allabrf.se

Årsredovisning för

BRF GREVINNAN

716456-9399

Räkenskapsåret

2017-01-01 - 2017-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF GREVINNAN, 716456-9399, Gävle kommun, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens verksamhet:

Allmänt om verksamheten

Ändamål
Bostadsrättsföreningen BRF GREVINNAN har till sitt ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet är belägen på adressen Älvgatan 1 A-C i Orsa.

Styrelse
Styrelsen har sedan föreningsstämman 2017-05-17 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Daina Ramans, ordförande
Bengt Hansson, ledamot
Kurt Rågstad, ledamot
Lars-Olof Uleander, ledamot
Fredrik Hell, ledamot

Suppleanter har varit: Erik Johansson och Gunvor Gref.

Valberedning
Valberedare har varit Anita Engmer och Thomas Fjällström.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande föreningsstämma är:
Daina Ramans, Fredrik Hell, Bengt Hansson och Kurt Rågstad .

Firmatecknare:
Föreningens firma har tecknats av styrelsens ledamöter, två i förening.

Revisorer:
Revisor har varit Majvor Leksell på LR Revision.

Sammanträden:
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-17. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsantal:
Föreningen har 50 medlemmar. Under året har 2 överlåtelser och 2 av föreningens avsagda lägenheter sålts.

Beskattning
Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Finansiering
Se not 2.

Fastigheten:
Föreningen består av 1 fastighet med totalt 46 lägenheter och en hyresrättlokal (640 kvm).
Den totala bostadsytan är ca 3 072 kvm.

Lägenhetsfördelning:
21 st lgh om 2 rum och kök
13 st lgh om 2 rum och kokvrå
4 st lgh 3 rum och kök
7 st lgh om 3 rum och kokvrå
1 st lgh om 4 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dalarnas Försäkringsbolag.
Om bostadsrättillägg ingår framgår ej.

Fastighetsavgift
Fastigheten har åsatts värdeår 1991. Enligt nuvarande bestämmelser om fastighetsavgift beskattas fastigheten med full fastighetsavgift. Fastighetens taxeringsvärde, vilket utgör grunden för beräkning av fastighetsavgift, framgår av flerårsöversikten.

Underhåll under året
Termostatbyte i alla element. Målning av alla p-platser.

Planerat underhåll
Målning av plåttak på huset. Översyn och eventuellt åtgärder av vindskivor och hängrännor.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter
Ingen höjning av årsavgifterna gjordes under 2017.
Den för 2018 upprättade budgeten visar inget höjningsbehov.
Genomsnittlig årsavgift uppgår till 820,79 kr / kvm.

Fonden för inre underhåll
Fonden för inre underhåll har under året förändrats enligt följande:

Årets avsättning	56 000
Uttag under året	-42 741
Ökning/Minskning	+13 259

Fonden för yttre underhåll
Fonden för yttre underhåll redovisas under eget kapital. Avsättning/disposition av resultat till fond för yttre underhåll för år 2017 beslutas genom en resultatdisposition på stämman under år 2018.

Ekonomisk förvaltning
Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Fastighetsägarna MittNord AB.

Övrigt
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av basbeloppet (2018 = 1 138 kr). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av basbeloppet (2018 = 455 kr) per pantsättningsansökan.
Påminnelseavgift uttages med 60 kr vid sen betalning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga.

Flerårsöversikt

Belopp i Tkr

	2017	*2016*	*2015*	*2014*
Nettoomsättning	2 614	2 623	3 596	3 516
Resultat efter finansiella poster	970	513	861	799
Soliditet, %	49	42	39	32
Kassalikviditet %	169	278	330	368
Taxeringsvärde	13 296	13 296		
-Varav byggnad	11 501	11 501		
Årsavgift/kvm brf-yta bostäder	755	821	782	767
Bankskuld/totala kvm	3 610	4 448	4 933	6 132
Reservering yttre fond	56	56	56	56
Saldo yttre reparationsfond	4 592	4 579	4 911	5 118

Eget kapital

	Inbetalda insatser	*Yttre underhållsfond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Belopp vid årets början	418 493	4 578 712	6 963 705	513 450
Omföring fg års resultat			513 450	-513 450
Avsättning yttre fond		56 000	-56 000	
Disposition yttre fond		-42 741	42 742	
Årets resultat				969 929
Belopp vid årets slut	**418 493**	**4 591 971**	**7 463 897**	**969 929**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	7 463 897
Årets resultat	969 929
Totalt	8 433 826
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	-56 000
Från föreningens fond för yttre underhåll återföres	126 557
(Byte av termostater)	
I ny räkning balanseras	**8 504 383**

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

allabrf.se

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	2 613 571	2 694 245
Övriga rörelseintäkter		617 021	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		3 230 592	2 694 245
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*3*	-1 249 217	-1 125 783
Övriga externa kostnader	*3*	-116 943	-136 302
Personalkostnader	*4*	-23 463	-21 679
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-670 674	-610 984
Summa rörelsekostnader		-2 060 297	-1 894 748
Rörelseresultat		1 170 295	799 497
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	16 094
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 534	-302 141
Summa finansiella poster		-200 366	-286 047
Resultat efter finansiella poster		969 929	513 450
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		969 929	513 450
Skatter			
Årets resultat		969 929	513 450

