

Årsredovisning

Brf Svarvaren

Org nr 793200-0131

Styrelsen för Brf Svarvaren
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15
Beskrivning nyckeltal	16

Kontaktinformation

Brf Svarvaren

Att Lars Palm Olsson, Hornsgatan 28 B, 832 42 Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Svarvaren 12, Frösön i Östersunds kommun. Fastighetens adress är Hornsgatan 28. På denna tomt har uppförts bostadshus med sammanlagt 20 lägenheter. På fastigheten finns tillgång till 25 parkeringsplatser med motorvärmare samt 12 garageplatser. Nybyggnadsåret är 1961. Värdeår 1961.

Lägenheter o lokaler

Den totala bygggrätten ovan mark är 1 480 kvm. Den totala boarean (BOA) uppgår till 1 220 kvm och lokalarean (LOA) till 444 kvm.



Lägenhetsfördelning

7 lägenheter med 1 rum och kök med en genomsnittlig yta av 41,2 kvm

7 lägenheter med 2 rum och kök med en genomsnittlig yta av 57,7 kvm

1 lägenhet med 3 rum och kök med en genomsnittlig yta av 92 kvm

5 lägenheter med 4 rum och kök med en genomsnittlig yta av 87,2 kvm

Av dessa 20 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt

Avgifter

Avgifterna är på 547 kr per kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland. Föreningen har också avtal med Anticimex för skadedjursbekämpning.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad 8 825 000

Mark 4 036 000

12 861 000

Fastighetens tekniska status

Föreningen upprättade 2018 en underhållsplan. Utifrån denna plan planerar styrelsen framtida underhåll samt ifrån den tekniska besiktningen som genomförs kontinuerligt.

<i>Genomfört underhåll, kr</i>	<i>År</i>	<i>Belopp</i>
Inköp av fastighetens garage	2010	1 000 tkr
Målning källargångar	2018	80 tkr

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Avsättning till yttre fond ska göras enligt underhållsplan

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-28 hos Bolagsverket. Den ekonomiska planen registrerades i 1953-12-28.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två ledamöter i förening

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Östersunds kommun.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 23 medlemmar fördelade på 20 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året gjorts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB. Östersund

Den tekniska förvaltningen har utförts av HSB Mitt.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2019-0508 haft följande sammansättning

Lars Palm Olsson	Ledamot, Ordf.
Paul Gunnarsson	Ledamot
Elin Wallin	Ledamot
Rasmus Brink	Ledamot
Lena Lundström	Ledamot
Hanna Sunnerheim Sjöberg	Suppleant
Johan Hallqvist	Suppleant

Valberedning

Orvar Wikström och Janne Olander

Revisorer

Hellström & Hjelm

Styrelsesammanträden

Året 2019 har varit ett förhållandevis lugnt år i BRF Svarvaren och vi har haft 7 styrelsemöten. Föreningen har haft 2 städdagar. De som inte deltog i någon av städdagarna kommer att debiteras fastställd avgift utifrån beslut på årsmötet 2019.

Löner och Arvoden

Arvoden till styrelsen för 2019 uppgick till 25 580 kr.

Årets överlåtelse

Under året har fyra bostadsrätter bytt ägare.

Vid överlåtelse tar föreningen ut en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Avgiften ska betalas av säljaren.

Föreningen tar även ut 1 % av prisbasbeloppet vid pantsättning.

Årets händelser

Vi har under året utarbetat en underhållsplan för föreningen tillsammans med HSB. Vi har haft 7 stycken styrelsemöten där vi tittat på offerter, planerat städdagar, godkänt andrahandsuthyrningar samt annat göromål för att föra vår förening framåt.

Övriga planerade arbeten som relining och fönsterbyte kommer att genomföras inom snarframtid. I början av 2019 har vi även bytt ut vattenkran på spolplatan vid garageporten på baksidan huset.

Styrelsen har under året även börja med att ta ut avgift för andrahandsuthyrning, just nu har föreningen fem pågående andrahandsuthyrningar.

Intresset för styrelsearbetet i vår förening skulle behöva öka och vi tar gärna emot idéer och förslag hur vi skall göra!

Tack för 2019 medlemmar i BRF Svarvaren.

Händelser efter årets slut

Planering för fönsterbyte och relining fortgår även detta år för att få fram bästa lösning.

