

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Norrbyåkern
Org nr: 782000-0995



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

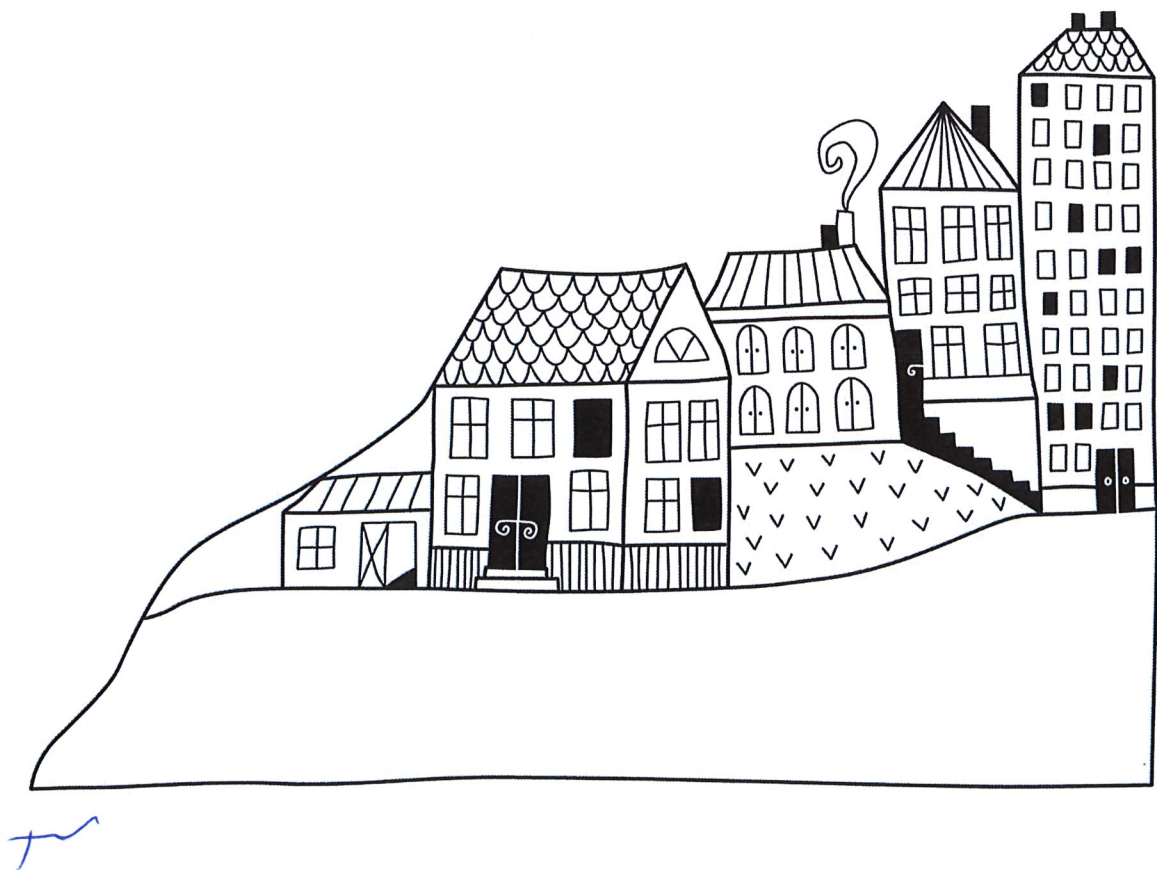
Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Norrbyåkern får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946. De nuvarande stadgar registrerades 2009-02-10.

Föreningen har sitt säte i Hedemora kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 134% till 139%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 139 % till 33 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 270 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 329 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Hedemora 5:11 och Norrbyåkern 2 i Hedemora Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnader med 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastigheternas adress är Bergslagsgatan 16A-D i Hedemora.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 r.o.k.	8	
2 r.o.k.	15	
3 r.o.k.	4	
4 r.o.k.	1	
Summa	28	

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
p-platser med el	18	

Total tomtarea 2 749 m²

Total bostadsarea 1 505 m²

Årets taxeringsvärde 6 853 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 6 853 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Lokalvård	ETG Städservice AB
Underhållsplan	Riksbyggen
Kabel-TV	Aktiebolaget Sappa
Internet	Bahnhof AB

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 20 tkr och planerat underhåll för 19 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 372 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 247 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 372 tkr. Beloppet är baserat på den underhållsplan som gjordes i november 2020.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll
Beskrivning

År

Tak och Fasadrenovering	1990
Byte av huvudcentral	1994
Byte entrédörrar	1995
Balkonger	1998
Byte av fönster	2003
Byte av stammar	2003
Byte av stammar i källargolv	2004
Byte av lägenhetsdörrar	2007
Dränering på framsidan	2009
Installation av datanät	2011
Byte av värmeväxlare	2013
Renovering av tvättstuga	2014
Dränering på baksidan	2017
Renovering av trapphus	2019

Årets utförda underhåll
Beskrivning

Belopp

Målning av gavel	18 750
------------------	--------



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan-Olov Aldén	Ordförande	2021
Bengt Holmberg	Ledamot	2022
Henrik Hases	Ledamot	2021
Jan Källström	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gösta Ljungberg	Suppleant	2022
Kristina Haräng	Suppleant	2022
Lena Källström	Suppleant	2022
Sylvia Aldén	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Revisionsbyrå	
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Laila Holmlund	2021	
Helena Källberg	2021	

Föreningens firma tecknas av ledamöterna Jan-Olov Aldén, Henrik Hases och Jan Källström två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 33 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 39 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 673 kr/m²/år.

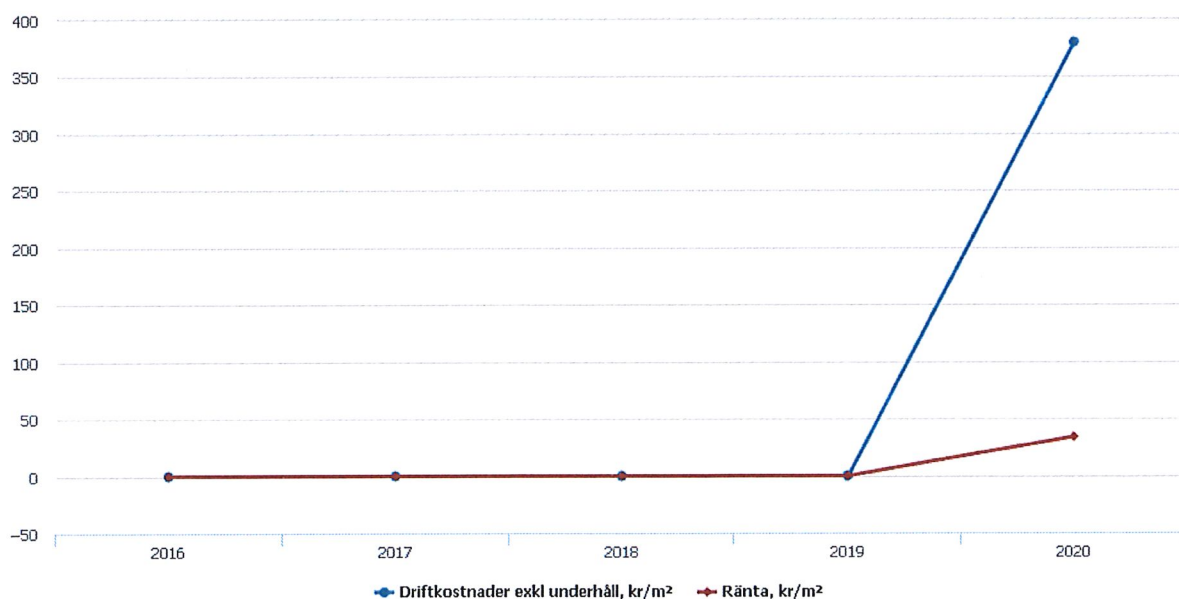
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 28 bostadsrätter placerade (föregående år 28 st).



Flerårsöversikt*

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1040	1 064	1 076	1 049	1 26
Resultat efter finansiella poster	58	32	185	174	194
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	135	0	0	0	0
Balansomslutning	4 844	4 975	4 872	4 912	4 859
Soliditet %	30	0	0	0	0
Likviditet exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	139	0	0	0	0
Likviditet inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår %	33	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	673	0	0	0	0
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	380	227	200	190	180
Ränta, kr/m ²	34	27	22	25	29
Underhållsfond, kr/m ²	799	0	0	0	0
Lån, kr/m ²	2 173	1 239	1 153	1 216	1 279



*Då byte av ekonomisk förvaltare har skett finns inte vissa nyckeltal i tidigare flerårsöversikt. Då Riksbyggen har tagit över som ekonomisk förvaltare kommer nyckeltalen byggas på efter årens gång.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	56 436	0	0	849 448	450 250	32 272
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					32 272	-32 272
Reservering underhållsfond				372 000	-372 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-18 750	18 750	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						58 557
Vid årets slut	56 436	0	0	1 202 698	129 272	58 557