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5*	25 807 956	26 459 284
Maskiner och andra tekniska anläggningar	*6*	43 935	54 918
Summa materiella anläggningstillgångar		25 851 891	26 514 202
Summa anläggningstillgångar		25 851 891	26 514 202
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	600
Övriga fordringar		21 079	11 567
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 391	26 538
Summa kortfristiga fordringar		35 470	38 705
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 415 067	2 886 510
Summa kassa och bank		1 415 067	2 886 510
Summa omsättningstillgångar		1 450 537	2 925 215
SUMMA TILLGÅNGAR		27 302 428	29 439 417

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2017-12-31*	*2016-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		418 493	418 493
Yttre reparationsfond		4 591 971	4 578 712
Summa bundet eget kapital		5 010 464	4 997 205
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 463 897	6 963 705
Årets resultat		969 929	513 450
Summa fritt eget kapital		8 433 826	7 477 155
Summa eget kapital		13 444 290	12 474 360
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	13 400 000	15 912 811
Övriga skulder	7	-400 000	-
Summa långfristiga skulder		13 000 000	15 912 811
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	600 000
Förskott från kunder		31 254	31 254
Leverantörsskulder		137 719	125 962
Övriga skulder		-	4 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		289 165	290 973
Summa kortfristiga skulder		858 138	1 052 246
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 302 428	29 439 417

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag / ekonomiska föreningar.

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.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Inkomstskatter
Redovisade inkomsskatter 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.

Föreningens fond för yttre underhåll
Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och sker efter att behörigt organ har fattat beslut. Motsvarande gäller för ianspråktagande av medlen. Behörigt organ är styrelsen enligt beslut på föreningsstämman.

För ytterligare upplysningar hänvisas till not.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	*2017*	*2016*
Materiella anläggningstillgångar:		
-Byggnader	70 år	70 år
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år	10 år

Not 2 Intäkternas fördelning

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Årsavgifter	2 227 403	2 316 552
Hyresintäkt bostäder	135 006	232 160
Hyresbortfall bostäder	-10 070	
Hyresintäkt p-plats	65 500	67 130
Påminnelseavgifter/kravavgifter	-	900
Periodiserade hyresintäkter	173 365	
Övriga fakturerade kostnader	12 297	70 625
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	-	6 878
Försäljning avsagda lägenheter	627 091	-
Summa	**3 230 592**	**2 694 245**

Not 3 Kostnadernas fördelning

Fastighetskostnader	*2017-01-01-2017-12-31*	*2016-01-01-2016-12-31*
Löpande underhåll	205 472	103 286
Fastighetsel	84 679	91 176
Uppvärmning	416 692	393 953
Vatten	194 400	210 976
Sophämtning	71 716	70 327
Snöröjning	19 490	
Gräsklippning	10 198	26 600
Kabel-TV	52 612	47 100
Serviceavtal / Besiktning	23 983	31 407
Fastighetsförsäkring	43 943	43 103
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	48 475	54 251
Fastighetsavgift	53 608	53 604
Övriga kostnader	23 949	13 973
	1 249 217	**1 139 756**
Övriga rörelsekostnader		
Adm, kontor samt övrigt	27 503	22 195
Redovisningstjänster	72 913	76 461
Revisionsarvode	9 655	9 700
Medlems-och föreningsavgifter	6 872	-
	116 943	**108 356**
Summa:	**1 366 160**	**1 248 112**

allabrf.se

Not 4 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Män	4	4
Kvinnor	1	1
Totalt	**5**	**5**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2017-01-01-2017-12-31	*2016-01-01-2016-12-31*
Löner och andra ersättningar:	19 000	19 000
Styrelsearvoden	-	-
Delsumma	19 000	19 000
Sociala kostnader	4 463	2 679
Summa	**23 463**	**21 679**

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	*2016-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 220 106	47 220 106
-Nyanskaffningar	8 363	
	47 228 469	47 220 106
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 760 822	-20 160 822
-Årets avskrivning enligt plan	-659 691	-600 000
	-21 420 513	-20 760 822
Redovisat värde vid årets slut	**25 807 956**	**26 459 284**

Not 6 Inventarier

	2017-12-31	*2016-12-31*
Vid årets början	109 838	109 838
Nyanskaffningar	-	
	109 838	109 838
-Vid årets början	-54 920	-54 920
-Årets avskrivning enligt plan	-10 983	-
	-65 903	-54 920
Redovisat värde vid årets slut	**43 935**	**54 918**

Not 7 Långfristiga skulder

Långivare	*Villkors-ändringsdag*	*Ränte-sats*	*Amortering under året*	*Skuld vid årets slut*
Leksands Sparbank 064-9	18-05-31	1,15	400 000	13 400 000
			400 000	**13 400 000**

Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	*2016-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	37 826 000	37 826 000
Summa ställda säkerheter	**37 826 000**	**37 826 000**

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	inga	inga
Summa eventualförpliktelser	**-**	**-**

Underskrifter

Orsa 7 / 5 2018

Daina Ramans
Daina Ramans

Bengt Hansson
Bengt Hansson

Kurt Rågstad
Kurt Rågstad

Lars-Olof Uleander
Lars-Olof Uleander

Fredrik Hell
Fredrik Hell

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/ 4 2018

Majvor Leksell
Majvor Leksell
Godkänd Revisor
LR Revision