

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Västerläge
Org nr: 769625-3439



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västerläge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Region Gotland.

Årets resultat är sämre än föregående år p.g.a ökade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327% till 197%.

I resultatet ingår avskrivningar med 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -155 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Backen 1 i Region Gotland med 9 lägenheter. Byggnadens adress är Slottsbacken 3-5 i Visby. Byggnaderna är uppförda 1890.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
1	3	4	1	9

Bostäder bostadsrätt 587 m²

Bostäder hyresrätt 118 m²

Total bostadsarea 705 m²

Årets taxeringsvärde 10 805 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 10 805 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Telia	Fiber
Ragnsells	Källsortering

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 29 tkr och planerat underhåll för 215 tkr.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Tvättstuga	99
Putsning av fasad	97

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Plank, terrass	214 727

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Fredrik Loqvist	Ordförande	2021
Mattias Nordberg	Ledamot	2021
Niclas Gardell	Ledamot	2021
Emile Sohler	Ledamot	2021
Camilla Ingemark	Ledamot	2021
Gun-Britt Pettersson	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland	Auktoriserad revisor 2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 13 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 13 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 762 kr/m²/år.

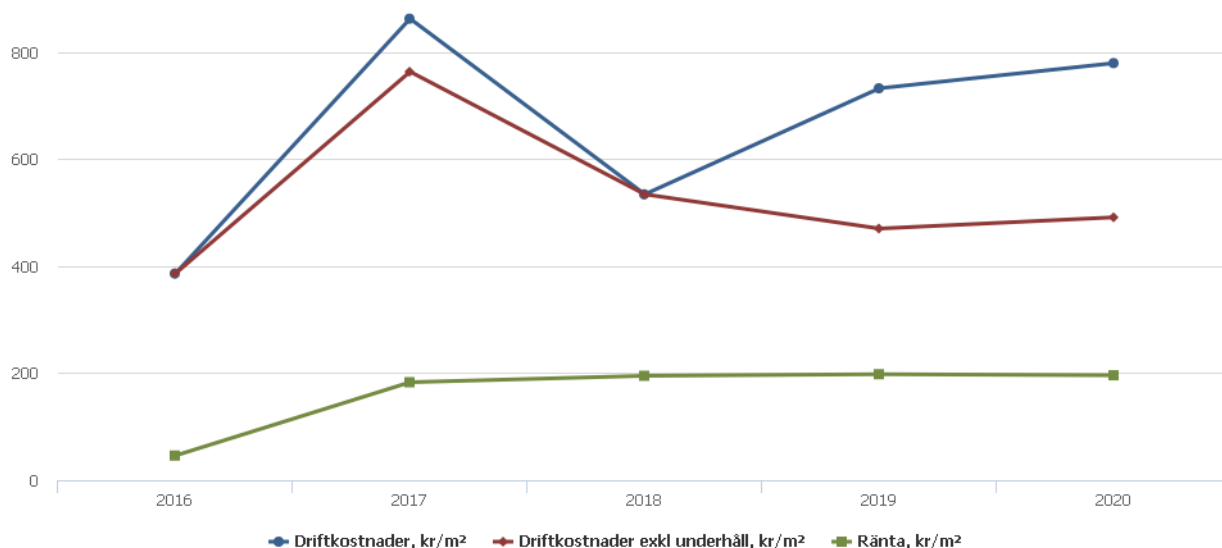
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Föreningen har sett över fastighetens skick och bedömt att underhållsplanen som framgår i den ekonomiska planen som upprättats i samband med föreningens bildande, ej längre är aktuell eller korrekt. Delar av den information i den ekonomiska planen som rör renoveringen har visats vara felaktig. Tak och fönster har inte bytts vid renovering utan har gått igenom och problem som upptäckts har åtgärdats. Det innebär att underhållsplanen som är under upprättande kommer att innehålla underhåll av tak och fönster löpande

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	641	638	638	635	719
Resultat efter finansiella poster	-309	-246	-218	-268	186
Årets resultat	-309	-246	-218	-268	186
Resultat exklusive avskrivningar	-155	-92	-64	-114	340
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-245	-182	-130	-180	274
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	121	121	88	88	88
Balansomslutning	28 505	28 924	29 323	28 852	29 168
Kassaflöde, indirekt metod	-263	-238	665	-223	405
Soliditet %	60	60	61	62	62
Likviditet %	197	327	262	58	157
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	762	762	764	761	788
Driftkostnader, kr/m ²	820	732	534	862	386
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	515	470	534	763	386
Ränta, kr/m ²	208	198	195	183	46
Underhållsfond, kr/m ²	173	43	185	96	88
Lån, kr/m ²	15 944	15 206	15 349	14 303	14 672
Skuldkvot %	16,77	15,29	17,30	14,41	15,21

1 000



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	17 150 000	841 823	32 187	-288 390	-246 072
Disposition enl. årsstämmobeslut				-246 072	246 072
Reservering underhållsfond			90 000	-90 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-308 834
Vid årets slut	17 150 000	841 823	122 187	-624 462	-308 834

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-534 462
Årets resultat	-308 834
Årets fondavsättning	-90 000
Summa	-933 296

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 933 296
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	641 292	637 668
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 051	104 345
Summa rörelseintäkter		670 343	742 013
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-578 037	-546 179
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 923	-140 350
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-154 165	-154 165
Summa rörelsekostnader		-838 126	-840 693
Rörelseresultat		-167 783	-98 680
Finansiella poster			
Utdelning från Länsförsäkringar		5 205	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-146 294	-147 392
Summa finansiella poster		-141 051	-147 392
Resultat efter finansiella poster		-308 834	-246 072
Årets resultat		-308 834	-246 072

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	28 135 143	28 289 309
Summa materiella anläggningstillgångar		28 135 143	28 289 309
Summa anläggningstillgångar		28 135 143	28 289 309
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar (skattekonto)		4 104	51
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	19 769	26 967
Summa kortfristiga fordringar		23 933	27 078
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	345 436	607 981
Summa kassa och bank		345 436	607 981
Summa omsättningstillgångar		369 369	635 059
Summa tillgångar		28 504 512	28 924 368

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	17 991 823	17 991 823	
Fond för yttre underhåll	122 187	32 187	
Summa bundet eget kapital	18 114 010	18 024 010	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-624 462	-288 390	
Årets resultat	-308 834	-246 072	
Summa fritt eget kapital	-933 296	-534 462	
Summa eget kapital	17 180 714	17 489 548	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	11 137 500	11 240 500
Summa långfristiga skulder		11 137 500	11 240 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	103 000	103 000
Skatteskulder		728	526
Övriga skulder		0	30
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	82 570	90 764
Summa kortfristiga skulder		186 298	194 320
Summa eget kapital och skulder		28 504 512	28 924 368

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-308 834	-246 072
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	154 165	154 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-154 669	-91 907
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	3 146	6 084
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	--8 022	-45 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-159 545	-131 784
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-103 000	-106 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-103 000	-106 500
Årets kassaflöde	-262 545	-238 284
Likvidamedel vid årets början	607 981	846 265
Likvidamedel vid årets slut	345 436	607 981
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	478 644	478 644
Hyror, bostäder	162 648	159 024
Summa nettoomsättning	641 292	637 668

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	27 648	27 648
Övriga ersättningar	473	455
Fakturerade kostnader	360	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-2
Återvunna fordringar	0	29 761
Övriga rörelseintäkter	570	46 483
Summa övriga rörelseintäkter	29 051	104 345

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-214 727	-195 765
Reparationer	-28 928	-22 996
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-12 861	-12 393
Försäkringspremier	-18 587	-17 698
Kabel- och digital-TV	-27 952	-27 952
Systematiskt brandskyddsarbete	-926	-482
Sotning	-482	0
Förbrukningsinventarier	-9 120	-1 825
Vatten	-48 226	-37 603
Fastighetsel	-5 463	-5 874
Uppvärmning	-146 046	-154 327
Sophantering och återvinning	-28 227	-43 298
Förvaltningsarvode drift	-36 493	-25 966
Summa driftskostnader	-578 037	-546 179

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 456	-82 435
Arvode, yrkesrevisorer	-11 250	-19 250
Övriga förvaltningskostnader	-1 430	-514
Kreditupplysningar	-1 260	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-473	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 001
Medlems- och föreningsavgifter	-144	-144
Bankkostnader	-1 910	-1 865
Övriga externa kostnader	0	-35 141
Summa övriga externa kostnader	-105 923	-140 350

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-154 165	-154 165
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-154 165	-154 165

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-146 287	-147 383
Räntekostnader till kreditinstitut	-7	-9
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-146 294	-147 392

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	18 499 820	18 499 820
Mark	10 406 149	10 406 149
	28 905 969	28 905 969
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	28 905 969	28 905 969
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-616 660	-462 495
	-616 660	-462 495
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-154 165	-154 165
	-154 165	-154 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-770 825	-616 660
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 135 144	28 289 309
Varav		
Byggnader	17 728 995	17 883 160
Mark	10 406 149	10 406 149
	10 805 000	10 805 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 405 000</i>	<i>4 405 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 441	17 001
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	7 637
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 328	2 329
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 769	26 967

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	85 854	85 854
Transaktionskonto	259 582	522 127
Summa kassa och bank	345 436	607 981

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 240 500	11 343 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-103 000	-103 000
Långfristig skuld vid årets slut	11 137 500	11 240 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,044%	2020-11-28	1 000 000,00	-1 000 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	1,24%	2022-05-25	10 343 500,00	0,00	103 000,00	10 240 500,00
SWEDBANK	1,55%	2023-08-25	0,00	1 000 000,00	0,00	1 000 000,00
Summa			11 343 500,00	0,00	103 000,00	11 240 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 103 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 515 000 kr. Resterande skuld, 10 622 500 kr, förfaller till betalning senare är 5 år efter balansdagen.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	11 769	13 521
Upplupna elkostnader	290	265
Upplupna värmekostnader	19 614	19 455
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	997	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 350
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	49 900	54 173
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	82 570	90 764

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 670 000	11 670 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Fredrik Loqvist

Mattias Nordberg

Emile Sohier

Niclas Gardell

Gun-Britt Pettersson

Camilla Ingemark

Min revisionsberättelse har lämnats

Emma Järlö/Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland

