

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

Brf Stadsporten

Org nr 779500-0228

Styrelsen för Brf Stadsporten 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. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-22.

Föreningens fastighet, Stadsporten 5 bebyggdes 1958 och är belägen i Sala kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 33 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 4 st garage och 21 st parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök		
6 st 2 rum och kök		
18 st 3 rum och kök		
3 st 4 rum och kök		
3 st 5 rum och kök		
	Total bostadsyta: 2 451,9 kvm	Total lokalyta: 518,7 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

<i>Verksamhet</i>	<i>Yta kvm</i>	<i>Löptid t.o.m.</i>
Butik	518,7	2020-06-30

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. 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 78 391 (82 847) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-06 bestått av:

Ordinarie	Jörgen Sandsten Waldemar Wankowicz Åsa Jakobsson	Ordf.
Suppleanter	Monica Jansson	
Revisorer		
Ordinarie	Anders Englund	
Suppleant	Bengt Olsson	
Valberedning	Pelle Jonsson Tina Zackrisson	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Waldemar Wankowicz.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Trappstädningen har ombesörjts av Pernillas Alltjänst i Sala AB på entreprenad.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Under år 1996/97 genomfördes stam- och badrumsrenovering.
Under år 2004/05 genomfördes fasad- fönster och takrenovering.
Under år 2006/07 iordningställdes trädgård och tomtmark med tillhörande parkeringsplatser.
Under år 2008/09 införskaffades en ny värmepump.
Under år 2009/10 införskaffades ny tvättmaskin, tumlare och torkskåp.
Under år 2010/11 införskaffades ny tvättmaskin.
Under år 2012/13 införskaffades nya säkerhetsdörrar till samtliga lägenheter.
Under år 2016/17 har inköp och montering av 4 st nya garageportar genomförts.
Under år 2017/18 har installation av solceller genomförts.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-04-06.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 19 189 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.
Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 46 (43) st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har sänkts med 3% fr.o.m 2018-07-01. Styrelsen har också beslutat att sänka avgifterna med 3% fr.o.m 2019-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2018-06-30 uppgår till 506 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 512	1 551	1 614	1 657
Resultat efter finansiella poster (tkr)	300	247	156	120
Soliditet (%)	38	30	25	23
Kassalikviditet (%)	304	266	268	197
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	50	50	50
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	497	447	397	347
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	506	521	537	554
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 479	1 782	2 032	2 118

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	215 252		446 754	1 079 277	247 241	1 988 524
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			50 000	-50 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				247 241	-247 241	
Årets resultat					300 404	300 404
Belopp vid årets utgång	215 252		496 754	1 276 518	300 404	2 288 928

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 276 518
årets vinst	300 404
	1 576 922

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
i ny räkning överföres	1 476 922
	1 576 922

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

Resultaträkning	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 512 192	1 550 584
Övriga rörelseintäkter		12 760	4 847
Summa rörelseintäkter		1 524 952	1 555 431
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-660 027	-643 516
Övriga externa kostnader	5	-85 365	-77 018
Personalkostnader	6	-50 182	-128 003
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 053	-392 053
Summa rörelsekostnader		-1 187 626	-1 240 589
Rörelseresultat		337 326	314 842
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 087	3 464
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 009	-71 065
Summa finansiella poster		-36 922	-67 601
Resultat efter finansiella poster		300 404	247 241
Resultat före skatt		300 404	247 241
Årets resultat		300 404	247 241

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 142 157	5 521 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	3 624	16 337
Summa materiella anläggningstillgångar		5 145 781	5 537 834
Summa anläggningstillgångar		5 145 781	5 537 834
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	271 957	412 808
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	19 856	20 789
Summa kortfristiga fordringar		291 813	433 597
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		658 554	577 289
Summa kassa och bank		658 554	577 289
Summa omsättningstillgångar		950 367	1 010 886
SUMMA TILLGÅNGAR		6 096 148	6 548 720

Balansräkning	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	11	215 252	215 252
Yttre reparationsfond		496 754	446 754
Summa bundet eget kapital		712 006	662 006
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 276 518	1 079 277
Årets resultat		300 404	247 241
Summa fritt eget kapital		1 576 922	1 326 518
Summa eget kapital		2 288 928	1 988 524
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 494 593	4 180 855
Summa långfristiga skulder		3 494 593	4 180 855
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	132 412	189 080
Leverantörsskulder		22 470	2 830
Skatteskulder		3 096	996
Övriga skulder	14	40 734	63 425
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	113 915	123 010
Summa kortfristiga skulder		312 627	379 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 096 148	6 548 720

