

ÅRSREDOVISNING
2019-01-01 till 2019-12-31

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STOPET 3 I VISBY
769633-9253

Förvaltningsberättelse

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mak som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens medlemmar utgörs av fysisk eller juridisk person som innehar bostadsrätt i föreningen till följd av upplåtelse eller som övertar bostadsrätt i föreningens hus.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-13. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2017-03-21 och stadgarna registrerades 2017-01-24.

Föreningen beskattas som privatbostadsförening enligt Inkomstskattelagen, kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Visby Stopet 3, Region Gotland.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Max Thoursie

Carina Floser

Benny Billfors

REVISOR

Henrik Olsson

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden

STÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-27

FASTIGHETSFAKTA

Föreningen upplåter 13 lägenheter, 2 lokaler fördelade på 3 byggnader

7 st lägenheter á 1 rum och kök

3 st lägenheter á 2 rum och kök

2 st lägenheter á 3 rum och kök

1 st lägenhet á 4-6 rum och kök

2 st lokaler

Total tomtyta	795,00 m ²	Taxeringsvärde byggnad	11 095 000
Total bostadsyta	600,63 m ²	Taxeringsvärde mark	3 656 000
Total lokalyta	131,00 m ²	Summa taxeringsvärde	14 751 000
Total övrig yta	109,73 m ²		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF, bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Fastighetsskötseln ombesörjs av medlemmarna. Lägenhetsförteckningen administreras av Villén Ekonomi AB

MT

BB

ae
H

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen har överklagat Skatteverkets fastighetstaxering och fått nya taxeringsvärden.

I och med överklagan fastställde Skatteverket att föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt fastighetstaxeringsberäkningarna trots ojämnheter mellan hyresintäkt och årsavgifter

ÅRSAVGIFTER

Under året höjdes avgifterna med 2 %. Höjningen skedde f r o m 1/7 2019

ÄGARBYTEN

Två lägenheter, lgh 1 och lgh 10, har överlåtits under året

ARVODEN TILL STYRELSEN

Under året har arvode till styrelsen utbetalats med 15 000 kr + sociala avgifter

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

Styrelsen förslår att årets underskott om 106 377 kr balanseras i ny räkning.

FLERÅRSÖVERSIKT	2019	2018	2017
Nettoomsättning	643 113	641 705	345 454
Resultat efter finansiella poster	-76 377	-26 555	-5 546
Avsättning underhållsfond	-30 000	-30 000	-16 250
Årets resultat	-106 377	-56 555	-21 796
Balansomslutning	46 641 392	47 340 328	47 498 021
Soliditet	80%	80%	80%

NYCKELTAL

Årsavgiften / m ² bostadsyta	404	396	257
Hyrer / m ² lokalyta	2 198	2 198	1 281
Övriga intäkter / m ² totalyta	547	551	472
Driftskostnader / m ² totalyta	280	244	128
Övriga kostnader / m ² bostadsyta	81	81	37
Kapitalkostnader / m ² bostadsyta	358	351	162

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämman förfogande står följande medel:

Årets resultat före fondavsättning	-76 377
Reservering till fond för yttre underhåll	-30 000
Summa Resultat	-106 377

Styrelsen föreslår följande disposition

-att i ny räkning överförs	-106 377
Balanserat resultat	-78 351
Totalt	-184 728

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

01 JANUARI – 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER	Not		
Årsavgift och hyresintäkter	1	242 868	238 080
Övriga hyresintäkter, lokaler	1	288 000	288 000
P-plats, el och fastighetsavgift		111 583	115 163
Övriga rörelseintäkter	2	682	462
Summa rörelseintäkter		643 113	641 705
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3	-205 137	-178 486
Övriga externa kostnader	4	-59 022	-59 001
Personalkostnader	4	-19 713	0
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	-292 500	-292 500
Summa rörelsekostnader		-576 372	-529 987
RÖRELSERESULTAT		66 741	111 718
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-143 118	-138 273
Summa finansiella poster		-143 118	-138 273
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-76 377	-26 555
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättning yttre fond	7	-30 000	-30 000
ÅRETS RESULTAT		-106 377	-56 555