Föreningens ekonom

Föreningen gör ett resultatmässigt resultat på -114 tkr. Likvidmässigt gör dock årets verksamhet ett resultat på 39 tkr. Ser man på årets totala likvidflöde, då hänsyn tagen till förändring i rörelseresultatet och amorteringar är årets totala likvidflöde 20 tkr. Föreningens största kostnadspost är värmekostnaden och den har minskat under året med cirka 5 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	737 650	0	236 507	-170 177	-61 285	742 695
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			1 000	-1 000		
lanspråktagande yttre fond			-80 000	80 000		0
Balanseras i ny räkning				-61 285	61 285	
Årets resultat					-113 956	-113 956
Belopp vid årets utgång	737 650	0	157 507	-152 462	-113 956	628 739

Flerårsöversikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, Kkr	802	804	802	788	772
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-114	-61	65	-28	41
Räntekostnader i förhållande till intäkt	6,05%	5,26%	5,47%	5,70%	7,96%
Skuldsättningsgrad %	404	348	328	363	356
Soliditet, %	18,0	21,0	22,0	20,0	21,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	3,2	3,2	3,3	3,4	3,5
Genomsnittlig skuldränta, %	1,89	1,62	1,65	1,66	2,23
Värmekostnad per kvm bostadsrättsyta	161	164	155	172	148
Värmekostnad per kvm total yta	118	120	114	126	109
Elkostnad per kvm bostadsrättsyta	30	30	26	29	26
Vattenkostnad per kvm bostadsrättyta	30	26	22	27	23
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	2 080	2 120	2 159	2 198	2 237
Fastighetens belåningsgrad, %	102,8	100,0	97,5	95,2	93,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	548	542	532	528	528
Underhålls o amoreringsutrymme %	9,7	22,8	27,6	19,8	27,4
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	182	278	233	207	230
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	605	605	605	605	605

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-152 462
Årets resultat	-113 956
	-266 418
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	10 000
I ny räkning överföres	-276 418
	-266 418

RESULTATRÄKNING

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga hyresintäkter	1	801 646	804 425
Summa rörelseintäkter		801 646	804 425
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	2	-609 034	-605 826
Övriga externa kostnader	3	-74 099	-49 126
Personalkostnader	4	-31 059	-14 934
Avskrivningar enligt plan	5	-153 089	-153 614
Summa rörelsekostnader		-867 281	-823 500
Rörelseresultat		-65 635	-19 075
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-48 321	-42 210
Resultat efter finansiella poster		-113 956	-61 285
ÅRETS RESULTAT		-113 956	-61 285

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	2 469 637	2 585 083
Inventarier	7	130 943	120 836
		2 600 580	2 705 919
Summa anläggningstillgångar		2 600 580	2 705 919
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	32 743
Skattefordran		65 956	65 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	87 122	56 697
		153 078	155 396
Kassa och bank		675 870	655 509
Summa omsättningstillgångar		828 948	810 905
SUMMA TILLGÅNGAR		3 429 528	3 516 824

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		737 650	737 650
Yttre reparationsfond		157 507	236 507
		895 157	974 157
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-152 462	-170 176
Årets resultat		-113 956	-61 285
		-266 418	-231 461
Summa eget kapital		628 739	742 696
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 490 077	2 537 949
		2 490 077	2 537 949
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	47 872	47 872
Avsatt till medlemmarnas rep.fond		1 581	1 581
Leverantörsskulder		71 378	25 809
Skatteskulder		37 590	31 210
Övriga kortfristiga skulder		6 067	7 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	146 224	122 543
		310 712	236 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 429 528	3 516 824

KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-65 635	-19 075
Återföring gjorda avskrivningar	153 089	153 614
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	87 454	134 539
Erlagd ränta	-48 321	-42 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	39 133	92 329
Förändring av rörelseresultat		
Kundfordringar - förändring	32 742	1 267
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-30 425	-8 410
Kortfristiga skulder - förändring	74 533	-10 084
Kassaflöde från rörelseresultat	76 850	-17 227
Investeringsverksamheten		
Inköp inventarier	-47 750	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 750	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-47 872	-47 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 872	-47 872
Årets kassaflöde	20 361	27 230
Likvida medel vid årets början	655 509	628 279
Likvida medel vid årets slut	675 870	655 509

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Garage	4%
Fastighetsförbättringar	5%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	5-20%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 377 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. Föreningen betalar idag en fastighetsavgift på 1 377 kr per lägenhet. För lokalerna betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal. Styrelsearvoden har utbetalats i enlighet med not 4.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	670 029	667 591
Hyresintäkter garage o p-plats	95 750	104 101
Övriga intäkter	35 867	32 733
Summa	801 646	804 425
Not 2 Driftkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel entreprenad	-66 681	-49 824
Snöröjning o markunderhåll	-36 804	-24 838
Städning	0	-2 551
Material	-915	-16 387
Bevakning o Besiktningkostnader	-15 938	-3 517
Övriga externa kostnader	-25 438	0
Summa	-145 776	-97 117
<u>Reparationer och underhåll</u>		
Reparation gemensamma lokaler	-3 787	-3 536
Reparation installationer	-26 631	-3 686
Reparation utvändigt	-8 500	-4 014
Underhåll lokaler	0	-80 000
Summa	-38 918	-91 236
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-37 103	-36 046
Värme	-195 891	-200 445
Vatten o avlopp	-36 129	-32 116
Sophämtning	-50 810	-52 981
Kabel tv, bredband, porttelefon	-31 234	-30 710
Summa	-351 167	-352 298
<u>Försäkringar och Fastighetsskatt/avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-35 583	-33 965
Fastighetsskatt bostad	-27 540	-23 460
Fastighetsskatt lokal	-10 050	-7 750
Summa	-73 173	-65 175
Summa driftkostnader	-609 034	-605 826

