

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tranan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-06-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Andreas Rahm Yhr	Ordförande
Anders Ekman	Ledamot
Marie-Louise Holmberg	Ledamot
Karin Lidbaum	Ledamot
Ann-Margret Sandbäck	Ledamot

Anton Bylund	Suppleant
Ulf Skoglund	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Hjalmarsson	Ordinarie Extern	KPMG-revision
-------------------	------------------	---------------

Valberedning

Karin Bylin
Inga-Maj Franksson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NORRTULL 18:7	1938	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 2 flerbostadshus.

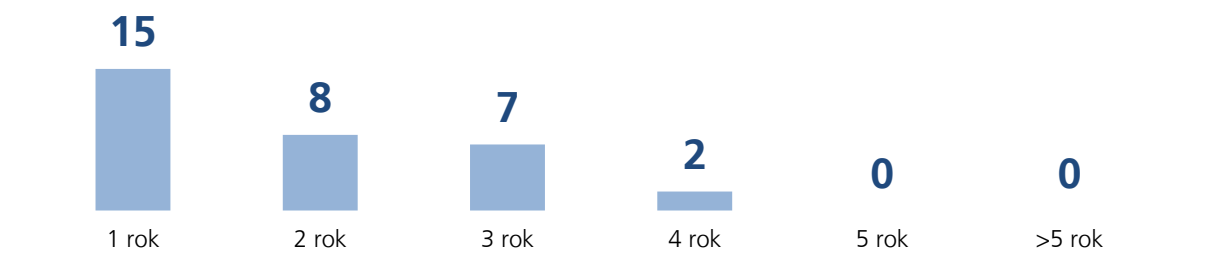
Värdeåret är 1938.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 165 m², varav 2 041 m² utgör lägenhetsyta och 124 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ägs av Juha Vatunen för planerad ombyggnad	124 m ²	

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte plåttak, Valbogatan	2020	Byttes våren 2020
OVK-besiktning	2020	
Förbättringar trapphus	2019	Målning/lagning av skador i trapphusen
Ny belysningsarmatur	2018	4st innergård Valbogatan och cykelställ
Ny ytterdörr Kungsgatan	2018	Ny dörr i ek mot Norra Kungsgatan
5 Nya kodlås	2018	Samtliga trapphusdörrar samt grind
Gräsklippare	2018	Robotklippare
Nya balkondörrar samt isolerpaket i fönstren	2017	Samtliga fönster mot innergård fått IP
Sotning	2017	Ventilation och öppna spisar
Ny tumlare	2017	
Ny tvättmaskin	2016	Tvättstugan
Trippelkopplade vattenmätare inkommande vatten källare	2016	Krav från Gästrike Vatten
Brandvarnare och brandsläckare	2015	Källare, vind och trapphus
OVK-besiktning	2014	
Sotning	2014	Ventilation och öppna spisar
Installation av postboxar	2013	
Nya lägenhetsdörrar	2013	
Målning av trapphus och hiss	2013	
Ny tvättmaskin	2012	Tvättstugan
Målning taket Valbogatan	2011	Valbogatan 33
Omläggning av "lilltak"	2011	Kungsgatanhuset
Omläggning av tak	2009	Kungsgatanhuset
Takreovering	2008	
Badrumsrenovering	2007	Nya tät -och ytskikt, ny inredning
Nya belysningsarmaturer	2007	I trapphus och källare
Elstambyte	2007	Hela fastigheten
Rörstambyte	2006 - 2007	Hela fastigheten
Aluminiumprofil fönster	2004	Mot gården
3-glas fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Aluminiumprofil fönster	2003	Mot Kungsgatan och Valbogatan
Nya balkonger	2003	Samt renovering av balkonggolvet
Nyinstallation hiss	1990	Maskineri
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020-2023	Beslutas efter årlig besiktning
Putslagning i källare	2020-2023	Utförs troligtvis när fasaden åtgärdas
Hissen	2020-2025	Uppgraderas eller bytas

