

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

Brf Valhall Mora

Org nr 784400-0229

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse

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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-10.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Stranden 21:8 bebyggdes 1963-64 av Byggnadsfirman Anders Diös AB och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter och 2 lokaler. Lokalerna är hyresrätter. En lokal används av föreningen. Dessutom finns 25 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

6	st 1 rum och kök/kokvrå
9	st 2 rum och kök/kokvrå
9	st 3 rum och kök
3	st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 1 691 kvm

Total lokalyta: 181 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Outhyrd lokal	51,3	-

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-12-04 bestått av:

Ordinarie	Tomas Eklund Maria Lindqvist Victoria Sparr Ove Röngård Stefka Bylon Sigrun Bore	Ordf. Adjungerad ledamot
-----------	---	---

Suppleanter	Ulrica Persson Mats Danielsson Lars Lindqvist
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Pia Berg
Suppleant	Elisabeth Andersson

Valberedning Anne Christine Arvidsson
Gun-Britt Berg

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

2006/2007 Ombyggnad/byte tak och ventilation samt utbyte fönster och fönsterdörrar.

2010/2011 Byte till säkerhetsdörrar.

2011/2012 Montering motorvärmare.

2013/2014 Renovering tvättstuga/torkrum

2015 Renovering av carport

2016 Byte av låssystem

2019 Installation av portkodlås och automatiska dörröppnare

2019/2020 Stambyte

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 (5) protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 58 924 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till kostnad av 4 949 593 kronor.

Stambytet som påbörjades våren 2019 har slutförts. Samtliga badrum har totalrenoverats och avloppsrör, kallvatten- och varmvattenledningar har bytts ut. Standarden i samtliga badrum är nu mycket hög med helkaklade väggar, golvvärme och klinkergolv. Kontraktssumman på 6 000 000 kr har finansierats genom ett lån från Handelsbanken.

Värmeväxlaren byttes då den gamla var utsliten och varmvattnet kunde ta slut vid hög belastning.

Styrelserummet har avvecklats och ersatts av ett fjärde övernattningsrum med fyra bäddar för uthyrning.

En ny bastu i föreningslokalen har byggts i egen regi (färdig hösten 2020).

Ett Swish-konto har skaffats för att underlätta betalning av exempelvis hyra av övernattningsrum.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 4 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse, (Sedan 2018-07-12 tas en avgift om 250 kr i månaden ut vid andrahandsuthyrning.)

Föreningen hade vid årets slut 37 medlemmar.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020=1 183 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2020=473 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	1 305	1 248	1 263	1 245
Resultat efter finansiella poster	-47 459	-1 564	-346	116
Reservering yttre reparationsfond	121	121	121	121
Saldo yttre reparationsfond	154	777	624	503
Lån per kvm yta i kronor	5 632	2 159	2 183	2 206
Kassalikviditet (%)	136	57	361	357
Årsavgift bostäder/kvm i kronor	719	701	701	701

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	119 300	4 690	777 611	-1 135 051	-1 564 044
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			154 000	-154 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-777 610	777 610	
Balanseras i ny räkning				-1 564 044	1 564 044
Årets resultat					-4 750 255
Belopp vid årets utgång	119 300	4 690	154 001	-2 075 485	-4 750 255

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 075 485
årets förlust	-4 750 255
	-6 825 740

behandlas så att	
Avsättning yttre rep.fond	154 000
i ny räkning överföres	-6 979 740
	-6 825 740

Föreningens 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		1 305 313	1 248 374
Övriga rörelseintäkter		228 800	4 799
Summa rörelseintäkter		1 534 113	1 253 173
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 634 068	-2 377 533
Övriga externa kostnader	5	-286 528	-82 375
Personalkostnader	6	-33 529	-70 370
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-195 771	-216 806
Summa rörelsekostnader		-6 149 896	-2 747 083
Rörelseresultat		-4 615 783	-1 493 910
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 472	-70 134
Summa finansiella poster		-134 472	-70 134
Resultat efter finansiella poster		-4 750 255	-1 564 044
Resultat före skatt		-4 750 255	-1 564 044
Årets resultat		-4 750 255	-1 564 044

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 391 724	2 587 495
Summa materiella anläggningstillgångar		2 391 724	2 587 495
Summa anläggningstillgångar		2 391 724	2 587 495
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		54 460	0
Övriga fordringar	8	1 126 101	828 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	34 768	34 747
Summa kortfristiga fordringar		1 215 329	863 706
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		94 981	178 810
Summa kassa och bank		94 981	178 810
Summa omsättningstillgångar		1 310 310	1 042 516
SUMMA TILLGÅNGAR		3 702 034	3 630 011

