

Brf Malmrosten

Årsredovisning

Räkenskapsåret 2017-07-01 - 2018-06-30

2018-11-05

BRF Malmrosten 785500-1314

Gunilla Krantz Redovisning

Göran Pantzar

Årsredovisning

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

Förvaltningsberättelse:

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-30.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Malmrosten 1 bebyggdes 1961 och är belägen i Sandvikens Kommun. På fastigheten finns 2 st. bostadshus innehållande 36 lägenheter och 1 lokal som är hyresrätt. Dessutom finns 19 garage och 13 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st. 1 rum och kök

24 st. 3 rum och kök Total bostadsyta: 1 973,31 kvm Total lokalyta: 68,5 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2017-12-21 bestått av:

Ordinarie

Göran Pantzar Ordförande
Rickard Thorsell Sekreterare
Per Hedman ordinarie ledamot
Tobias Lavhagen Vicevärd

Suppleanter

Marianne Sjöstrand
Mikael Larsson
Jens Nyström

Revisor

Ordinarie

Lena Sjöstrand

Fastighetens tekniska status

Stamrening 2003.

Takrening 2004.

Trapphusrening samt byte till säkerhetsdörrar 2007.

Miljöstuga 2009.

Balkongrening 2012

Nya Garageportar 2014

Delvis ny utrustning till tvättstugan 2016 samt rening av tak och väggar.

Rening av tvättstuga nya tvättmaskiner samt rening av tvättmaskin 2016-2017.

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 7 (3) st. överlåtelse ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren för avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 9(7) protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Tobias Lavhage.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Göran Pantzar tillsammans med Gunilla Krantz Redovisning.

Lägenhetsregister hanteras av Brf Malmrosten.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Gävleborg.

Försäkring

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

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll.

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Fastighetsskatt/avgift och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värde år 1961.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 26,3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 40 489 kronor.

Fyra nya parkeringsplatser vid södra gaveln.

Montering av motorvärmare uttag vid samtliga p platser.

Varje p-plats har också uttag för laddning av elbil.

Inköp av möbler till styrelserummet.

Nya utomhussoffor.

Upprustning av övernattningsrum.

Ny tvättmaskin 2018

Ny hemsida med tillhörande dataprogram.

Verksamhet under kommande år

Övernattningsrummet färdigställs.

Planera för fasadrenovering och fönsterbyte.

Spolning av avloppsstammar.

Undersöka avloppsstammen under husen.

Årsavgifter

Årsavgifterna kommer inte att höjas under nästkommande period.,
Genomsnittlig avgift 2017-07-01 uppgår till 703 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2018=1 137 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2018=455) kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift debiteras med 50 kronor vid sen betalning.

Sammanställning:

Flerårsöversikt	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	1 480 612	1 475 054	1 465 225	1 434 197	1 407 353
Resultat	117 479	100 344	46 078	-129 391	12 366
Yttre rep fond	338 379	328 638	277 638	326 638	275 638
Lån/kvm	2 518	2 708	2 709	2 837	2 910
Kassa	1 113 081	1 187 508	922 240	765 595	638
Årsavgifter/kvm	703	700	695	684	678
Värmning/kvm	123	113	137	146	113
Vatten/kvm	66	63	77	68	56
Avfallshantering/läg	1472	1 257	1 340	1 372	1 175
El/kvm	14	13	12	12	17

Medelvärde försäljning av bostadsrätter 12 401 / kvm under perioden

Ansamlad förlust/vinst	-46 773,86
Årets vinst	117 479,21
Förra årets vinst	100 343,81
Yttre fond	150 000,00
Ny räkning	21 049,16

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade redovisningsprinciperna oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Linjär avskrivningsmetod används.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Leverantörsskulder värderas till nominellt belopp.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar aktuell skatt, d.v.s. skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt.

Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Balansrapport**Tillgångar****Anläggningstillgångar****Byggnader och mark**

	Ing Balans	Utg Balans
1111 Bygg uppskrivning avyttring	1 226 100,00	1 226 100,00
1112 Om- och tillbyggnad proj 9	5 806 018,00	5 806 018,00
1113 Om tillbyggnad Etapp 5	949 544,00	949 544,00
1114 Garagerenovering	325 598,00	325 598,00
1115 Renovering tvättstuga	0,00	22 181,00
1116 Parkering norr	0,00	127 278,00
1117 Motorvärmare	0,00	111 875,00
1118 Ackumulerade nedskr på byggnader	-923 789,00	-935 393,00
1119 Ackumulerade avskr på byggnader	-2 488 754,00	-2 685 542,00
1120 Ack avskrivning tvättstuga	0,00	-2 218,00
1121 Ack avskrivning parkering norr	0,00	-2 121,00
1122 Ack avskrivning motorvärmare	0,00	-2 486,00
1128 Ack avskrivning garagerenovering	-40 190,00	-52 742,00
1129 Ackumulerade avskr på etapp 5	-155 105,00	-186 761,00
1130 Mark	417 000,00	417 000,00
1221 Inventarier (tvättmaskiner)	90 684,00	136 022,00
1229 Ack avskrivning verktyg	-8 314,00	-13 290,00
Summa anläggningstillgångar	5 198 792,00	5 241 063,00

Omsättningstillgångar Kortfristiga fordringar Kundfordringar

Fordringar		
1630 Avräkning skattekonto	5 079,00	5 082,00
1730 Förutbetalda försäkringspremier	14 679,00	14 703,00
1792 Förutbetalda serviceavtal Siemens	3 012,00	3 012,00
S:a Fordringar	22 770,00	22 797,00

Kassa och Bank		
1942 Swedbank	1 113 081,63	977 660,38
Summa omsättningstillgångar	1 135 851,63	1 000 457,38
Summa tillgångar	6 334 643,63	6 241 520,38
Eget kapital avsättningar och skulder		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
2082 Inbetalda insatser	-151 200,00	-151 200,00
2083 Hyresrätt obildad till bostadsrätt	-4 574,00	-4 574,00
2087 Upplåtelseavgifter	-125 426,00	-125 426,00
2088 Yttre reparationsfond	-279 379,14	-338 379,14
S:a Reservfond	-560 579,14	-619 579,14
Fritt eget kapital balanserad vinst eller förlust		
2091 Balanserat resultat	92 852,28	46 773,86
2098 Förgående års res	-46 078,42	-100 343,81
2099 Årets resultat	-100 343,81	-117 479,21
Balanserad vinst eller förlust	-53 569,95	-171 049,16
Summa eget kapital	-614 149,09	-790 628,30

Långfristiga skulder**Övriga skulder till kreditinstitut**

2351	Amortering lån 265697213-6	-687 500,00	-660 000,00
2353	Amortering lån 265697212-8	-1 790 296,00	-1 742 872,00
2356	Amortering lån 2754507222	-208 396,00	-192 364,00
2358	Amortering lån 2852580832	-1 063 648,00	-1 024 256,00
2359	Lån 285 448 269-8	-1 404 239,00	-1 349 707,00

Summa långfristiga skulder

-5 154 079,00	-4 969 199,00
----------------------	----------------------

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2417	Kortfristig del av lån	-190 224,00	-190 224,00
------	------------------------	-------------	-------------

Förskott från kunder

2426	Inre repfond	-51 799,54	-52 657,54
------	--------------	------------	------------

Växelskulder

2492	Avräkning panter	-12 320,00	-12 320,00
2493	Avräkning överlåtelser	-23 100,00	-27 500,00

Skatteskulder

2510	Skatteskulder	18 185,00	71 021,00
2518	Beräknad fastighetsskatt	-41 056,00	-41 056,00

Övriga skulder

2710	Personalskatt	-31 924,00	-34 684,00
2731	Avr socilala avgifter	-21 508,00	-23 777,00
2955	Uppl Räntekostnader	-12 766,00	-5 056,00
2970	Förskottsbetalda hyror	-121 806,00	-116 182,00
2981	Uppl Va avgifter	-24 972,00	-10 318,00
2982	Uppl Värme kostnader	-32 297,00	-14 706,00
2983	Uppl El kostnader	-2 453,00	-2 085,54
2984	Uppl Renhålln kostnader	-8 787,00	-14 648,00
2988	Uppl Datakostnader	-2 088,00	0,00
2990	Övriga upplupna kostn	-7 500,00	-7 500,00

Summa

-566 415,54	-481 693,08
--------------------	--------------------

Summa eget kapital och skulder

-6 334 643,63	-6 241 520,38
----------------------	----------------------

Rörelseresultat

Nettoomsättning

Bokslutsår	2018-06-30	2017-06-30
3013 Hyresintäkter lokaler	0,00	0,00
3014 Hyresintäkter garage	86 640,00	84 360,00
3015 Hyresintäkter p-platser	11 725,00	4 360,00
3021 Årsavgifter bostäder	1 387 241,00	1 381 664,00
3022 Gruppbredband 24	0,00	9 648,00
3089 Avsättning inre repfond	-4 980,00	-4 980,00
3740 Öresutjämning	-13,98	1,98
Summa Nettoomsättning	1 480 612,02	1 475 053,98
S:a Rörelseintäkter	1 480 612,02	1 475 053,98

Rörelsens kostnader

Råvaror och förnödenheter

4010 Inköp material och varor	-16 370,38	-4 230,00
4110 Fastighetsskötsel entreprenad	-26 553,00	-19 378,00
4143 Serviceavtal	-6 429,00	-6 336,54
4160 Yttre skötsel inkl snöröjning	-62 048,00	-35 552,00
4161 Snöbortforsling	-5 939,00	-5 794,00
4300 Löpande reparationer underhåll	-40 489,00	-37 847,00
4400 Snöskottning hand	-9 000,00	-4 500,00
4500 Planenligt underhåll	-11 000,00	
4610 Elavgifter	-27 743,52	-27 231,98
4620 Uppvärmning	-243 906,00	-256 790,00
4630 Vatten och avlopp	-130 618,00	-149 146,00
4640 Sophämtning	-52 993,00	-54 098,00
4711 Fastighetsförsäkring	-25 189,00	-19 870,00
4760 Kabel-TV	-86 803,00	-77 316,00
4800 Fastighetsskatt	0,00	-41 056,00
Summa Råvaror och förnödenheter	-745 080,90	-739 145,52

Bruttovinst	735 531,12	735 908,46
--------------------	-------------------	-------------------

Rörelsens kostnader Övriga externa kostnader

5410	Förbrukningsinventarier	0,00	0,00
5460	Förbrukningsmaterial	-7 763,40	-4 937,90
6110	Kontorsmaterial	-7 958,10	-1 809,80
6200	Data Bredband	-5 485,41	-9 720,15
6410	Styrelsearvode	-54 420,00	-44 220,00
6420	Revisorsarvode	-1 500,00	-1 500,00
6480	Arvode kameral förvaltning	-375,00	
6481	Förvaltningsarvode	-24 000,00	-24 000,00
6490	Förvaltningskostnader	-14 016,00	-7 962,00
6530	Redovisningstjänster	-7 500,00	-7 950,00
6590	Övriga externa kostnader	-2 713,00	-1 648,80

Summa övriga externa kostnader

-125 730,91	-103 748,65
--------------------	--------------------

Personalkostnader

7010	Lön Städning lvård inkl semers	-33 900,00	-33 500,00
7020	Löner övriga	0,00	-9 500,00
7210	Lön Vicevärd	-12 000,00	-19 400,00
7331	Bilersättning skattefri	-2 980,00	-1 600,00
7510	Lagstadgade sociala avgifter	-34 937,00	-35 731,00
7570	Fora	-1 800,00	-1 755,00

Summa Personalkostnader

-85 617,00	-101 486,00
-------------------	--------------------

Rörelsens kostnader inkl råvaror

-956 428,81	-944 380,17
--------------------	--------------------

Rörelseresultat före avskrivningar

524 183,21	530 673,81
-------------------	-------------------

Av/nedskrivningar av materiella och Immateriella anläggningstillgångar

7821	Avskrivning byggnader	-11 604,00	-11 604,00
7822	Avskrivning om och tillbyggnad	-243 214,00	-240 996,00
7823	Avskrivning parkering norr	-2 121,00	0,00
7824	Avskrivning motorvärmare	-2 486,00	0,00
7832	Avskrivning inventarier verktyg	-4 976,00	-4 536,00

Summa Av/Nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

-264 401,00	-257 136,00
--------------------	--------------------

Rörelseresultat efter avskrivning

259 782,21	273 537,81
-------------------	-------------------

Om tillbyggnad/år stamrenovering år 14/30 =127 100

Takrenovering år 13/30 =25 000,

Trapphus/dörrar år 9/30=22 000

Miljöstuga år 8/20 = 9 640

Balkongrenovering år 5/30 =31 651

Garage år 3/25=12 500

Avskrivning byggnad enligt rak plan år 13/40=11 600.

Avskrivning inv/verktyg 3/20=6 804

Avskrivn. motorvärmare 1/15=7 458

Avskrivning parkering norr 1/30=4 248

Avskrivning tvättstuga 1/10=2 220

Avskrivning tvättmaskiner 1/10=13 602

Resultat från finansiella poster Ränteintäkter och liknande resultatposter

8310	Ränteintäkter		
8314	Ränteintäkter skattekonto	0,00	57,00
8319	Ränteintäkter klientmedel	0,00	0,00
Summa ränteintäkter		0,00	57,00

Räntekostnader och liknande Poster

8400	Räntekostnader	-78 775,00	-122 251,00
8491	Övriga finanskost pantbrev	-4 528,00	0,00
8497	Yttre fond	-59 000,00	-51 000,00
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter		-142 303,00	-173 251,00

Resultat efter finansiella poster

117 479,21	100 343,81
-------------------	-------------------

Resultat före skatt

117 479,21	100 343,81
-------------------	-------------------

8999	Årets Resultat	117 479,21	100 343,81
------	-----------------------	-------------------	-------------------

Sandviken den 4/12 2018

Göran Pantzar
Ordförande

Rickard Thorsell
Sekreterare

Per Hedman
Ledamot

Tobias Lavhage
Vicevärd

Lena Sjöstrand
Revisor