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

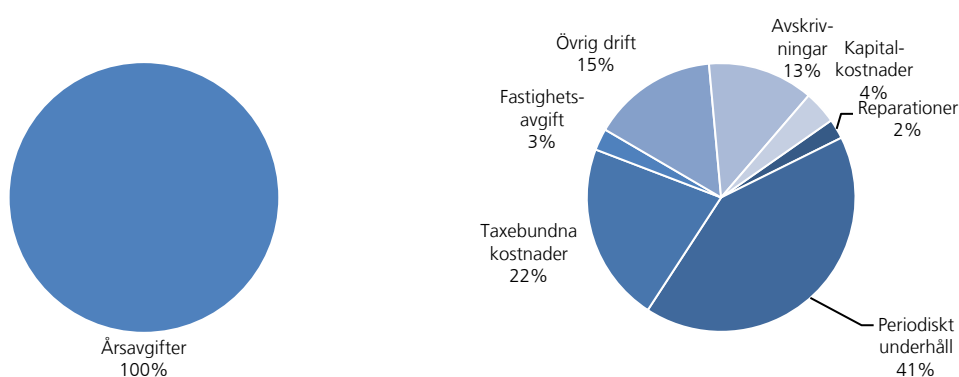
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 674 029	2 189 225
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 426 310	1 410 444
Finansiella intäkter	70	73
Minskning kortfristiga fordringar	1 569	1 511
Ökning av kortfristiga skulder	31	0
	1 427 980	1 412 028
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 586 275	807 257
Finansiella kostnader	75 430	87 021
Minskning av långfristiga skulder	12 752	12 752
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 195
	1 674 457	927 224
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 427 552	2 674 029
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-246 477	484 804

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

2020 var på många sätt ett händelserikt år, så även i BRF Tranan. Under våren byttes taket på Valbogatan, bytet gick enligt plan och vi har nu ett tak som kommer hålla många år framöver. I samband med takbytet togs även beslut om att montera skydd på takfoten mot innergården för att förebygga fågelbobyggande, dessa kom på plats under sensommaren.

Innergården fick även ett tillskott i form av en pergola vilken har nyttjats flitigt under sommarmånaderna och gjort vår trädgård än mer inbjudande. Under hösten utfördes en OVK-besiktning, föreningen fick en mindre anmärkning som snabbt kunde åtgärdas med godkänt slutresultat. Under året har vi som brukligt haft 2 städdagar, båda med god uppslutning trots rådande pandemi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	648	638	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 566	2 572	2 578	2 580
Elkostnad/m ² totalyta	19	16	16	17
Värmekostnad/m ² totalyta	108	117	118	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	34	34	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	35	40	43	57
Soliditet (%)	22	27	24	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-479	273	207	-185
Nettoomsättning (tkr)	1 426	1 409	1 383	1 372

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 041 m² bostäder och 124 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	159 750	0	0	159 750
Fond för yttre underhåll	690 570	87 000	-40 750	644 320
S:a bundet eget kapital	850 320	87 000	-40 750	804 070
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 259 986	-87 000	313 646	1 033 339
Årets resultat	-478 668	-478 668	-272 896	272 896
S:a fritt eget kapital	781 317	-565 668	40 750	1 306 236
S:a eget kapital	1 631 637	-478 668	0	2 110 306

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-478 668
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 346 987
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-87 000</u>
summa balanserat resultat	781 319

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

<u>690 570</u>
1 471 889

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 425 710	1 409 453
Övriga rörelseintäkter	Not 3	600	991
Summa rörelseintäkter		1 426 310	1 410 444
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 497 606	-707 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 669	-99 645
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-243 343	-243 343
Summa rörelsekostnader		-1 829 618	-1 050 600
RÖRELSERESULTAT		-403 308	359 844
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		70	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 430	-87 021
Summa finansiella poster		-75 360	-86 948
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-478 668	272 896
ÅRETS RESULTAT		-478 668	272 896

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	4 933 389	5 176 732
Summa materiella anläggningstillgångar	4 933 389	5 176 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 933 389	5 176 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	424	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	1 826 857	2 073 338
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 9	30 019	31 888
Summa kortfristiga fordringar	1 857 300	2 105 346
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	600 904	600 904
Summa kassa och bank	600 904	600 904
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 458 204	2 706 250
SUMMA TILLGÅNGAR	7 391 593	7 882 982

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		159 750	159 750
Fond för yttre underhåll	Not 10	690 570	644 320
Summa bundet eget kapital		850 320	804 070
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 259 986	1 033 339
Årets resultat		-478 668	272 896
Summa fritt eget kapital		781 317	1 306 236
SUMMA EGET KAPITAL		1 631 637	2 110 306
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 310 000	5 556 308
Summa långfristiga skulder		4 310 000	5 556 308
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 246 308	12 752
Leverantörsskulder		88 135	86 793
Skatteskulder		3 640	1 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	111 873	114 848
Summa kortfristiga skulder		1 449 956	216 369
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 391 593	7 882 982

