

Årsredovisning 2020

BRF ALUNDA

717600-3627



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ALUNDA

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1955-01-15.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 14 bostadsrätter och 7 bostadsrättslokaler om totalt 1 598 kvm.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Karin Gunnarson	Ordförande
Gunnar Rydvall	Kassör
Martina Johansson	Sekreterare
Kristofer Almgren	Ledamot

REVISORER

Kjell Preuschhof	Revisor
Per Synneborn	Revisor

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
-----------------------	---------

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Pågående takrenovering. Reparation av vattenläckage i värmeledningsrör med underhållsarbete och utbyte av radiatorer.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 21 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 102 296	1 102 296	1 057 105	1 031 288
Resultat efter fin. poster	172 524	88 921	-18 813	-1 142 545
Soliditet, %	4	neg	neg	neg
Yttre fond	803 210	803 210	803 210	803 210
Taxeringsvärde	5 827 000	5 827 000	5 098 000	5 098 000
Bostadsyta, kvm	1 060	1 060	1 060	1 060
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	526	526	512	492
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 412	4 476	4 540	4 604
Genomsnittlig skuldränta, %	1,99	1,93	1,84	2,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	72 492	-	-	72 492
Upplåtelseavgifter	50 000	-	-	50 000
Fond, yttre underhåll	803 210	-	-	803 210
Reservfond	3 096	-	-	3 096
Balanserat resultat	-1 006 981	88 921	-	-918 059
Årets resultat	88 921	-88 921	172 524	172 524
Eget kapital	10 739	0	172 524	183 263

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-918 059
Årets resultat	172 524
Totalt	<u>-745 535</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Balanseras i ny räkning	-745 535
	<u>-745 535</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 102 296	1 102 296
Rörelseintäkter		3 780	-3 097
Summa rörelseintäkter		1 106 076	1 099 199
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-576 322	-636 021
Övriga externa kostnader	7	-41 553	-48 145
Personalkostnader	8	-100 762	-107 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-121 392	-126 922
Summa rörelsekostnader		-840 029	-918 171
RÖRELSERESULTAT		266 047	181 027
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-93 523	-92 106
Summa finansiella poster		-93 523	-92 106
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		172 524	88 921
ÅRETS RESULTAT		172 524	88 921

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10-11	4 157 674	4 279 066
Summa materiella anläggningstillgångar		4 157 674	4 279 066
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 157 674	4 279 066
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		13 908	22 693
Övriga fordringar	12	35 093	36 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 513	27 551
Summa kortfristiga fordringar		76 514	86 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		857 194	666 023
Summa kassa och bank		857 194	666 023
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		933 708	752 281
SUMMA TILLGÅNGAR		5 091 382	5 031 347

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 492	122 492
Uppskrivningsfond		3 096	3 096
Fond för yttre underhåll		803 210	803 210
Summa bundet eget kapital		928 799	928 799
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-918 059	-1 006 981
Årets resultat		172 524	88 921
Summa fritt eget kapital		-745 535	-918 059
SUMMA EGET KAPITAL		183 263	10 739
Avsättningar			
Avsättningar		80 036	76 936
Summa avsättningar		80 036	76 936
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	4 676 304
Summa långfristiga skulder		0	4 676 304
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	4 676 304	67 848
Leverantörsskulder		27 957	50 622
Skatteskulder		2 418	2 418
Övriga kortfristiga skulder		1 921	37 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		119 483	108 818
Summa kortfristiga skulder		4 828 083	267 368
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 091 382	5 031 347

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	666 023	478 246
Resultat efter finansiella poster	172 524	88 921
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	121 392	126 922
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	293 916	215 843
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	9 744	6 089
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 741	30 593
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	255 919	252 525
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	3 100	3 100
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-67 848	-67 848
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-64 748	-64 748
ÅRETS KASSAFLÖDE	191 171	187 777
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	857 194	666 023

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alunda har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Alunda har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-3 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	2 904	2 904
Hysesintäkter, p-platser	14 400	14 400
Inre fond	-3 100	-3 100
Årsavgifter, bostäder	558 084	558 084
Årsavgifter, lokaler	526 908	526 908
Övriga intäkter	6 880	3
Summa	1 106 076	1 099 199
NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	24 791	8 736
Fastighetsskötsel	63 200	49 200
Snöskottning	19 913	60 544
Sotning	1 263	2 626
Städning	1 625	0
Trädgårdsarbete	2 875	400
Summa	113 667	121 506
NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	112 639	247 654
Summa	112 639	247 654
NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	110 977	104 401
Olja	75 909	0
Sophämtning	29 028	27 896
Vatten	66 744	66 963
Summa	282 658	199 260
NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	3 392	3 923
Fastighetsförsäkringar	33 619	33 331
Fastighetsskatt	30 347	30 347
Summa	67 358	67 601

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	33 248	32 452
Förbrukningsmaterial	0	2 826
Revisionsarvoden	3 300	0
Övriga förvaltningskostnader	5 005	12 867
Summa	41 553	48 145

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner	28 900	31 400
Revisionsarvoden	0	3 250
Sociala avgifter	23 362	23 934
Styrelsearvoden	48 500	48 500
Summa	100 762	107 084

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	93 523	92 106
Summa	93 523	92 106

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6 599 632	6 599 632
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 599 632	6 599 632
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 320 566	-2 199 174
Årets avskrivning	-121 392	-121 392
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 441 958	-2 320 566
Utgående restvärde enligt plan	4 157 674	4 279 066
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>263 831</i>	<i>263 831</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 481 000	4 481 000
Taxeringsvärde mark	1 346 000	1 346 000
Summa	5 827 000	5 827 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 014 503	1 014 503
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 014 503	1 014 503
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 014 503	-1 008 973
Avskrivningar	0	-5 530
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 014 503	-1 014 503
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	35 093	36 014
Summa	35 093	36 014

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2021-03-09	2,10 %	1 132 500	1 162 500
Stadshypotek	2021-09-30	1,96 %	2 096 304	2 119 152
Stadshypotek	2021-06-01	1,97 %	1 447 500	1 462 500
Summa			4 676 304	4 744 152
Varav kortfristig del			4 676 304	
Kortfristig del som avser amortering inom 12 månader			67 848	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 380 000	5 380 000
Summa	5 380 000	5 380 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Pågående takrenovering.

Underskrifter

Alunda 30, 2021-04-24

Ort och datum

Karin Gunnarsson

Karin Gunnarsson
Ordförande

Kristofer Almgren

Kristofer Almgren
Ledamot

Gunnar Rydvall

Gunnar Rydvall
Kassör

Martina Johansson

Martina Johansson
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 25

Kjell Preuschhof

Kjell Preuschhof
Revisor

Per Synneborn

Per Synneborn
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi är valda revisorer i Brf Alunda och vi har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för perioden 1 januari – 31 december 2020.

Föreningen har upprättat årsredovisningen enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Vi har enligt god revisionssed planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut och åtgärder. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vi rekommenderar föreningsstämman att fastställa resultat- och balansräkningen, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Alunda 25 april 2021



Per Synneborn



Kjell Preuschhof