88

MT
G
K

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader	6	28 506 980	28 799 480
Mark	6	18 134 412	18 134 412
Summa materiella anläggningstillgångar		46 641 392	46 933 892
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		46 641 392	46 933 892
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Övriga fordringar	8	10 750	7 100
Summa kortfristiga fordringar		10 750	7 100
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	9	505 990	399 336
Summa kassa och bank		505 990	399 336
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		516 740	406 436
SUMMA TILLGÅNGAR		47 158 132	47 340 328

BB

WA

GA
EL

Balansräkning

SKULDER OCH EGET KAPITAL	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	10		
Medlemsinsatser		37 935 000	37 935 000
Fond för yttre underhåll		76 250	46 250
Summa bundet eget kapital		38 011 250	37 981 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-78 351	-21 796
Årets resultat		-106 377	-56 555
Summa fritt eget kapital		-184 728	-78 351
SUMMA EGET KAPITAL		37 826 522	37 902 899
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	11	9 190 960	9 309 960
Summa långfristiga skulder		9 190 960	9 309 960
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristig skuld	11	23 680	23 680
Leverantörsskulder	12	6 589	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	110 381	103 789
Summa kortfristiga skulder		140 650	127 469
SUMMA SKULDR		9 331 610	9 437 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 158 132	47 340 328
STÄLLDA SÄKERHETER			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar:			
Fastighetsinteckningar, pantbrev		20 238 000	20 238 000
Summa ställda säkerheter		20 238 000	20 238 000
ANSVARSFÖRBINDELSER			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

88 MT
GT
20

Kassaflödesanalys

ÅRETS IN- OCH UTBETALNINGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		66 741	111 178
Räntekostnader	5	-143 118	-138 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
-avskrivning byggnader	6	292 500	292 500
Kassaflöde från löpande verksamhet		216 123	265 945
FÖRÄNDRINGAR I RÖRELSEKAPITAL			
Ökning/minskning kortfristiga fordringar	8	-3 650	10 807
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	12	13 181	-12 138
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		9 531	-1 331
INVESTERINGSVERKSAMHET			
Investeringar i byggnader och mark	6	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET			
Upptagna lån	11	0	0
Amortering skuld		-119 000	-119 000
Insatser	10	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-119 000	-119 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		106 654	145 614
Likvida medel vid årets början		399 336	253 722
Likvida medel vid årets slut	9	505 990	399 336

88 MT
20 7

NOTER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag, även kallad K2-regelverket.

SKATTER OCH AVGIFTER

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande det lägsta av 1 377 kr per lägenhet eller 0,3% av taxerat värde för fastigheten, eller maximalt 8 049 kr per småhus eller 0,75% av taxerat värde för fastigheten

Beloppen gäller inkomståret 2019
Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift upp till 15 år. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsavgift som uppgår till 1% av taxeringsvärdet på lokalerna.

UNDERHÅLL

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring

mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen.

Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

PÅGÅENDE OMBYGGNAD

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

VÄRDERINGSPRINCIPER

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

FORDRINGAR

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

AVSKRIVNINGAR

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Industribyggnader	5 år

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Likviditet

Kassa och bank i förhållande till kortfristiga tillgångar

88
8
MT
JH

	2019-12-31	2018-12-31
Not 1 ÅRSAVGIFTER OCH HYRESINTÄKTER		
Årsavgifter	242 868	238 080
Hyra lokaler	288 000	288 000
Summa årsavgifter och hyresintäkter	530 868	526 080
Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
P-platser, el, fastighetsavgift, övrigt	112 245	115 625
Summa övriga rörelseintäkter	112 245	115 625
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Elkostnader	45 240	45 920
Fjärrvärme	64 984	63 320
Vatten	64 775	37 500
Sophantering	12 539	9 738
Fastighetsförsäkring	17 599	0
Fastighetsavgift	0	22 008
Summa driftskostnader	205 137	178 486
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER & PERSONALKOSTNADER		
Fastighetsunderhåll	10 365	0
Fastighetsavgift	20 050	0
Administrativ förvaltning	25 000	24 000
Bankkostnader	2 159	1 604
Företagsförsäkringar	0	18 095
Konsultkostnader	0	3 000
Övriga kostnader	1 448	12 302
Personalkostnader	19 713	0
Summa övriga externa kostnader	78 735	59 001
Not 5 RÄNTEKOSTNADER		
Räntekostnader Stadshypotek	143 118	138 273
Summa räntekostnader	143 118	138 273
Not 6 BYGGNADER OCH MARK		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början	29 250 588	29 250 588
Årets anskaffningsvärde byggnader	0	0
Summa anskaffningsvärde byggnader	29 250 588	29 250 588
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-451 108	-158 608
Avskrivning byggnader	-292 500	-292 500
Summa ackumulerade avskrivningar	-743 608	-451 108
Mark		
Vid årets början	18 134 412	18 134 412
Årets anskaffningsvärde mark	0	0
Summa anskaffningsvärde mark	18 134 412	18 134 412
Restvärde byggnader och mark	46 641 392	46 933 892

