

Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

Brf Västerbo

Org nr 784400-2548

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

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

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2009-02-02. Nya stadgar är antagna och inskickade till Bolagsverket i augusti 2018.

Föreningens fastighet, Uven 10 bebyggdes 1957 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Orsa kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 lägenheter. Dessutom finns 15 garage och 6 p-platser med motorvärmarruttag. Även besöksparkering finns.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök	
18	st 2 rum och kök	
2	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1 318 kvm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas försäkringsbolag.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-11-26 bestått av:

Ordinarie Jan Henrik Amundsen
 Sara Gladh
 Hans Hellsaeus
 Erik Hansson
 Joakim Hassa

Suppleanter Sigrid Hill
 Per Hag

Revisorer
Ordinarie Bo Fischer

Suppleant Lars Spång

Valberedning Jan Horvath Sammanställande
 Per Hag

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB. Ny ekonomisk förvaltare, Agentumgruppen AB, fr o m 2018-07-01.

Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB t o m 2018-06-30.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 15 441 kronor. Reparationer av fasad samt asfaltering av "rabatter" och garageinfarter har utförts till en kostnad av 63 200 kronor, varav 63 200 kr föreslås tas ur yttre reparationsfonden i resultatdispositionen. Konto 549000, övriga förbrukningsinventarier, har belastats med inköp av ny tvättmaskin med 45 425 kr.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har inga överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrningar. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift 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)	873	870	873	873
Resultat efter finansiella poster (tkr)	42	-20	173	185
Soliditet (%)	43,3	39,5	40,7	37,5
Kassalikviditet (%)	790,4	363,6	538,8	419,5
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Ianspråktagande yttre repfond	-192	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	895	987	887	787
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	643	643	643	643
Lån kronor per kvm yta	1 834	1 885	1 935	1 986

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upptåtelse - avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 610	38 090	987 327	861 097	-19 635	1 909 489
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-191 750	191 750		
Balanseras i ny räkning				-19 635	19 635	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					42 395	42 395
Belopp vid årets utgång	42 610	38 090	895 577	933 212	42 395	1 951 884

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	933 212
årets vinst	42 395
	975 607
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-63 200
i ny räkning överföres	938 807
	975 607

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		873 323	869 966
Övriga rörelseintäkter		4 579	5 165
Summa rörelseintäkter		877 902	875 131
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-504 520	-609 779
Övriga externa kostnader	5	-113 165	-60 925
Personalkostnader	6	-34 408	-35 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 389	-133 389
Summa rörelsekostnader		-785 482	-839 752
Rörelseresultat		92 420	35 379
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	3 706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 025	-58 720
Summa finansiella poster		-50 025	-55 014
Resultat efter finansiella poster		42 395	-19 635
Resultat före skatt		42 395	-19 635
Årets resultat		42 395	-19 635

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 753 289	2 872 178
Inventarier, verktyg och installationer	8	116 000	130 500
Summa materiella anläggningstillgångar		2 869 289	3 002 678
Summa anläggningstillgångar		2 869 289	3 002 678
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		75	2 931
Övriga fordringar	9	890 224	1 112 894
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 742	14 210
Summa kortfristiga fordringar		905 041	1 130 035
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		737 446	697 749
Summa kassa och bank		737 446	697 749
Summa omsättningstillgångar		1 642 487	1 827 784
SUMMA TILLGÅNGAR		4 511 776	4 830 462

Balansräkning	Not	2018-06-30	2017-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		80 700	80 700
Yttre reparationsfond		895 577	987 327
Summa bundet eget kapital		976 277	1 068 027
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		933 212	861 097
Årets resultat		42 395	-19 635
Summa fritt eget kapital		975 607	841 462
Summa eget kapital		1 951 884	1 909 489
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	2 352 081	2 418 305
Summa långfristiga skulder		2 352 081	2 418 305
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		66 224	66 224
Leverantörsskulder		38 191	61 498
Övriga skulder	12	0	109 439
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	103 396	265 507
Summa kortfristiga skulder		207 811	502 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 511 776	4 830 462

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

För inkomståret 2015 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 243 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	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-40 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, men före extraordinära 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 garage och p-platser	43 835	42 960
Årsavgifter bostäder	848 412	848 412
Hysesbortfall ./.	-2 900	-3 926
Avsättning inre reparationsfond ./.	-16 024	-17 480
Övriga ersättningar och intäkter	1 200	1 620
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 378	3 545
	877 901	875 131

Not 3 Underhållskostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Löpande reparationer	15 441	26 181
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	63 200	191 750
	78 641	217 931

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	15 246	19 066
Yttre skötsel / Snöröjning	17 044	6 125
Fastighetsel	36 296	33 208
Uppvärmning	171 522	163 652
Vatten	101 067	95 091
Sophämtning	28 061	28 025
Fastighetsförsäkring	18 152	17 290
Självrisk/reparation försäkringsskador	9 100	0
Kabel-TV / Internet	21 600	21 600
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	7 791	7 791
	425 879	391 848

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Administration, kontor och övrigt	6 702	10 140
Revisionsarvode	10 750	6 000
Förvaltningsarvode	39 825	39 151
Övriga förbrukningsinventarier/material	55 888	5 634
	113 165	60 925

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 -2018-06-30	2016-07-01 -2017-06-30
Styrelsearvode	15 500	13 400
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Löner/arvode vicevärd	15 000	15 000
Sociala avgifter	3 708	6 459
Övriga personalkostnader	0	600
	34 408	35 659

Not 7 Byggnader och mark

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 112 143	5 112 143
Ingående anskaffningsvärden mark	82 000	82 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 194 143	5 194 143
Ingående avskrivningar	-2 321 965	-2 203 076
Årets avskrivningar	-118 889	-118 889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 440 854	-2 321 965
Utgående redovisat värde	2 753 289	2 872 178
Taxeringsvärden byggnader	2 104 000	2 104 000
Taxeringsvärden mark	493 000	493 000
	2 597 000	2 597 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

Installation av fiber

	2018-06-30	2017-06-30
Ingående anskaffningsvärden	145 000	
Inköp		145 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	145 000	145 000
Ingående avskrivningar	-14 500	
Årets avskrivningar	-14 500	-14 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-29 000	-14 500
Utgående redovisat värde	116 000	130 500

Not 9 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning skattekonto	1 930	1 189
Skattefordringar	30	30
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	888 264	1 111 675
	890 224	1 112 894

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	9 342	8 810
Förutbetald kabel-TV	5 400	5 400
	14 742	14 210

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-06-30	Lånebelopp 2017-06-30
Stadshypotek	1,92	2022-10-30	221 500	226 476
Stadshypotek	1,95	löpande	1 173 049	1 205 861
Stadshypotek	1,95	löpande	1 023 756	1 052 192
			2 418 305	2 484 529
Kortfristig del av långfristig skuld			-66 224	-66 224

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 087 185 kronor.

Not 12 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	992
Inre reparationsfond	0	108 447
	0	109 439

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna löner och arvoden	25 400	20 900
Upplupna sociala avgifter	4 522	4 321
Upplupna räntekostnader	3 684	5 200
Förskottsbetalda hyror och avgifter	40 533	66 596
Upplupna uppvärmningskostnader	6 487	7 491
Upplupna elavgifter	4 232	0
Beräknat arvode för revision	8 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 538	155 000
	103 396	265 508

Not 14 Not för ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 221 450	3 221 450
	3 221 450	3 221 450

Orsa 2018-

Jan H Amundsen

Sara Gladh

Hans Hellsaeus

Joakim Hassa

Erik Hansson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Bo Fischer
Revisor