

Styrelsen för  
**BRF VIALEN**  
Org nr 716415-8227

får härmed avge

# Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019



<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Underskrifter	8



## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ordförande	J-O Madeleine Ågren
Kassör	Annika Eriksson
Sekreterare	Linda-Marie Nordsvan (Ann-Katrin Johansson, del av år)
Suppleant	Tony Björnström
Suppleant	Karin Paulin

Under år 2019 har föreningen haft 3 husmöten. Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden. Årsstämman hölls den 28 april år 2019 och extra årsstämma 2019-10-20.

Firmateckningsrätt har J-O Madeleine Ågren och Annika Eriksson i förening.

Föreningen har inga anställda. Ej heller har några löner utbetalts.

Föreningen äger fastigheten Valen 2 med taxeringsvärdet 12 078 000 kr.

En lägenhet har överlåtits under år 2019.

Föreningen har bytt ventilationsaggregat i 6 lägenheter under 2019 till en periodisk underhållskostnad av 266 062 kr. Föreningen har också genomfört OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och åtgärdat brister till en underhållskostnad av 44 880 kr.

### Förväntningar avseende den framtida utvecklingen

I föreningen finns 13 bostadsrättslägenheter med en boendeyta uppgående till 1 066 m<sup>2</sup>. Avgiftsnivån för år 2019 uppgick till 743 kr/m<sup>2</sup>. Avgiftshöjning med 2% har genomförts från januari 2020 för att ge utrymme för ökade driftskostnader och underhåll. Den årliga avsättningen för yttre underhåll har höjts från 48 000 kr till 70 000 kr från och med år 2019.

### Förslag till disposition beträffande föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel:

Årets resultat	-185 870
Balanserad vinst	563 743
Totalt	377 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Reservering till fond för yttre underhåll enligt beslut	-70 000
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	144 000
Att i ny räkning överföres som vinstmedel	451 873

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Månadsavgifter lägenheter		791 664	791 664
Hysesintäkter bilplatser		24 100	23 200
Övriga intäkter		6 500	4 000
		<u>822 264</u>	<u>818 864</u>
<b><i>Fastighetskostnader</i></b>			
Driftkostnader		-431 783	-451 625
Löpande underhållskostnader		-54 507	-38 842
Periodiska underhållskostnader		-281 642	-21 752
Fastighetsskatt	1	-17 901	-17 381
Avskrivningar	2	-156 678	-156 678
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-120 247</u>	<u>132 586</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	1 584	987
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 207	-68 277
<b>Årets resultat</b>		<u>-185 870</u>	<u>65 296</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	5 141 907	5 261 626
Inventarier och byggnadsinventarier	5	100 155	137 114
		5 242 062	5 398 740
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Obligationer	6	128 214	126 630
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 370 276</b>	<b>5 525 370</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		4 597	4 487
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>453 804</b>	<b>550 558</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>458 401</b>	<b>555 045</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 828 677</b>	<b>6 080 415</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 180 290	1 180 290
Fond för yttre underhåll		166 000	240 000
		<u>1 346 290</u>	<u>1 420 290</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		637 744	498 447
Årets resultat		-185 870	65 296
		<u>451 874</u>	<u>563 743</u>
		1 798 164	1 984 033
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	3 870 997	3 961 865
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		50 424	40 899
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	109 092	93 618
		159 516	134 517
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 828 677</b>	<b>6 080 415</b>

## Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckningar	10 002 000	10 002 000
<b>Eventalförpliktelser</b>	Inga	Inga



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Åresredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har tillämpats som föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

#### Fordringar

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Avskrivningssatsen för inventarier uppgår till 10%-50% på anskaffningsvärdet. Avskrivning på byggnadsvärdet utgörs av planerlig avskrivning på 60 år, vilket anses följa fastighetens ekonomiska livslängd.

Avskrivning på markanläggningar uppgår till 10% på anskaffningsvärdet.

### Not 1 Fastighetsskatt

	2019	2018
Fastighetsskatt för räkenskapsåret	-17 901	-17 381

### Not 2 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader (60 år)	-119 719	-119 719
Markanläggning (10 år)	–	–
Inventarier (2-10 år)	-36 959	-36 959
Byggnadsinventarier (10 år)	–	–
	<u>-156 678</u>	<u>-156 678</u>

### Not 3 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter, övriga	1 584	987

**Not 4 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 751 186	10 751 186
Vid årets slut	10 751 186	10 751 186
<i>Akkumulerade av- och nedskrivningar</i>		
Engångsnedskrivning vid årets början	-3 032 382	-3 032 382
Avskrivningar vid årets början	-2 457 178	-2 337 459
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-119 719	-119 719
	-5 609 279	-5 489 560
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 141 907</b>	<b>5 261 626</b>
Taxeringsvärden, byggnader	8 200 000	6 400 000
Taxeringsvärden, mark	3 878 000	2 644 000
	12 078 000	9 044 000

**Not 5 Inventarier och byggnadsinventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	368 077	368 077
Nyanskaffningar	55 540	55 540
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Vid årets slut	423 617	423 617
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-286 503	-249 544
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-36 959	-36 959
	-323 462	-286 503
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 155</b>	<b>137 114</b>

**Not 6 Obligationer**

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken Fonder AB, räntefond	128 214	126 630
	128 214	126 630

Räntefonden är värderad till marknadsvärde på balansdagen.

**Not 7 Eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserad vinst</i>
Vid årets början	1 180 290	240 000	563 743
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
• Reservering till fond för yttre underhåll		70 000	-70 000
• Av fond för yttre underhåll ianspråktas		-144 000	144 000
Årets resultat			-185 870
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 180 290</b>	<b>166 000</b>	<b>451 874</b>



**Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut, långfristiga**

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 870 997	3 961 865
	3 870 997	3 961 865

**Not 9 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 002 000	10 002 000

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

I balansposten ingår bl a upplupen fastighetsavgift 2018 och 2019, 35 282 kr, förutbetalda månadsavgifter 56 812 kr samt kostnader bokföringsarvode 12 500 kr.

Luleå den 26 mars 2020



J-O Madeleine Ågren



Linda-Marie Nordsvan



Annika Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits 2020-04-12



Ninni Rönnqvist