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

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. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	15-30 år
Markanläggningar	15 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Solceller	12 år

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	219 480	219 480
Hysesintäkter garage och p-platser	45 000	45 000
Fastighetsskatt, ej momsregistrerade	7 788	7 788
Hysesintäkter övriga	0	100
Årsavgifter bostäder	1 239 924	1 278 216
Övriga ersättningar och intäkter	120	360
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 990	4 487
Avgift andrahandsupplåtelse	4 650	0
	1 524 952	1 555 431

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	19 189	18 233
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	186 250
Erhållet bidrag	0	-55 875
Avgår aktiverade underhållskostnader	0	-130 375
	19 189	18 233

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	30 030	0
Besiktning / Serviceavtal	3 875	0
Yttre skötsel / Snöröjning	1 802	0
Fastighetsel	29 335	28 623
Uppvärmning	337 589	368 020
Vatten	63 805	56 698
Sophämtning	41 756	41 756
Fastighetsförsäkring	34 971	34 406
Kabel-TV / Internet	45 518	47 124
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	52 156	48 656
	640 837	625 283

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	30 618	27 822
Revisionsarvode	500	500
Förvaltningsarvode	39 162	38 840
Övriga externa tjänster/kostnader	3 543	5 675
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 542	4 180
	85 365	77 017

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01	2017-07-01
	-2019-06-30	-2018-06-30
Styrelsearvode	28 000	27 150
Löner till fastighetsskötare	0	66 750
Löner övriga	0	9 900
Löner/arvode vicevärd	10 000	8 000
Sociala avgifter	11 723	15 744
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Bilersättning skattefria	259	259
	50 182	128 003

Not 7 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 043 139	8 912 764
Nyanskaffningar solceller	0	130 375
Ingående anskaffningsvärden mark	505 000	505 000
Markanläggningar	1 062 500	1 062 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 610 639	10 610 639
Ingående avskrivningar	-5 089 142	-4 709 802
Årets avskrivningar	-379 340	-379 340
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 468 482	-5 089 142
Utgående redovisat värde	5 142 157	5 521 497
Taxeringsvärden byggnader	10 353 000	9 970 000
Taxeringsvärden mark	3 404 000	3 157 000
	13 757 000	13 127 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden	127 127	127 127
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	127 127	127 127
Ingående avskrivningar	-110 790	-98 077
Årets avskrivningar	-12 713	-12 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-123 503	-110 790
Utgående redovisat värde	3 624	16 337

Not 9 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	7 929	4 465
Andra kortfristiga fordringar	3 720	3 672
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	260 308	404 671
	271 957	412 808

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	19 856	20 789
	19 856	20 789

Not 11 Medlemsinsatser

	2019-06-30	2018-06-30
Inbetalda insatser	209 252	209 252
Upplåtelseavgifter hyresrätt nr 25	46 004	46 004
Bostadsrätt nr 501 ombildad till hyresrätt	-44 000	-44 000
Hyresrätt nr 25 ombildad till bostadsrätt	3 996	3 996
	215 252	215 252

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-06-30	Lånebelopp 2018-06-30
Swedbank hypotek AB			0	610 518
Swedbank hypotek AB	1,27	2021-06-01	1 188 314	1 264 982
Swedbank hypotek AB	1,06	2020-03-01	2 438 691	2 494 435
			3 627 005	4 369 935
Kortfristig del av långfristig skuld			-132 412	-189 080

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 964 945 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 614 000	7 614 000
	7 614 000	7 614 000

Not 14 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Inre reparationsfond	38 989	43 423
Källskatter	0	12 570
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	7 432
Övriga skulder	1 745	0
	40 734	63 425

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	462	6 514
Förskottsbetalda hyror och avgifter	108 123	109 120
Upplupna uppvärmningskostnader	5 330	7 376
	113 915	123 010

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Sala 2019- 09-05



Jörgen Sandsten
Ordförande



Åsa Jakobsson



Waldemar Wankowicz