8.3⁹
2019
MT

	2019-12-31	2018-12-31
Not 7 AVSÄTTNING FÖNDER		
Vid årets början	46 250	16 250
Årets avsättning till yttre underhållsfond	30 000	30 000
Summa anskaffning	76 250	46 250

**Not 8 KUNDFORDRINGAR, FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Överlåtelseavgift, extra elkostnad	3 650	0
Förutbetalda fastighetsförsäkringar	7 100	7 100
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 750	7 100

Not 9 KASSA OCH BANK

Bankmedel Handelsbanken	429 740	399 336
Underhållsfond, Handelsbanken	76 250	
Summa kassa och bank	505 990	399 336

Not 10 EGETKAPITAL

	2019-12-31	Förändring	Disposition	2018-12-31
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 935 000	0	0	37 935 000
Fond för yttre underhåll	76 250	30 000	0	46 250
Summa eget kapital	38 011 250	30 000	0	37 981 250
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-78 351	-21 796	0	-21 796
Årets resultat	-106 377	-106 377	21 796	-56 555
Summa fritt eget kapital	-184 728	-162 932	21 796	-78 351
Summa totalt eget kapital	37 862 522	-132 932	21 796	37 902 899

Not 11 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Stadshypotek	9 190 960	9 309 960
Kortfristig del av låneskuld	23 680	23 680
Summa skulder till kreditinstitut	9 214 640	9 333 640

**Not 12 LEVERANTÖRSSKULDER, UPPLUPNA KOSTNADER
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Leverantörsskulder	6 589	0
Förutbetalda månadsavgifter 2019	49 605	36 069
Upplupen fastighetsavgift 2017, 2018	0	33 298
Upplupen fastighetsavgift 2019	22 008	0
Upplupen ränta	2 592	2 592
För mycket betald elavgift	0	9 500
Överlåtelseavgift, ½ Villen Ekonomi AB	580	0
Förutbetalda årsavgift 9*1 544	13 896	0
Upplupen elkostnad	12 400	12 400
Upplupna fjärrvärmekostnader	9 300	9 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	116 970	103 789

BB 10
MT
2019

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Visby 2020-06-27



Max Thoursie
Ordförande



Carina Floser
Ledamot



Benny Billfors
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-27



Henrik Olsson
Revisor



11

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Stopet 3 i Visby

Org.nr 769633-9253

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF Stopet 3 i Visby för räkenskapsåret 2019

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. I den revisionen ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dessa. Till underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut och åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon ledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat in någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för minan uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen och behandlar förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Visby den 7 juni



Henrik Olsson

NÄRVAROLISTA ÅRSSTÄMMA 2020-06-27

Brf Stopet 3 i Visby		Årsstämma
3001	Carina Floser, Henrik Olsson	JA
3002	Ann-Christin Öbom	JA
3003	Magnus Johansson	JA
3004	Elin Schill	
3005	Sara Ulfsson	JA
3006	Inger Ahlgren	JA
3007	Helene Sundberg	
3008	Birgitta Johansson	JA
3009	Villiam Dahlström	JA
3010	Gudrun Antemar	JA
3011	Max Thoursie	JA
3012	Sebahattin Hocaoglu	
3013	Benny Billfors	JA