

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Västeråker

Org nr 784400-2555

Styrelsen för Brf Västeråker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och 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.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-02-14.

Föreningens fastighet, Krakau 10 bebyggdes 1956 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Orsa kommun. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 30 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätter.

Dessutom finns 16 garage.

Lägenhetsfördelning:

9	st 1 rum och kök		
16	st 2 rum och kök		
3	st 3 rum och kök		
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 818 kvm	Total lokalyta: 140 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Butik	140,0	T.v.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Fastighetsägares brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-12-09 bestått av:

Ordinarie	Leif Zetterström (1 år)
	Kristoffer Björk (avgick 180627)
	Peter Karner (1 år)
	Anita Eiritz (omval 2 år)
	Johan Östberg (omval 2 år)

Suppleanter	Lucie Andersson (omval)
	Kristina Mattsson (omval)
	Alexander Lundin (nyval)

Valda revisorer vid ordinarie stämma
Ordinarie Anita Ågren

Suppleant Maj-Britt Hedberg

Valberedning Gunilla Hellberg sammankallande
Marcus Mattsson

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar. Snöröjningen har ombesörjts av Orsavagnen AB och Peter Karner.

Fastighetens tekniska status

Genomförda renoveringar och förbättringar

2005 - Nya fönster och balkongdörrar.

2007 - Nya takfönster.

2009 - Nya tak över balkonger i mittbyggnad.

2009 - Ny balkongbeklädnad.

2012 - Relining av avloppssystem.

2013 - Ommålning av takkupor och entrétag.

2014 - Dränering på framsidan. Samt tilläggsisolering av grund med ISOdrän.
På baksidan av fastigheten har installerats en dagvattenbrunn.

2016 - Påbörjat takrenovering.

2017 - Anlagt p-plats, renoverat garage.

2018 - Fiberinstallation

Ommålning trapphus och källargångar

Nya lägenhetsdörrar

Obligatoriska besiktningar och kontroller

2009 - Energideklaration. (Intervall vart 10:e år)

2013 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). (Intervall vart 6:e år)

2014 - Radonmätning (i utvalda lgh enligt föreskrift). (Intervall vart 10:e år)

2014 - PCB-inventering. (Engångs)

2016 - Besiktning (Brandskyddskontroll) av eldstäder. (Intervall vart 6:e år)

2016 - Sotning av eldstäder. (Intervall vart 3:e år)

Den i stadgarna stipulerade årliga fastighetsbesiktningen har, av styrelsen, löpande utförts under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 110 010 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 662 259 kronor, varav 200 000 kronor föreslås tas ur yttre reparationsfonden i resultat dispositionen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 (5) överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 34 medlemmar.

Årsavgifterna höjdes med 10% fr o m 1 april 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2018 = 1 138 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018 = 455 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	1 098	1 037	1 030	1 003
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-615	-363	9	-170
Soliditet (%)	-25,1	21,9	37,4	38,0
Kassalikviditet (%)	136,6	60,7	107,4	82,3
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	105	205	105	293
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	543	520	517	500
Lån kronor per kvm yta	798	331	353	374

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 495	33 395	204 977	331 798	-363 388	206 277
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				-363 388	363 388	
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-200 000	200 000		
Balanseras i ny räkning						
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-616 077	
Belopp vid årets utgång	53 495	33 395	104 977	68 410	-616 077	-355 800

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	68 410
årets förlust	-616 077
	-547 667
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-200 000
i ny räkning överföres	-447 667
	-547 667

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

Resultaträkning	Not	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 098 476	1 037 296
Övriga rörelseintäkter		11 402	7 982
Summa rörelseintäkter		1 109 878	1 045 278
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 457 783	-1 069 878
Övriga externa kostnader	5	-86 617	-83 231
Personalkostnader	6	-85 318	-108 190
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-79 665	-126 946
Summa rörelsekostnader		-1 709 384	-1 388 246
Rörelseresultat		-599 506	-342 968
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		5 675	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 998	-20 423
Summa finansiella poster		-15 323	-20 420
Resultat efter finansiella poster		-614 829	-363 388
Resultat före skatt		-614 829	-363 388
Skatter			
Övriga skatter		-1 248	0
Årets resultat		-616 077	-363 388

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	701 199	778 145
Inventarier, verktyg och installationer	8	160 419	0
Summa materiella anläggningstillgångar		861 618	778 145
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	0	187 273
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	187 273
Summa anläggningstillgångar		861 618	965 418
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 371	0
Övriga fordringar	10	530 793	201 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 919	20 622
Summa kortfristiga fordringar		555 083	222 511
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		0	-1 138
Summa kassa och bank		0	-1 138
Summa omsättningstillgångar		555 083	221 373
SUMMA TILLGÅNGAR		1 416 701	1 186 791

