

Årsredovisning

för

Brf Fiskgjusen

769604-0489

Räkenskapsåret

2019-07-01 – 2020-06-30

Styrelsen för Brf Fiskgjusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-07-01 – 2020-06-30.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning

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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-04-16.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Mehede 2:104 bebyggdes 1989 och är belägen i Tierps kommun. Föreningen bildades vid stämma 1999-05-18 och fastigheten förvärvades vid exekutiv auktion 1999-07-08.

På fastigheten finns 6 st friliggande souterräng och 4 st friliggande enplanshus samt 2 st friliggande parhus och 1 st friliggande kedjehus innehållande 3 lägenheter. totalt 17 st lägenheter varav 10 st med tillhörande garage.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

4 st 4 rum och kök

6 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 647 kvm

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-11-24 bestått av:

Ordinarie	Ann-Britt Sjölen Elisabeth Marstorp Kjell Sohlberg	avgick 2020-02-03
Suppleanter	Inga-Britt Ronnerfors Jessica Rolin	ordinarie sedan 2020-02-24
Valberedning	Gunnar Lindberg	avgick 2020-02-03
Revisor	Karin Lindroth	Redovisning AB

Fastighetens tekniska status/renoveringar

2004	Byte av 2 st frånluftvärmepumpar i hus 12,16
2005	Byte av 6 st frånluftvärmepumpar i hus 3,5,9,13,18,20
2006	Byte av 5 st frånluftvärmepumpar i hus 10,14,17,19,21
2007	Byte av 4 st frånluftvärmepumpar i hus 1,7,11,15
2009-2010	Reparation av takdel på hus 3,5 och 17
2010-2011	Utbyte av vindskivbrädor och vindskivplåtar på hus och garage och målning av vindskivbrädor för fastigheterna 1,3,5,7,9,11,13,15,17,19 och 21
2015-08	Nya skärmväggar vid hus 1,3,5,7,9,11,13
2015-07	Nya vattenmätarkonsoller i hus 1,3,5,7,11,15,19,10,12,14,16,20
2015-07	Nya dörrar på gaveln i hus 15,17,19,21
2016-09	Utbyte av vindskivor på hus och garage på hus 10,12,14,16,18,20
2016-12	Reparation av takdel på hus 21
2017-02	Nya förrådsdörrar hus 9 och 13.
2018-08	Ventilationsrengöring
2018-09	Tak och hängränne rengöring och underhåll samtliga hus.
2018-10	Nytt tak hus 19
2018	Fiberinstallation
2019-06	Målning souterränghuset med garage
2020-02	Rengöring och koll av alla värmepumpar.
2020-04	Renovering av de flesta broarna.
2020-06	3 stycken nya brevlådeställ.
2020-06	Målning av hus med garage, 15, 17, 19 och 21.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 15 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring. (Observera att denna ej 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 132 639 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 20 787 kronor.

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 1 överlåtelse ägt rum. Ingen andrahandsuthyrning har skett under året. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. 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

Föreningen hade vid årets slut 22 medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2020=1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	819	807	796	796
Resultat efter finansiella poster	188	-586	154	-8
Reservering yttre reparationsfond	-171	-171	-171	-171
Saldo yttre reparationsfond	1 260	1 858	1 687	1 733
Soliditet (%)	24	20	27	25
Kassalikviditet (%)	364	167	557	385
Lån per kvm yta i kronor	3 078	3 163	3 248	3 199
Årsavgift bostäder kronor/kvm	498	490	483	483

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse - avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 000	33 000	1 857 913	91 967	-586 126
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			171 000	-171 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-769 050	769 050	
Balanseras i ny räkning				-586 126	586 126
Årets resultat					188 179
Belopp vid årets utgång	17 000	33 000	1 259 863	103 891	188 179

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	103 891
årets vinst	188 179
	292 070

disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	171 000
i ny räkning överföres	121 070
	292 070

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		819 444	807 492
Övriga rörelseintäkter		1 303	-19
Summa rörelseintäkter		820 747	807 473
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-258 263	-987 982
Övriga externa kostnader	5	-62 893	-89 481
Personalkostnader	6	-36 245	-38 124
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-178 959	-178 959
Summa rörelsekostnader		-536 360	-1 294 545
Rörelseresultat		284 387	-487 072
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 208	-99 054
Summa finansiella poster		-96 208	-99 054
Resultat efter finansiella poster		188 179	-586 126
Resultat före skatt		188 179	-586 126
Årets resultat		188 179	-586 126

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 115 569	5 267 668
Inventarier, verktyg och installationer		80 580	107 440
Summa materiella anläggningstillgångar		5 196 149	5 375 108
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	647 533	647 533
Summa finansiella anläggningstillgångar		647 533	647 533
Summa anläggningstillgångar		5 843 682	6 022 641
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 644	0
Övriga fordringar	9	914 863	1 115 804
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	11 052	11 763
Summa kortfristiga fordringar		930 559	1 127 567
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		18 859	18 859
Summa kassa och bank		18 859	18 859
Summa omsättningstillgångar		949 418	1 146 426
SUMMA TILLGÅNGAR		6 793 100	7 169 067

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 000	50 000
Yttre reparationsfond		1 259 862	1 857 912
Summa bundet eget kapital		1 309 862	1 907 912
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		103 891	91 967
Årets resultat		188 179	-586 126
Summa fritt eget kapital		292 070	-494 159
Summa eget kapital		1 601 932	1 413 753
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	4 930 000	5 070 000
Summa långfristiga skulder		4 930 000	5 070 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		140 000	140 000
Leverantörsskulder		7 065	445 884
Skatteskulder		10 331	25 742
Övriga skulder		15 245	16 920
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	88 527	56 768
Summa kortfristiga skulder		261 168	685 314
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 793 100	7 169 067

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1989.

För inkomståret 2019/20 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för småhus till 8 349 kronor per värderingsenhet för småhus som är uppfört med tillhörande tomtmark, dock högst 0,75 % av taxeringsvärdet. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

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 721 222 (721 222) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

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

Reservering till underhållsfonden har skett med 171 000 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 40-årig plan.

Byggnader	20-100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 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, men före extraordinära 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

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Årsavgifter bostäder	819 444	807 492
Övriga ersättningar och intäkter	120	-19
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	0
	820 747	807 473

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	132 639	112 305
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	20 787	769 050
	153 426	881 355

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsförsäkring	44 919	46 709
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	59 918	59 918
	104 837	106 627

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	5 142	8 302
Revisionsarvode	8 156	7 156
Förvaltningsarvode	43 340	42 574
Övriga externa tjänster/kostnader	4 240	12 535
Övriga förbrukningsinventarier/material	2 015	18 914
	62 893	89 481

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	30 000	30 000
Sociala avgifter	6 245	7 920
Bilersättningar skattefria	0	204
	36 245	38 124

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 386 965	5 386 965
Nyanskaffningar Fiber	134 300	134 300
Ingående anskaffningsvärden mark	1 161 000	1 161 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 682 265	6 682 265
Ingående avskrivningar	-1 307 157	-1 128 198
Årets avskrivningar	-178 959	-178 959
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 486 116	-1 307 157
Utgående redovisat värde	5 196 149	5 375 108
Taxeringsvärden byggnader	6 217 000	6 217 000
Taxeringsvärden mark	1 772 000	1 772 000
	7 989 000	7 989 000

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsbanken fonder	4 311,9968	600 000	647 533	656 760
		600 000	647 533	656 760

Not 9 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	1 001	988
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	913 862	1 114 816
	914 863	1 115 804

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	11 052	11 763
	11 052	11 763

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek AB	2,10	2022-12-01	2 360 000	2 500 000
Stadshypotek AB	1,65	2020-12-01	2 710 000	2 710 000
			5 070 000	5 210 000
Kortfristig del av långfristig skuld			-140 000	-140 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 370 000 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

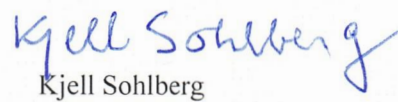
	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 767 000	9 767 000
	9 767 000	9 767 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förskottsbetalda hyror och avgifter	63 643	47 767
Upplupna reparationer och underhåll	15 884	0
Beräknat arvode för revision	9 000	9 000
	88 527	56 767

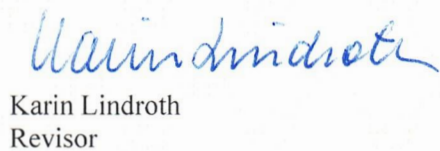
Mehedeby 2020-09-07


Elisabeth Marstorp


Kjell Sohlberg


Inga-Britt Ronnerfors

Min revisionsberättelse har lämnats . 2020-10-27


Karin Lindroth
Revisor