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Stambyte	50 år	50 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Tak	20 år	20 år
Dörrar	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 278 545	1 265 885
Årsavgifter - lokaler	136 235	136 235
Avgift andrahandsuthyrning	10 951	7 365
Öresutjämning	-21	-32
	1 425 710	1 409 453

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	600	991
	600	991

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	8 094	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 926	3 662
	Snöröjning/sandning	4 875	17 334
	Städning entreprenad	26 625	28 125
	Städning enligt beställning	750	750
	Sotning	16 040	888
	OVK Obl. Ventilationskontroll	8 250	0
	Hissbesiktning	4 218	2 048
	Gemensamma utrymmen	2 296	895
	Gård	22 875	1 696
	Serviceavtal	7 406	9 012
	Förbrukningsmateriel	1 125	1 796
	Brandskydd	559	2 960
	Fordon	0	1 595
		111 038	70 761
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 675
	Hyseslägenheter	0	6 605
	Tvättstuga	4 363	4 791
	Entré/trapphus	0	5 165
	Lås	4 280	7 261
	VVS	0	1 749
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 566
	Elinstallationer	0	10 111
	Tele-TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 045
	Hiss	0	3 976
	Tak	27 563	0
	Fasad	2 481	0
	Balkonger/altaner	0	3 525
	Skador/klotter/skadegörelse	6 905	0
		45 592	51 469
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	7 125
	VVS	0	33 625
	Hiss	500	0
	Tak	766 500	0
	Balkonger/altaner	23 035	0
		790 035	40 750
	Taxebundna kostnader		
	El	40 230	35 557
	Värme	232 948	254 378
	Vatten	87 346	73 601
	Sophämtning/renhållning	50 622	47 670
		411 146	411 206
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 617	30 975
	Kabel-TV	54 700	53 637
		89 317	84 612
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 478	48 814
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 497 606	707 611

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	11 250	0
	Inkassering avgift/hyra	450	2 550
	Hysesförluster	120	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 876	14 975
	Föreningskostnader	1 538	1 732
	Styrelseomkostnader	0	12 486
	Fritids- och trivselkostnader	158	2 385
	Förvaltningsarvode	52 284	51 488
	Administration	2 664	4 337
	Korttidsinventarier	0	4 049
	Konsultarvode	0	425
	Tidningar facklitteratur	189	189
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	5 030
		88 669	99 645

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	23 850	23 850
	Förbättringar	219 493	219 493
		243 343	243 343

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 884 947	8 884 947
	Utgående anskaffningsvärde	8 884 947	8 884 947
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 708 215	-3 464 872
	Årets avskrivningar enligt plan	-243 343	-243 343
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 951 558	-3 708 215
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 933 389	5 176 732
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	325 700	325 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 979 000	13 979 000
	Taxeringsvärde mark	5 696 000	5 696 000
		19 675 000	19 675 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	19 296 000	19 296 000
	Lokaler	379 000	379 000
		19 675 000	19 675 000

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	209	213
	Klientmedel hos SBC	1 826 648	2 073 125
		1 826 857	2 073 338

Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	30 019	31 888
		30 019	31 888

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	644 320	654 790
	Reservering enligt stadgar	87 000	87 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-40 750	-97 470
	Vid årets slut	690 570	644 320

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,150 %	1 500 000	1 500 000	2024-09-01
	Handelsbanken	1,530 %	2 810 000	2 810 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,210 %	1 246 308	1 259 060	2021-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 556 308	5 569 060	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 246 308	-12 752	
			4 310 000	5 556 308	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 492 548 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 566 000	6 566 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	111 873	114 848
		111 873	114 848

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande åren kommer styrelsen ta ställning i frågor gällande eventuellt behov av fasadrenovering, putslagning i källarvåningen samt uppgradering eller byte av hiss.

Styrelsens underskrifter

GÄVLE den / 2021

Andreas Rahm Yhr
Ordförande

Anders Ekman
Ledamot

Marie-Louise Holmberg
Ledamot

Karin Lidbaum
Ledamot

Ann-Margret Sandbäck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Hanna Hjalmarsson
Auktoriserad revisor