Not 3 Övriga externa kostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-30 188	-29 719
Revisionskostnader	-12 813	-11 969
Konsultarvoden	-19 531	0
Övriga administrationskostnader	-11 567	-7 438
Summa	-74 099	-49 126
Not 4 Personalkostnader	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-25 580	-12 300
Arbetsgivareavgifter	-5 479	-2 634
Summa	-31 059	-14 934
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivningar på byggnader	-76 859	-76 859
Avskrivningar på markanläggningar	-38 587	-38 587
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-32 474	-38 168
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-5 169	0
Summa	-153 089	-153 614
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	3 616 781	3 616 781
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 616 781	3 616 781
Ingående avskrivningar enligt plan	-1 102 063	-1 025 204
Årets avskrivningar enligt plan	-76 859	-76 859
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 178 922	-1 102 063
Utgående redovisat värde	2 437 859	2 514 718
Utgående bokfört värde	2 437 859	2 514 718
Taxeringsvärden		
Byggnader	8 825 000	5 805 000
Mark	4 036 000	2 790 000
Summa	12 861 000	8 595 000
varav bostäder	11 856 000	7 820 000
varav lokaler	1 005 000	775 000
Summa	12 861 000	8 595 000

Markanläggningar

Ingående anskaffningsvärde	771 730	771 730
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	771 730	771 730
Ingående avskrivningar enligt plan	-701 365	-662 778
Årets avskrivningar enligt plan	-38 587	-38 587
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-739 952	-701 365
Utgående bokfört värde	31 778	70 365
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	2 469 637	2 585 083

Not 7 Maskiner o inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde	628 373	628 373
Årets inköp	47 750	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	676 123	628 373
Ingående avskrivningar enligt plan	-507 537	-469 369
Årets avskrivningar enligt plan	-37 643	-38 168
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-545 180	-507 537
Utgående redovisat värde	130 943	120 836

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetald försäkring	25 935	23 665
Förutbetald ränta	141	122
Förutbetald förvaltningsarvode	15 583	15 190
Förutbetald kabel-tv	8 000	7 808
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader	37 463	9 912
Summa	87 122	56 697

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	1,62%	2021-09-30	1 309 719	1 354 491
Stadshypotek	1,85%	2020-01-03	942 860	942 860
Stadshypotek	2,02%	2020-12-01	285 370	288 470
Kortfristig del			-47 872	-47 872
Summa			2 490 077	2 537 949
Nästa års beräknade amortering			47 872	47 872
Amortering år 2-5			191 488	191 488
Amortering efter år 5			2 298 589	2 346 461
Summa skuld			2 537 949	2 585 821

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	13 780	0
Upplupen ränta	4 679	469
Förutbetalda avgifter	78 562	73 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 203	48 854
Summa	146 224	122 543

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	2 977 900	2 977 900
Summa	2 977 900	2 977 900

Eventualförpliktelser **Inga** **Inga**

Frösön / 2020

Lars Palm Olsson

Paul Gunnarsson

Elin Wallin

Rasmus Brink

Lena Lundström

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2020

Hellström & Hjelm Revision

Definitioner av använda nyckeltal

- **Räntekostnader i förhållande till intäkten**
Beräknas som räntekostnader/intäkter
Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.
Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader.
Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.
- **Skuldsättningsgrad**
Beräknas som Skulder/Eget kapital
Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet)
Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.
- **Soliditet**
Beräknas som (Eget kapital + 78,6 % av Obeskattade reserver) / Totala tillgångar
Förhållandet mellan det egna kapitalet och det totala kapitalet. Man kan också se det som hur stor andel av företagets tillgångar som inte motsvaras av skulder. Soliditet beskrivs som företagets betalningsförmåga på lång sikt.
- **Skuldkvot och Räntekänslighet**
Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.
Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!
- **Belåningsgrad**
Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.
- **Underhålls- och amorteringsutrymme**
Beräknas enligt följande (Årets resultat + årets avskrivningar + årets underhåll) / årets intäkter
Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?
Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.
Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera. Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.
- **Sparande till framtida underhåll**
Beräknas som Intäker- driftskostnader- räntenetto+ underhållskostnader/ antal kvm
Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år som kan användas till det framtida underhållet av föreningens fastighet. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme.