

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Dimman

Org nr 716421-3170

Styrelsen för Brf Dimman 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.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-06-27.

Föreningens fastighet, Rimbo-Tomta 7:3 bebyggdes 1991.

På fastigheten finns 19 st småhus.

Lägenhetsfördelning:

4 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

5 st 6 rum och kök

Total bostadsyta: 2 268 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75 % 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 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 8 985 146 (8 985 146) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB 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 2019-11-27 bestått av:

Ordinarie	Rose-Marie Lönn Jonas Granström Katja Joulak Kenth Johnsson	Ordf.
Suppleanter	Camilla Löfberg Marcus Tapaninen	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Rimbo Redovisningsbyrå

Suppleant Åsa Fahlcrantz

Valberedning

Pentti Lehtonen
Henry Nordin
Mats Bengtsberg

Sammanställande

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (f.d. RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen AB.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2013 (intervall vart 10:e år).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 9 448 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 280 698 kronor vilket har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 28 medlemmar, avgående 4 och tillkommande 6, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 30 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

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

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning (tkr)	1 719	1 680	1 658	1 619
Resultat efter finansiella poster (tkr)	260	299	-813	278
Soliditet (%)	9,7	8,3	6,7	10,3
Kassalikviditet (%)	442,1	343,3	363,6	569,4
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	300	150	150	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	450	150	278	128
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	804	804	804	804
Lån kronor per kvm yta	7 638	7 796	8 624	8 787

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balansera t resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 045 998	150 689	-898 832	299 258
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			299 258	-299 258
Årets resultat				259 760
Belopp vid årets utgång	2 045 998	450 689	-899 574	259 760

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-899 574
årets vinst	259 760
	-639 814

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-939 814
	-639 814

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 718 797	1 679 646
Övriga rörelseintäkter		3 492	60
Summa rörelseintäkter		1 722 289	1 679 706
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-670 028	-569 902
Övriga externa kostnader	5	-181 777	-169 366
Personalkostnader	6	-39 952	-51 262
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-270 640	-283 386
Summa rörelsekostnader		-1 162 396	-1 073 916
Rörelseresultat		559 893	605 790
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-300 202	-306 532
Summa finansiella poster		-300 133	-306 532
Resultat efter finansiella poster		259 760	299 258
Resultat före skatt		259 760	299 258
Årets resultat		259 760	299 258

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	16 561 787	16 832 427
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		50 779	0
Övriga fordringar	8	553 799	580 191
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	24 419	22 821
Summa kortfristiga fordringar		628 997	603 012
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 890 443	1 893 274
Summa omsättningstillgångar		2 519 440	2 496 286
SUMMA TILLGÅNGAR		19 081 227	19 328 713

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 045 998	2 045 998
Yttre reparationsfond		450 689	150 689
Summa bundet eget kapital		2 496 687	2 196 687
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-899 574	-898 832
Årets resultat		259 760	299 258
Summa fritt eget kapital		-639 814	-599 574
Summa eget kapital		1 856 873	1 597 113
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	16 654 506	17 004 506
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		350 000	350 000
Leverantörsskulder		14 415	149 630
Skatteskulder		11 670	42 317
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	193 763	185 147
Summa kortfristiga skulder		569 848	727 094
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 081 227	19 328 713

Kassaflödesanalys	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		559 892	605 790
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		270 640	283 386
Erhållen ränta		69	0
Erlagd ränta		-300 749	-307 079
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		529 852	582 097
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-21 002	31 645
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-156 700	144 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten		352 150	758 378
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-350 000	-350 000
Årets kassaflöde		2 150	408 378
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 431 161	2 022 783
Likvida medel vid årets slut	13	2 433 311	2 431 161

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

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.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

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.

Noter

Not 2 Rörelseintäkter

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	1 718 797	1 679 646
Övriga ersättningar och intäkter	3 492	60
	1 722 289	1 679 706

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	9 448	159 934
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	280 698	51 285
	290 146	211 219

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsel	3 000	2 000
Vatten	144 298	131 281
Sophämtning	28 955	28 215
Fastighetsförsäkring	71 659	67 799
Självrisk/reparation försäkringsskador	7 485	12 463
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	124 485	116 925
	379 882	358 683

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	19 479	87 190
Revisionsarvode	3 750	3 000
Förvaltningsarvode	43 440	42 507
Övriga externa tjänster/kostnader	113 928	26 540
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 180	10 129
	181 777	169 366

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	30 400	40 800
Sociala avgifter	9 552	10 462
	39 952	51 262

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	21 720 274	21 720 274
Ingående anskaffningsvärden mark	279 000	279 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 999 274	21 999 274
Ingående avskrivningar	-2 666 847	-2 396 211
Årets avskrivningar	-270 640	-270 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 937 487	-2 666 847
Ingående nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 500 000	-2 500 000
Utgående redovisat värde	16 561 787	16 832 427
Taxeringsvärden byggnader	12 569 000	12 569 000
Taxeringsvärden mark	4 479 000	4 479 000
	17 048 000	17 048 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	10 931	42 305
Avräkningskonto Simpleko AB	542 868	537 886
	553 799	580 191

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	24 419	22 821
	24 419	22 821

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Roslagens Sparbank	1,42	2021-10-25	6 469 506	6 569 506
Roslagens Sparbank	1,90	2022-10-11	4 585 000	4 635 000
Roslagens Sparbank	1,98	2023-06-15	5 950 000	6 150 000
			17 004 506	17 354 506
Kortfristig del av långfristig skuld			-350 000	-350 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 254 506 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	21 033 000	21 033 000
	21 033 000	21 033 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	30 400	30 400
Upplupna räntekostnader	26 224	26 771
Förskottsbetalda hyror och avgifter	129 773	110 054
Upplupna vatten avgifter	0	10 889
Upplupna renhållningsavgifter	7 366	7 034
	193 763	185 148

Not 13 Likvida medel

	2020-06-30	2019-06-30
Likvida medel		
Kassamedel	548	1 000
Banktillgodohavanden	1 889 895	1 892 274
Arvräkningskonto Simpleko AB	542 868	537 886
	2 433 311	2 431 160

Rimbo 2020- 09-09



Rose-Marie Lönn
Ordförande



Jonas Granström



Katja Joulak



Kenth Johnsson

Min revisionsberättelse har lämnats .

Rimbo Redovisningsbyrå
Revisor