

# Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Västeråker

Org nr 784400-2555

Styrelsen för Brf Västeråker 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 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 2018-12-08 bestått av:

Ordinarie	Anita Eiritz (kvarstår 1 år)
	Marcus Mattsson (nyval 2 år)
	Mikaela Frelin (nyval 2 år)
	Britt-Inger Spång (nyval 2 år)
	Axel Sundin (nyval 2 år)

Suppleanter	Lucie Andersson (omval)
	Kristina Mattsson (omval)
	Leif Zetterström (nyval)

Valda revisorer vid ordinarie stämma		
Ordinarie	Anita Ågren	
Suppleant	Maj-Britt Hedberg	
Valberedning	Alexander Lundin	sammankallande
	Ann-Marie Lindgren	

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.  
Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.  
Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningens medlemmar.

#### 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 entrétak.
- 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)  |
| 2019 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)         | (Intervall vart 6: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 101 712 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 22 750 kronor, varav 0 kronor föreslås tas ur yttre reparationsfonden i resultat dispositionen.

#### **Medlemsinformation**

##### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (1) överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen har beviljat 1 andrahandsupplåtelse under året. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse 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 (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning (tkr)	1 176	1 098	1 037	1 030
Resultat efter finansiella poster (tkr)	64	-615	-363	9
Soliditet (%)	-24,8	-25,1	21,9	37,4
Kassalikviditet (%)	105,5	136,6	60,7	107,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	5	105	205	105
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	583	543	520	517
Lån kronor per kvm yta	642	798	331	353

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	53 495	33 395	104 977	68 410	-616 077
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				-616 077	616 077
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					
<b>Årets resultat</b>					63 823
<b>Belopp vid årets utgång</b>	53 495	33 395	4 977	447 667	63 823

### Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-447 667
årets vinst	63 823
	<b>-383 844</b>
behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-483 844
	<b>-383 844</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-07-01 -2019-06-30</b>	<b>2017-07-01 -2018-06-30</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 176 423	1 098 476
Övriga rörelseintäkter		3 243	11 402
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 179 666</b>	<b>1 109 878</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-851 887	-1 457 783
Övriga externa kostnader	5	-76 687	-86 617
Personalkostnader	6	-68 069	-85 318
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 260	-79 665
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 089 904</b>	<b>-1 709 384</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>89 762</b>	<b>-599 506</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	5 675
Räntekostnader och liknande resultatposter		-25 939	-20 998
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-25 939</b>	<b>-15 323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>63 823</b>	<b>-614 829</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>63 823</b>	<b>-614 829</b>
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	-1 248
<b>Årets resultat</b>		<b>63 823</b>	<b>-616 077</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	624 253	701 199
Inventarier, verktyg och installationer	8	144 105	160 419
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>768 358</b>	<b>861 618</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>768 358</b>	<b>861 618</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		5 701	2 371
Övriga fordringar	9	380 841	530 793
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	22 792	21 919
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>409 334</b>	<b>555 083</b>
<i>Kassa och bank</i>			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>409 334</b>	<b>555 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 177 692</b>	<b>1 416 701</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 890	86 890
Yttre reparationsfond		4 977	104 977
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>91 867</b>	<b>191 867</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-447 667	68 410
Årets resultat		63 823	-616 077
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-383 844</b>	<b>-547 667</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-291 977</b>	<b>-355 800</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 081 750	1 366 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 081 750</b>	<b>1 366 250</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	84 500	84 500
Leverantörsskulder		36 987	50 979
Skatteskulder		841	1 697
Övriga skulder	12	94 546	95 456
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	13	171 045	173 619
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>387 919</b>	<b>406 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 177 692</b>	<b>1 416 701</b>



## 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

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Hysesintäkter lokaler	41 400	39 600
Hysesintäkter garage och p-platser	78 600	76 400
Hysesintäkter övriga	9 544	9 444
Årsavgifter bostäder	1 060 080	987 783
Hysesbortfall ./.	-2 250	-3 800
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	3 063	0
Avsättning inre reparationsfond ./.	-10 951	-10 951
Övriga ersättningar och intäkter	180	1 400
Försäkringsersättningar	0	10 000
	<b>1 179 666</b>	<b>1 109 876</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	101 712	110 010
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	22 750	662 259
	<b>124 462</b>	<b>772 269</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	16 909	23 622
Obligatorisk ventilationskontroll	4 500	0
Besiktning / Serviceavtal	2 859	5 435
Yttre skötsel / Snöröjning	0	7 000
Fastighetsel	30 567	31 493
Uppvärmning	344 734	338 005
Vatten	142 372	135 768
Sophämtning	43 642	44 838
Fastighetsförsäkring	41 246	32 949
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	22 100
Kabel-TV / Internet	86 991	30 600
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	13 605	13 704
	<b>727 425</b>	<b>685 514</b>

### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	14 966	12 370
Revisionsarvode	1 500	3 500
Förvaltningsarvode	51 924	51 498
Bankkostnader	0	6 235
Övriga externa tjänster/kostnader	4 305	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	3 993	13 014
	<b>76 688</b>	<b>86 617</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Styrelsearvode	50 000	63 000
Löner övriga	0	4 500
Sociala avgifter	15 309	10 118
Övriga personalkostnader	2 760	7 700
	<b>68 069</b>	<b>85 318</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 998 220	2 998 220
Ingående anskaffningsvärden mark	148 000	148 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 146 220</b>	<b>3 146 220</b>
Ingående avskrivningar	-2 445 021	-2 368 075
Årets avskrivningar	-76 946	-76 946
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 521 967</b>	<b>-2 445 021</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>624 253</b>	<b>701 199</b>
Taxeringsvärden byggnader	3 312 000	3 159 000
Taxeringsvärden mark	852 000	723 000
	<b>4 164 000</b>	<b>3 882 000</b>

### Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	163 138	
Inköp		163 138
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>163 138</b>	<b>163 138</b>
Ingående avskrivningar	-2 719	
Årets avskrivningar	-16 314	-2 719
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-19 033</b>	<b>-2 719</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>144 105</b>	<b>160 419</b>

### Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	1 736	1 736
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	379 105	529 057
	<b>380 841</b>	<b>530 793</b>

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	8 977	14 269
Förutbetald kabel-TV	10 956	7 650
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 859	0
	<b>22 792</b>	<b>21 919</b>

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Stadshypotek	2,87	2022-04-30	227 500	245 000
Stadshypotek	2,15	löpande	938 750	1 205 750
			<b>1 166 250</b>	<b>1 450 750</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-84 500	-39 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 743 750 kronor.

### Not 12 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Källskatter	641	641
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 555	2 554
Inre reparationsfond	91 350	92 261
	<b>94 546</b>	<b>95 456</b>

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
Upplupna löner och arvoden	25 050	37 000
Upplupna sociala avgifter	15 000	11 000
Upplupna räntekostnader	4 060	4 545
Förskottsbetalda hyror och avgifter	102 856	96 990
Upplupna uppvärmningskostnader	15 578	14 585
Beräknat arvode för revision	2 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 000	7 000
	<b>171 044</b>	<b>173 620</b>

**Not 14 Ställda säkerheter**

	<b>2019-06-30</b>	<b>2018-06-30</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	1 228 200	1 228 200
	<b>1 228 200</b>	<b>1 228 200</b>

Orsa 2019-

Marcus Mattsson

Mikaela Frelin

Britt-Inger Spång

Axel Sundin

Anita Eiritz

Min revisionsberättelse har lämnats .

Anita Ågren  
Lekmannarevisor