Balansräkning	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		123 990	123 990
Yttre reparationsfond		154 000	777 610
Summa bundet eget kapital		277 990	901 600
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 075 485	-1 135 051
Årets resultat		-4 750 255	-1 564 044
Summa fritt eget kapital		-6 825 740	-2 699 095
Summa eget kapital		-6 547 750	-1 797 495
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	9 283 223	3 607 552
Summa långfristiga skulder		9 283 223	3 607 552
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		240 000	42 680
Leverantörsskulder		17 440	606 102
Skatteskulder		8 959	8 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	700 162	1 162 897
Summa kortfristiga skulder		966 561	1 819 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 702 034	3 630 011

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1960.

För inkomståret 2020 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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 har skett under året med 154 000 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.

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
Hysesintäkter garage och p-platser	42 538	40 206
Hysesintäkter övriga	46 929	25 750
Årsavgifter bostäder	1 215 846	1 181 818
Övriga ersättningar och intäkter	113	899
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 312	0
Avgift andrahandsupplåtelse	3 250	4 500
Vidarefakturering externt ej momspliktigt	222 125	0
	1 534 113	1 253 173

Not 3 Underhållskostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Löpande reparationer	58 924	46 368
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	4 949 593	1 666 037
	5 008 517	1 712 405

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	38 790	46 170
Obligatorisk ventilationskontroll	0	15 313
Besiktning / Serviceavtal	9 375	16 604
Yttre skötsel / Snöröjning	66 651	80 185
Fastighetsel	53 628	58 934
Uppvärmning	240 428	227 518
Vatten	54 913	52 052
Sophämtning	43 876	43 548
Fastighetsförsäkring	43 837	43 193
Självrisk/reparation försäkringsskador	2 100	0
Kabel-TV / Internet	39 927	39 712
Fastighetskatt / Fastighetsavgift	32 024	32 024
Energideklarationer	0	9 875
	625 549	665 128

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Administration, kontor och övrigt	13 781	11 201
Revisionsarvode	2 000	2 000
Förvaltningsarvode	47 254	47 546
Övriga externa tjänster/kostnader	179 160	9 504
Övriga förbrukningsinventarier/material	44 333	12 124
	286 528	82 375

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 -2020-06-30	2018-07-01 -2019-06-30
Styrelsearvode	28 000	28 000
Sociala avgifter	4 900	13 120
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
Lön övriga	429	29 050
	33 529	70 370

Not 7 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 214 736	5 214 736
Ingående anskaffningsvärden mark	106 000	106 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 320 736	5 320 736
Ingående avskrivningar	-2 733 240	-2 537 471
Årets avskrivningar	-195 771	-195 769
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 929 011	-2 733 240
Utgående redovisat värde	2 391 725	2 587 496
Taxeringsvärden byggnader	7 369 000	7 369 000
Taxeringsvärden mark	1 803 000	1 803 000
	9 172 000	9 172 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avräkning skattekonto	3 123	3 123
Andra kortfristiga fordringar	0	4 370
Avräkningskonto Simpleko AB	1 122 978	821 466
	1 126 101	828 959

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	25 489	25 631
Förutbetl kabel-tv	9 279	9 116
	34 768	34 747

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-06-30	Lånebelopp 2019-06-30
Stadshypotek	1,60	Löpande	1 850 820	1 887 827
Stadshypotek	1,54	2022-12-01	1 712 403	1 762 405
Stadshypotek	1,60	2022-12-30	1 960 000	0
Stadshypotek	1,80	löpande	2 000 000	0
Stadshypotek	1,54	2024-12-01	2 000 000	0
			9 523 223	3 650 232
Kortfristig del av långfristig skuld			-240 000	-42 680

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 323 223 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	9 645 000	4 425 000
	9 645 000	4 425 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna löner och arvoden	23 700	47 300
Upplupna sociala avgifter	7 500	11 900
Upplupna räntekostnader	17 578	10 470
Förskottsbetalda hyror och avgifter	117 116	116 635
Upplupna uppvärmningskostnader	8 056	10 177
Upplupna elavgifter	5 411	6 655
Upplupna reparationer och underhåll	518 800	959 760
Beräknat arvode för revision	2 000	0
	700 161	1 162 897

Mora



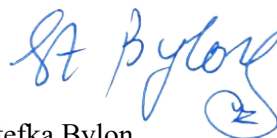
Tomas Eklund



Maria Lindqvist




Victoria Sparr



Stefka Bylon



Ove Røngård



Sigrun Bore

Min revisionsberättelse har lämnats



Pia Berg
Revisor