

Årsredovisning

2019

Brf Bågspännaren

Org nr 785500-0217

Styrelsen för Brf Bågspännaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

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 2017-11-08.

Föreningens fastighet, Bågspännaren 3 bebyggdes 1957-58 och är belägen i Sandviken kommun.

På fastigheten finns 3 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler, varav 1 lokal är hyresrätt. Dessutom finns 8 garage med 15 platser och 20 p-platser utomhus varav 20 st har motorvärmare.

Lägenhetsfördelning:

- 3 st 1 rum och kök
- 7 st 2 rum och kök
- 14 st 3 rum och kök
- 3. st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 787,5 kvm Total lokalyta: 355,9 kvm

Fastigheten har åsatts värdeår 1958.

Fastigheten är beskattad med hel skatt.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 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 taxerade underskott uppgick vid årets slut till 559 209 (559 209) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden och en ordinarie årsstämma samt en extra stämma.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB och trappstädning av Samhall Dala AB.

Fastighetens tekniska status

Renoveringar

1999	Stamrenovering
2004	Fasadrenovering
2005	Byte av lägenhetsdörrar/målning av trapphus samt källardörrar, fönster, garageportar och takfot
2007/2008	Renovering av tvättstuga
2009	Asfaltering av gårdsytor
2011/2012	Balkongprojekt
2014	P-platser
2015	Takrenovering
2016	Byte av låssystem
2018	Upprustning av lekplats

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-05-05 bestått av:

Ordinarie	Arvo Pyykönen	Ordf.
	Inger Lindgren	
	Sten Hedmark	

Suppleanter	Nebojsa Tolic
	Eero Rantala

Revisorer	
Ordinarie	Leena Nygren

Suppleant	Åke Nilsson
-----------	-------------

Valberedning stämman fastställde att föreningen ska löpande under året arbeta med rekrytering till styrelsen

Styrelsen har sedan extra stämma 2019-10-27 bestått av:

Ordinarie	Arvo Pyykönen	Ordf.
	Sten Hedmark	
	Eero Rantala	

Suppleanter	Nebojsa Tolic
	Lars-Åke Persson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 57 277 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor, varav 0 kr föreslås belasta yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 (3) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har beviljat en andrahandsuthyrning under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 32 (34) medlemmar.
Genomsnittlig avgift per 19-12-31 uppgår till 528 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (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	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	1 161	1 157	1 145	1 137
Resultat efter finansiella poster (tkr)	83	13	57	-12
Soliditet (%)	31,5	30,1	29,2	27,9
Kassalikviditet (%)	403,7	411,1	367,4	332,6
Reservering yttre reparationsfond (tk)	75	75	75	75
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 020	945	894	926
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	528	528	528	528
Lån kronor per kvm yta	1 926	1 989	2 053	2 116

Avsättning till yttre reparationsfond för räkenskapsåret 2019 sker efter taget beslut av vinstdispositionen under räkenskapsåret 2020.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	123 165	104 240	944 612	417 663	12 860	1 602 540
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			75 000	-75 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				12 860	-12 860	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					83 419	
Belopp vid årets utgång	123 165	104 240	1 019 612	355 523	83 419	1 662 617

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	355 523
årets vinst	83 419
	438 942
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	75 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	363 942
	438 942

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 160 616	1 156 944
Övriga rörelseintäkter		31 820	32 468
Summa rörelseintäkter		1 192 436	1 189 412
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-769 717	-845 672
Övriga externa kostnader	5	-65 846	-57 849
Personalkostnader	6	-32 778	-28 935
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-164 350	-164 350
Summa rörelsekostnader		-1 032 692	-1 096 805
Rörelseresultat		159 744	92 607
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		373	397
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 698	-80 144
Summa finansiella poster		-76 325	-79 747
Resultat efter finansiella poster		83 419	12 860
Resultat före skatt		83 419	12 860
Årets resultat		83 419	12 860

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 017 867	4 182 217
Summa materiella anläggningstillgångar		4 017 867	4 182 217
Summa anläggningstillgångar		4 017 867	4 182 217
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	612 866	428 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 824	25 165
Summa kortfristiga fordringar		638 690	453 528
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		687 441	687 099
Summa kassa och bank		687 441	687 099
Summa omsättningstillgångar		1 326 131	1 140 627
SUMMA TILLGÅNGAR		5 343 998	5 322 844

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		227 405	227 405
Yttre reparationsfond		1 019 612	944 612
Summa bundet eget kapital		1 247 017	1 172 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		355 523	417 663
Årets resultat		83 419	12 860
Summa fritt eget kapital		438 942	430 523
Summa eget kapital		1 685 959	1 602 540
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	3 329 549	3 442 813
Summa långfristiga skulder		3 329 549	3 442 813
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	113 264	113 264
Leverantörsskulder		76 466	44 083
Skatteskulder		5 508	346
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	133 252	119 798
Summa kortfristiga skulder		328 490	277 491
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 343 998	5 322 844

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden 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 20-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 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, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter garage och p-platser	47 016	45 882
Årsavgifter bostäder	943 932	943 932
Hysesbortfall ./.	0	-225
Vatten/avlopp, ej momsregistrerade	39 204	36 891
Uppvärmning, ej momsregistrerade	130 464	130 464
Övriga ersättningar och intäkter	31 820	32 470
	1 192 436	1 189 414

Not 3 Underhållskostnader

	2019	2018
Löpande reparationer	57 277	103 341
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	59 816
	57 277	163 157

Not 4 Driftkostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	145 207	147 469
Besiktning / Serviceavtal	7 874	0
Yttre skötsel / Snöröjning	10 788	7 220
Fastighetsel	21 811	21 120
Uppvärmning	265 466	262 994
Vatten	118 084	109 598
Sophämtning	41 794	41 229
Fastighetsförsäkring	19 546	18 665
Kabel-TV / Internet	50 744	48 812
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	31 127	25 408
	712 441	682 515

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2019	2018
Administration, kontor och övrigt	15 345	16 007
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	39 650	39 002
Övriga externa tjänster/kostnader	9 100	100
Övriga förbrukningsinventarier/material	750	1 740
	65 845	57 849

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	20 375	21 000
Mötesarvoden	6 125	1 725
Bilersättningar skattefria	426	300
Sociala avgifter	5 653	5 710
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	32 779	28 935

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 034 032	8 034 032
Ingående anskaffningsvärde mark	384 000	384 000
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	8 418 032	8 418 032
Ingående avskrivningar	-4 235 815	-4 071 465
Årets avskrivningar	-164 350	-164 350
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 400 165	-4 235 815
Utgående redovisat värde	4 017 867	4 182 217
Taxeringsvärden byggnader	7 348 000	5 902 000
Taxeringsvärden mark	2 134 000	1 872 000
	9 482 000	7 774 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skattekonto	4 452	2 468
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	585 072	425 895
	589 524	428 363

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	4 949	4 698
Förutbetald kabel-TV	12 892	12 686
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 982	7 781
	25 823	25 165

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek AB	1,97	2023-01-30	64 159	67 675
Stadshypotek AB	1,83	2022-10-30	405 504	428 032
Stadshypotek AB	2,30	2020-04-30	66 238	69 634
Stadshypotek AB	2,40	2021-04-30	416 912	440 736
Länsförsäkringar Hypotek AB	2,45	2021-09-30	1 245 000	1 275 000
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,75	2022-09-30	1 245 000	1 275 000
			3 442 813	3 556 077
Kortfristig del av långfristig skuld			113 264	113 264

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 876 493 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	4 405 000	4 405 000
	4 405 000	4 405 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	2 730	2 883
Förskottsbetalda hyror och avgifter	91 064	75 629
Upplupna vatten avgifter	10 446	9 571
Upplupna uppvärmningskostnader	29 011	29 734
Upplupna elavgifter	0	1 981
	133 251	119 798

Sandviken, den



Arvo Pyykönen
Ordförande

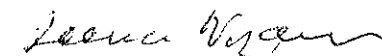


Sten Hedmark



Eero Rantala

Min revisionsberättelse har lämnats .



Leena Nygren
Revisor