Riksbyggen

Årsredovisning

2018–07–01 – 2019–06–30

Brf Forsbacka Herrgård

Org nr 716458-6146

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.

Styrelsen för Brf Forsbacka Herrgård 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Gävleborgs län, Gävle kommun.

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 2018-05-08.

Föreningens fastighet, Forsbacka 20:9 bebyggdes 1992 av Realia Bygg AB och är belägen i Gävle kommun. På fastigheten finns 2 st bostadshus samt 2 st flygelbyggnader innehållande totalt 21 lägenheter. Dessutom finns 21 st bilplatser i gemensamt garage och 18 st öppna p-platser.

Lägenhetsfördelning:

12 st	2 rum och kök	
8 st	3 rum och kök	
1 st	4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 998 kvm

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 3 443 430 (3 443 430) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-11-07 bestått av:

Ordinarie	Mats Westin	Ordförande
	Lennart Bryngelsson	
	Sune Wikström	
	Anna Qvarfordt	
Suppleanter	Bengt Åberg	
	Hans Knauth	

Fram till föreningsstämman var Carl Holgersson och Victor Ytterbom ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Utses av Grant Thornton Sweden AB
Suppleant	Utses av Grant Thornton Sweden AB
Valberedning	Barbro Eriksson
	Elisabeth Hennerfors
	Jan Lingdén

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

För fastigheten finns en femårig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.
Särskilt möte hålls varje vår för genomgång av underhållsbehovet under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 162 879 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 437 672 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Ingen andrahandsupplåtelse har beviljats.
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid räkenskapsårets början 30 medlemmar, avgående 8 och tillkommande 7, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 29 vid räkenskapsårets slut.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	**2018/19**	**2017/18**	**2016/17**	**2015/16**
Nettoomsättning (tkr)	1 528	1 529	1 529	1 529
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-40	-29	323	156
Soliditet (%)	30	31	30	28
Kassalikviditet (%)	210	274	298	176
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	80	80	80	80
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 047	967	887	807
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	764	764	764	764
Lån kronor per kvm yta	4 902	5 003	5 116	5 189

Förändring eget kapital	**Medlems-insatser**	**Upplåtelse-avgifter**	**Fond yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets ingång	1 923 000		966 658	1 625 459	-28 700
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:					
Reservering fond för yttre underhåll			80 000	-80 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-108 700	28 700
Årets resultat					-40 342
Belopp vid årets utgång	**1 923 000**		**1 046 658**	**1 516 759**	**-40 342**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 516 759
årets förlust	-40 342
	1 476 417
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	80 000
i ny räkning överföres	1 396 417
	1 476 417

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

Resultaträkning

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 528 172	1 529 172
Övriga rörelseintäkter		1 635	60
Summa rörelseintäkter		**1 529 807**	**1 529 232**
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 168 479	-1 195 484
Övriga externa kostnader	5	-127 499	-94 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-127 180	-127 180
Summa rörelsekostnader		**-1 423 157**	**-1 417 618**
Rörelseresultat		**106 650**	**111 614**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 992	-140 314
Summa finansiella poster		**-146 992**	**-140 314**
Resultat efter finansiella poster		**-40 342**	**-28 700**
Resultat före skatt		**-40 342**	**-28 700**
Årets resultat		**-40 342**	**-28 700**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	13 446 172	13 573 352
Summa materiella anläggningstillgångar		**13 446 172**	**13 573 352**
Summa anläggningstillgångar		**13 446 172**	**13 573 352**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	7	702 515	681 134
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13 206	14 976
Summa kortfristiga fordringar		**715 721**	**696 110**
Kassa och bank			
Kassa och bank		418 078	418 078
Summa kassa och bank		**418 078**	**418 078**
Summa omsättningstillgångar		**1 133 799**	**1 114 188**
SUMMA TILLGÅNGAR		**14 579 971**	**14 687 540**

