



Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Västeråker

Org nr 784400-2555

Styrelsen för Brf Västeråker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

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 Simpleko (fd)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 2019-12-07 bestått av:

Ordinarie	Mikaela Frelin (kvarstår 1 år)
	Britt-Inger Spång (kvarstår 1 år)
	Axel Sundin (kvarstår 1 år)
	Kristina Mattsson (nyval 2 år)
	Anders Lindqvist (nyval 2 år)

Suppleanter	Lars-Olov Simu (nyval 1 år)
	Johan Ramstedt (nyval 1 år)

Styrelsen utlyste extra stämma 2020-01-05 för val av ordförande:

Ann-Marie Lindgren (nyval 1 år)

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Anita Ågren (omval 1 år)

Suppleant Leif Zetterström (nyval 1 år)

Valberedning Alexander Lundin sammanställande
Bengt Lissel

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko (fd RB Fastighetsägare AB).
Lägenhetsförteckningen hanteras av Simpleko (fd 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

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)

2019 - Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

(Intervall vart 6:e år)

2020 - Sotning av eldstäder.

(Intervall vart 3:e år)

2020- Energideklaration.

(Intervall vart 10: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 23 328 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 99 940 kronor, varav 0 kronor föreslås tas ur yttre reparationsfonden i resultat dispositionen.

Medlemsinformation

Under perioden har 3 (4) överlåtelser 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 senast med 10% fr o m 1 april 2018.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	1 178	1 176	1 098	1 037
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	64	-615	-363
Soliditet (%)	-24,3	-24,8	-25,1	21,9
Kassalikviditet (%)	71,5	105,5	136,6	60,7
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	200	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	195	5	105	205
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	583	583	543	520
Lån kronor per kvm yta	489	642	798	331

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medelms- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 495	33 395	4 977	-447 667	63 823
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:				63 823	-63 823
Reservering fond för yttre underhåll			200 000	-200 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning					
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					47 170
Belopp vid årets utgång	53 495	33 395	204 977	-583 844	47 170

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-583 844
årets vinst	47 170
	-536 674

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	200 000
i ny räkning överföres	-736 674
	-536 674

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

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 177 798	1 176 423
Övriga rörelseintäkter		1 359	3 243
Summa rörelseintäkter		1 179 157	1 179 666
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-878 117	-851 887
Övriga externa kostnader	5	-72 996	-76 687
Personalkostnader	6	-85 558	-68 069
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 689	-93 260
Summa rörelsekostnader		-1 108 360	-1 089 904
Rörelseresultat		70 797	89 762
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-23 627	-25 939
Summa finansiella poster		-23 627	-25 939
Resultat efter finansiella poster		47 170	63 823
Resultat före skatt		47 170	63 823
Årets resultat		47 170	63 823

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	568 878	624 253
Inventarier, verktyg och installationer	8	127 791	144 105
Summa materiella anläggningstillgångar		696 669	768 358
Summa anläggningstillgångar		696 669	768 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 123	5 701
Övriga fordringar	9	272 585	380 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 689	22 792
Summa kortfristiga fordringar		306 397	409 334
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 000	0
Summa kassa och bank		5 000	0
Summa omsättningstillgångar		311 397	409 334
SUMMA TILLGÅNGAR		1 008 066	1 177 692

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		86 890	86 890
Yttre reparationsfond		204 977	4 977
Summa bundet eget kapital		291 867	91 867
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-583 844	-447 667
Årets resultat		47 170	63 823
Summa fritt eget kapital		-536 674	-383 844
Summa eget kapital		-244 807	-291 977
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	817 572	1 081 750
Summa långfristiga skulder		817 572	1 081 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	70 952	84 500
Leverantörsskulder		63 281	36 987
Skatteskulder		0	841
Övriga skulder	12	91 866	94 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	209 202	171 045
Summa kortfristiga skulder		435 301	387 919
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 008 066	1 177 692

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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Hysesintäkter lokaler	43 200	41 400
Hysesintäkter garage och p-platser	78 750	78 600
Hysesintäkter övriga	9 144	9 544
Årsavgifter bostäder	1 060 080	1 060 080
Hysesbortfall ./.	-2 425	-2 250
Övriga debiterade kostnader, ej momsreg	0	3 063
Avsättning inre reparationsfond ./.	-10 951	-10 951
Övriga ersättningar och intäkter	176	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	0
	1 179 157	1 179 666

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	23 328	101 712
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	99 940	22 750
	123 268	124 462

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	18 374	16 909
Obligatorisk ventilationskontroll	0	4 500
Energideklarationer	10 000	0
Besiktning / Serviceavtal	5 814	2 859
Fastighetsel	30 338	30 567
Uppvärmning	360 823	344 734
Vatten	198 928	142 372
Sophämtning	40 678	43 642
Fastighetsförsäkring	41 824	41 246
Kabel-TV / Internet	34 465	86 991
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	13 605	13 605
	754 849	727 425

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	12 028	14 966
Revisionsarvode	0	1 500
Förvaltningsarvode	52 856	51 924
Övriga externa tjänster/kostnader	1 183	4 305
Övriga förbrukningsinventarier/material	6 930	3 993
	72 997	76 688

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	73 950	50 000
Löner övriga	1 000	0 2
Sociala avgifter	10 608	15 309
Övriga personalkostnader	0	2 760 2
	85 558	68 069

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
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	-2 521 967	-2 445 021
Årets avskrivningar	-55 375	-76 946
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 577 342	-2 521 967
Utgående redovisat värde	568 878	624 253
Taxeringsvärden byggnader	3 312 000	3 312 000
Taxeringsvärden mark	852 000	852 000
	4 164 000	4 164 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden	163 138	163 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	163 138	163 138
Ingående avskrivningar	-19 033	-2 719
Årets avskrivningar	-16 314	-16 314
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 347	-19 033
Utgående redovisat värde	127 791	144 105

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	0	1 736
Skattefordringar	1 465	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	271 120	379 105
	272 585	380 841

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	16 777	8 977
Förutbetald kabel-TV	10 956	10 956
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 956	2 859
	30 689	22 792

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	2,87	2022-04-30	17 500	227 500
Stadshypotek	2,15	löpande	678 524	938 750
			696 024	1 166 250
Kortfristig del av långfristig skuld			-70 952	-84 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 411 264 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Källskatter	641	641
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	2 555	2 555
Inre reparationsfond	88 546	91 350
	91 742	94 546

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	50 000	25 050
Upplupna sociala avgifter	16 467	15 000
Upplupna räntekostnader	3 402	4 060
Förskottsbetalda hyror och avgifter	107 206	102 856
Upplupna uppvärmningskostnader	13 626	15 578
Beräknat arvode för revision	2 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16 000	6 000
	209 201	171 044

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 228 200	1 228 200
	1 228 200	1 228 200

Orsa 2020-

Ann-Marie Lindgren
ordförande

Ann Marie Lindgren

Britt-Inger Spång

Britt-Inger Spång

Axel Sundin

Axel Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats .

Anita Ågren

Anita Ågren
Lekmannarevisor

Mikaela Frelin

Mikaela Frelin

Kristina Mattsson

Kristina Mattsson

Anders Lindqvist

Anders Lindqvist