

**Årsredovisning**  
**för**  
**BRF VRETEN 4**

769611-3161

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för BRF VRETEN 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Fakta om vår fastighet

Förvärstidpunkt är 2005-11-02.

Fastighetsbeteckning: Söder 20:4, Gävle kommun.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastighetens huvudbyggnad byggdes 1887 och Annex byggdes 1934.

Tomtens area:	1 097 kvadratmeter
Bostadsarea:	1 018 kvadratmeter
Lokalarea:	100 kvadratmeter
Garage:	75 kvadratmeter, fem platser

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 7 lägenheter med bostadsrätt. 5 st garage, 2 st parkeringsplatser och en lokal, vilka uthyres.

Lägenhetsfördelningen är, 2 st 3 rok, 3 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 8 rok.

Föreningen har bredbandsuppkoppling.

I lokalen bedrivs hunddagis.

Ombyggnation och framtida utveckling

### Åtgärd År

Nya rörstammar,2005-2006  
Nya el-stammar och centraler,2005-2009  
Renovering av fönster på stora huset,2006  
Rivning av bunker och gammalt garage,2007  
Tillskapande av källarförråd med renovering  
samt anordning för cykelupphängning,2007-2008  
Fasaden, fönster och tak målades på båda husen,2006-2007  
Nybyggnation av garage med 5 bilplatser,2008  
Anläggningsarbeten på gården,2008-2009  
Inköp av två nya tvättmaskiner,2009  
Ersatte termostatventiler med enkla ventiler på  
radiatorer i stora huset,2009  
Påbörjat renovering av torkrum och tvättstuga,2010  
Installerat värmekabel i hängrännor och stuprör,2010  
Färdigställa renovering av torkrum och tvättstuga,2011  
Översyn av värmesystem,2011  
Omläggning av tak huvudbyggnad,2011  
Byte av takstommar och takplåt annexet,2011  
Påbörjat arbete med gården,2012  
Renoverat trapphusen2013-2014  
Renoverat köksdel i lokalen  
Ny trappa till källaren 2015  
Färdigställande av trädgården 2015  
Nya möbler och gasolgrill till uteplatsten 2016  
Byte av torktumlare 2016  
Ny källardörr 2017

### **Förvaltning**

Löpande förvaltning sköts av föreningsmedlemmarna. Ekonomiadministration och bokföring utföres av Anders Holmlund. Lägenhets- och medlemsförteckningen hålls av Leif Lindgren.

Nyckeltal 2015	2018	2017	2016	
Årsavg./kvm boyta 591 kr	594 kr	584 kr	596 kr	
Lån/kvm lokal- och boyta 5978 kr	5619 kr	5739 kr	5858 kr	
Elkostnad/kvm lokal- och boyta kr	47 kr	36 kr	41 kr	25
Värmekostnad/kvm lokal- och boyta 119 kr	103 kr	127 kr	115 kr	

### **Medlemmar**

Föreningen består av 7 medlemslägenheter, alla har en styrelseplats.

Föreningen har sitt säte Gävle.

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	728	715	708	725
Resultat efter finansiella poster	315	241	227	104
Soliditet (%)	50,8	49,0	47,7	46,3

### **Förändring av eget kapital**

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhålls fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 400 800	360 000	312 319	222 784	<b>6 295 903</b>
Disposition av föregående års resultat:			222 784	-222 784	<b>0</b>
Årets resultat				284 763	<b>284 763</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 400 800</b>	<b>360 000</b>	<b>535 103</b>	<b>284 763</b>	<b>6 580 666</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	535 102
årets vinst	284 763
	<b>819 865</b>
disponeras så att	
Avsättes till underhållsfond	200 000
i ny räkning överföres	619 865
	<b>819 865</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror		727 727	715 448
Elintäkter		40 079	38 699
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>767 806</b>	<b>754 147</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskatt		-16 329	-16 175
Fastighetskostnader		-271 807	-301 911
Övriga driftskostnader		-13 239	-30 751
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-106 627	-106 627
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-408 002</b>	<b>-455 464</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>359 804</b>	<b>298 683</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-75 041	-75 899
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-75 041</b>	<b>-75 899</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>284 763</b>	<b>222 784</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>284 763</b>	<b>222 784</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>284 763</b>	<b>222 784</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	11 318 905	11 371 793
Förbättringskostnader, fasadmålning och inventarier	3	447 216	500 955
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 766 121</b>	<b>11 872 748</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 766 121</b>	<b>11 872 748</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		32 310	18 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	11 903
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>32 310</b>	<b>30 399</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 156 423	936 034
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 156 423</b>	<b>936 034</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 188 733</b>	<b>966 433</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 954 854</b>	<b>12 839 181</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 400 800	5 400 800
Underhållsfond		360 000	360 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 760 800</b>	<b>5 760 800</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		535 102	312 318
Årets resultat		284 763	222 784
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>819 865</b>	<b>535 102</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 580 665</b>	<b>6 295 902</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 148 472	6 282 136
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 148 472</b>	<b>6 282 136</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut		133 664	133 664
Leverantörsskulder		0	3 800
Skatteskulder		2 815	2 966
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		89 238	120 713
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>225 717</b>	<b>261 143</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>12 954 854</b>	<b>12 839 181</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 0,5 %  
Byte takstommar 0,5 %  
Takrenovering 2,5 %  
Värmesystem 2,5 %  
Målning 6,6 %  
Markanläggning 4 %  
Inventarier 20,0 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	7 326 000	7 326 000
	<b>7 326 000</b>	<b>7 326 000</b>

### Not 2 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 190 069	12 190 069
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 190 069</b>	<b>12 190 069</b>
Ingående avskrivningar	-818 276	-765 388
Årets avskrivningar	-52 888	-52 888
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-871 164</b>	<b>-818 276</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 318 905</b>	<b>11 371 793</b>



**Not 3 Förbättringsutgifter på annans fastighet**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	1 168 909	1 168 909
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 168 909</b>	<b>1 168 909</b>
Ingående avskrivningar	-667 954	-614 215
Årets avskrivningar	-53 739	-53 739
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-721 693</b>	<b>-667 954</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>447 216</b>	<b>500 955</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

Handelsbanken

Lån 1, ränta 1,15% kortfristig del 66.832 kr

Lån 2, ränta 1,16% kortfristig del 66.832 kr.

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Lån 1 Stadshypotek 765434	3 141 068	3 207 900
Lån 2 Stadshypotek 765435	3 141 068	3 207 900
	<b>6 282 136</b>	<b>6 415 800</b>

Gävle den 14 april 2019

Ove Eriksson

Peter Lundgren

Niclas Wiklund

Leif Lindgren

Åke Lilljebjörn

Thomas Arvidsson

Anders Holmlund

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 april 2019

Mats Lindblom  
Auktoriserad revisor

# Årsredovisning

för

## BRF VRETEN 4

769611-3161

Räkenskapsåret

2018

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot i BRF VRETEN 4 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 14 april 2019. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Gävle