Balansräkning

	Not	2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 923 000	1 923 000
Yttre reparationsfond		1 046 658	966 658
Summa bundet eget kapital		**2 969 658**	**2 889 658**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 516 759	1 625 459
Årets resultat		-40 342	-28 700
Summa fritt eget kapital		**1 476 417**	**1 596 759**
Summa eget kapital		**4 446 075**	**4 486 417**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	9 592 793	9 794 797
Summa långfristiga skulder		**9 592 793**	**9 794 797**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	202 004	202 004
Leverantörsskulder		156 799	22 747
Skatteskulder		10 490	1 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	171 810	179 642
Summa kortfristiga skulder		**541 103**	**406 326**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**14 579 971**	**14 687 540**

Kassaflödesanalys

	Not	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		106 650	111 614
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		127 180	127 180
Erlagd ränta		-147 218	-158 841
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**86 612**	**79 953**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 771	-3 414
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		135 003	4 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**223 385**	**80 837**
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-202 004	-224 227
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-202 004**	**-224 227**
Årets kassaflöde		**21 381**	**-143 390**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 093 614	1 237 004
Likvida medel vid årets slut	12	**1 114 995**	**1 093 614**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll
Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. Reservering har skett under året med 80 000 kronor.

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

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.

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
Årsavgifter bostäder	1 527 276	1 527 276
Hyresintäkter	896	1 896
Övriga ersättningar och intäkter	1 635	60
	1 529 807	**1 529 232**

Not 3 Underhållskostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Löpande reparationer	162 879	119 173
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	437 672	489 302
	600 551	**608 475**

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Städning entreprenad	16 812	16 419
Besiktning / Serviceavtal	18 363	4 991
Yttre skötsel / Snöröjning	34 504	78 890
Fastighetsel	236 495	231 024
Vatten	48 972	50 442
Sophämtning	22 698	21 247
Fastighetsförsäkring	54 593	58 796
Kabel-TV / Internet	101 543	100 815
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	33 948	24 385
	567 928	**587 009**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 -2019-06-30	2017-07-01 -2018-06-30
Administration, kontor och övrigt	20 539	23 966
Revisionsarvode	14 969	12 663
Förvaltningsarvode	42 454	42 104
Övriga externa tjänster/kostnader	360	405
Övriga förbrukningsinventarier/material	49 176	15 816
	127 498	**94 954**

NS

Not 6 Byggnader och mark

	2019-06-30	2018-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	19 658 100	19 658 100
Ingående anskaffningsvärden mark	4 162 000	4 162 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**23 820 100**	**23 820 100**
Ingående avskrivningar	-10 246 748	-10 119 568
Årets avskrivningar	-127 180	-127 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-10 373 928**	**-10 246 748**
Utgående redovisat värde	**13 446 172**	**13 573 352**
Taxeringsvärden byggnader	7 624 000	6 575 000
Taxeringsvärden mark	1 788 000	1 415 000
	9 412 000	**7 990 000**

Not 7 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avräkning skattekonto	5 598	5 598
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	696 917	675 536
	702 515	**681 134**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	13 206	14 976
	13 206	**14 976**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	**Räntesats %**	**Datum för ränteändring**	**Lånebelopp 2019-06-30**	**Lånebelopp 2018-06-30**
Swedbank Hypotek AB	1,57	2020-03-25	5 994 804	6 107 916
Swedbank Hypotek AB	1,54	2019-09-28	3 799 993	3 888 885
			9 794 797	**9 996 801**
Varav kortfristig del av långfristig skuld			202 004	202 004

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 784 777 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	12 263 000	12 263 000
	12 263 000	**12 263 000**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna räntekostnader	16 797	17 023
Förskottsbetalda hyror och avgifter	125 569	115 227
Upplupna elavgifter	15 444	6 777
Beräknat arvode för revision	14 000	13 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	27 615
	171 810	**179 642**

Not 12 Likvida medel

	2019-06-30	2018-06-30
Banktillgodohavanden	418 078	418 078
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	696 917	675 536
	1 114 995	**1 093 614**

Forsbacka 2019-09-06

Mats Westin
Ordförande

Anna Qvarfordt

Lennart Bryngelsson

Sune Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-09-16.

Grant Thornton Sweden AB

Lise-Lotte Sjöö
Auktoriserad revisor