppvärmningskostnad	320 108	348 919
Vatten- och avloppsavgifter	78 795	77 773
Elavgifter	88 165	83 790
Renhållning	42 904	39 980
Snöröjning	30 418	28 526
Förbrukningsinventarier/materiel	3 764	7 400
Fastighetsförsäkringar	25 257	24 402
Tv, bredband, telefoni	16 136	18 714
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	32 466	28 616
<b>Summa</b>	<b>725 417</b>	<b>943 739</b>

**Not 4      Personalkostnader**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden till styrelse och revisor	22 300	19 650
Löner och ersättningar till övriga anställda	85 453	86 566
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 839	29 699
<b>Summa</b>	<b>137 592</b>	<b>135 915</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	6 719 717	6 719 717
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	31 483	31 483
	<hr/>	<hr/>
Utgående anskaffningsvärde	6 751 200	6 751 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 458 416	-3 309 328
Årets avskrivning	-149 088	-149 088
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 607 504	-3 458 416
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>3 143 696</b>	<b>3 292 784</b>
Taxeringsvärde byggnader	7 551 000	6 566 000
Taxeringsvärde mark	1 983 000	1 736 000
	<hr/>	<hr/>
	9 534 000	8 302 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 982 000	7 772 000
Lokaler	552 000	530 000

**Not 6 Ställda säkerheter**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	4 382 700	4 382 700
	<hr/>	<hr/>
	4 382 700	4 382 700

**Not 7 Kassa och bank**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Kassa	1 500	1 500
Nordea företagskonto	1 158 789	686 162
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa</b>	<b>1 160 289</b>	<b>687 662</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Nordea Hypotek AB	1,35%	20 000	401 920	2021-05-14
Nordea Hypotek AB	1,25%	17 500	1 553 125	2022-02-16
Nordea Hypotek AB	1,25%	<u>17 500</u>	<u>1 553 125</u>	2022-02-16
Summa fastighetslån		55 000	3 508 170	

Avgår beräknade amorteringar nästa räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-55 000

**Summa långfristig del**

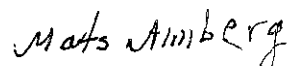
**3 453 170**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 233 170 kr.

**Not 9 Övriga skulder**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Personalskatt	7 830	7 917
Sociala avgifter	6 899	6 738
<b>Summa</b>	<b>14 729</b>	<b>14 655</b>

Bollnäs 2020-04-21

  
Mats Almborg  
Ordförande

  
Göran Hall

  
Peer Juel

  
Yvonne Hedlund

  
Joline Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-23

  
Maria Thornberg

## REVISIONSBERÄTTELSE

I egenskap av vald revisor i Bostadsrättsföreningen Resedan nr 17 i Bollnäs får jag härmed avge följande revisionsberättelse över verkställd granskning av styrelsens förvaltning under verksamhetsåret 2019:

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning.

Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

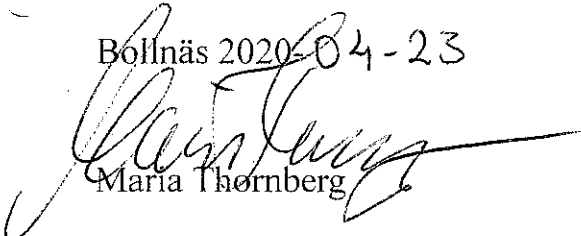
Jag tillstyrker:

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Att årets resultat disponeras enligt styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen avser.

Bollnäs 2020-04-23

  
Maria Thörnberg