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 890	86 890
Yttre reparationsfond		104 977	204 977
Summa bundet eget kapital		191 867	291 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		68 410	331 797
Årets resultat		-616 077	-363 388
Summa fritt eget kapital		-547 667	-31 591
Summa eget kapital		-355 800	260 276
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	1 366 250	562 000
Summa långfristiga skulder		1 366 250	562 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	84 500	39 500
Leverantörsskulder		50 979	53 176
Skatteskulder		1 697	449
Övriga skulder	13	95 456	105 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	173 619	166 313
Summa kortfristiga skulder		406 251	364 515
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 416 701	1 186 791

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1956.

För inkomståret 2017 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Hysesintäkter lokaler	39 600	39 600
Hysesintäkter garage och p-platser	76 400	55 331
Hysesintäkter övriga	9 444	8 982
Årsavgifter bostäder	987 783	946 071
Hysesbortfall ./.	-3 800	-2 364
El, ej momsregistrerade	0	627
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	5 656
Avsättning inre reparationsfond ./.	-10 951	-10 951
Övriga ersättningar och intäkter	1 400	2 325
Försäkringsersättningar	10 000	0
	1 109 876	1 045 277

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	110 010	26 195
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	662 259	433 993
	772 269	460 188

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	23 622	0
Besiktning / Serviceavtal	5 435	8 099
Yttre skötsel / Snöröjning	7 000	4 500
Fastighetsel	31 493	30 776
Uppvärmning	338 005	324 591
Vatten	135 768	106 510
Sophämtning	44 838	61 167
Fastighetsförsäkring	32 949	29 743
Självrisk/reparation försäkringsskador	22 100	0
Kabel-TV / Internet	30 600	30 600
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	13 704	13 704
	685 514	609 690

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	12 370	11 683
Revisionsarvode	3 500	1 500
Förvaltningsarvode	51 498	50 626
Bankkostnader	6 235	0
Övriga externa tjänster/kostnader	0	3 396
Övriga förbrukningsinventarier/material	13 014	16 026
	86 617	83 231

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01	2016-07-01
	-2018-06-30	-2017-06-30
Styrelsearvode	63 000	47 000
Löner till fastighetsskötare	0	28 938
Löner övriga	4 500	2 436
Sociala avgifter	10 118	22 469
Särskild löneskatt	0	-463
Övriga personalkostnader	7 700	7 810
	85 318	108 190

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 998 220	2 998 220
Ingående anskaffningsvärden mark	148 000	148 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 146 220	3 146 220
Ingående avskrivningar	-2 368 075	-2 241 129
Årets avskrivningar	-76 946	-126 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 445 021	-2 368 075
Utgående redovisat värde	701 199	778 145
Taxeringsvärden byggnader	3 159 000	3 159 000
Taxeringsvärden mark	723 000	723 000
	3 882 000	3 882 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-06-30	2017-06-30
Inköp	163 138	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 138	0
Årets avskrivningar	-2 719	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 719	0
Utgående redovisat värde	160 419	0

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsbanken	0	189 266	0	0
		189 266	0	0

Fonderna avyttrade under året.

Not 10 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	1 736	980
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	529 057	200 909
	530 793	201 889

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	14 269	12 972
Förutbetald kabel-TV	7 650	7 650
	21 919	20 622

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek	2,87	2022-04-30	245 000	262 500
Stadshypotek	0		0	81 000
Stadshypotek	0		0	258 000
Stadshypotek	1,90	löpand	1 205 750	
			1 450 750	601 500
Kortfristig del av långfristig skuld			-84 500	-39 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 028 250 kronor.

Not 13 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Källskatter	641	641
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 554	2 552
Inre reparationsfond	92 261	101 884
	95 456	105 077

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	37 000	36 000
Upplupna sociala avgifter	11 000	13 668
Upplupna räntekostnader	4 545	2 505
Förskottsbetalda hyror och avgifter	96 990	90 497
Upplupna uppvärmningskostnader	14 585	15 143
Beräknat arvode för revision	2 500	1 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 000	7 000
	173 620	166 313

Not 15 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 228 200	1 228 200
	1 228 200	1 228 200

Orsa 2018-

Leif Zetterström
Ordförande

Peter Karner

Anita Eiritz

Johan Östberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Anita Ågren
Revisor