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	482 521
Årets resultat	58 557
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-372 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	18 750
Summa	187 829

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **187 829**

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

<i>Förtydligande av årets resultat</i>	
Årets resultat före fondförändring	58 557
Avsättning till underhållsfond	-372 000
Ianspråktagande av underhållsfond	18 750
Årets resultat när fondförändringen beaktas	-294 693

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 040 533	1 006 215
Övriga rörelseintäkter	Not 3	46 569	57 924
Summa rörelseintäkter		1 087 102	1 064 139
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-590 332	-716 864
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 356	-44 399
Personalkostnader	Not 6	-33 888	-19 585
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-270 394	-177 279
Summa rörelsekostnader		-980 969	-958 127
Rörelseresultat		106 133	106 012
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	5 619	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	59	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-53 254	-73 741
Summa finansiella poster		-47 576	-73 741
Resultat efter finansiella poster		58 557	32 272
Årets resultat		58 557	32 272

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	4 435 530	4 670 269
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	28 289	63 944
Summa materiella anläggningstillgångar		4 463 819	4 734 213
Summa anläggningstillgångar		4 463 819	4 734 213
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	13 266
Övriga fordringar	Not 14	42 150	22 998
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	40 467	25 695
Summa kortfristiga fordringar		82 617	61 959
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	298 055	178 743
Summa kassa och bank		298 055	178 743
Summa omsättningstillgångar		380 671	240 702
Summa tillgångar		4 844 491	4 974 915



Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	56 436	56 436	
Fond för yttre underhåll	1 202 698	849 448	
Summa bundet eget kapital	1 259 134	905 884	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	129 271	450 250	
Årets resultat	58 557	32 272	
Summa fritt eget kapital	187 829	482 521	
Summa eget kapital	1 446 963	1 388 405	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	2 247 187	3 406 912
Summa långfristiga skulder		2 247 187	3 406 912
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 023 582	0
Leverantörsskulder	Not 18	3 302	91 696
Övriga skulder	Not 19	0	22 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	123 457	65 258
Summa kortfristiga skulder		1 150 341	179 598
Summa eget kapital och skulder		4 844 491	4 974 915

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är förändrade i jämförelse med föregående år.

Den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

En ny ekonomisk bedömning av livslängden på tillgångarna har gjorts och avskrivningstiderna har förändrats fr.o.m. verksamhetsåret 2020.

Tidigare avskrivningar har gjorts med 2% årligen på anläggningstillgångarna. Inventarierna och markanläggningarna hade tidigare en avskrivningstid på 5år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50 år
Markanläggningar	Linjär	50 år
Mark	Ej föremål för avskrivningar	
Standardförbättringar		
Renovering trapphus	Linjär	10 år
Tak och fasadrenovering	Linjär	40 år
Fjärrvärme	Linjär	20 år
Balkonger	Linjär	40 år
Fönsterbyte	Linjär	50 år
Stambyte	Linjär	50 år
Dörrbyte	Linjär	30 år
Fastighetsnät IT	Linjär	30 år
Låssystem	Linjär	30 år
Avlopp – Dränering	Linjär	50 år
Inventarier	Linjär	5 år

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 013 320	979 716
Hyror, bostäder	8 124	8 124
Hyror, p-platser	26 964	18 375
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-7 875	0
Summa nettoomsättning	1 040 533	1 006 215

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	41 124	41 124
Övriga ersättningar	5 205	0
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	60	16 800
Summa övriga rörelseintäkter	46 569	57 924

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-18 750	0
Reparationer	-20 354	-137 993
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-20 944	-20 944
Försäkringspremier	-33 983	-34 533
Kabel- och digital-TV	-39 395	-52 205
Obligatoriska besiktningar	-7 763	0
Snö- och halkbekämpning	-3 352	-32 752
Drift och förbrukning, övrigt	-1 003	-10 002
Förbrukningsinventarier	-17 360	-14 515
Fordons- och maskinkostnader	-1 355	-5 244
Vatten	-86 022	-86 265
Fastighetsel	-21 954	-19 901
Uppvärmning	-229 640	-238 992
Sophantering och återvinning	-34 656	-37 440
Förvaltningsarvode drift	-53 802	-26 078
Summa driftskostnader	-590 332	-716 864



Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-43 751	-27 000
Arvode, yrkesrevisorer	-7 000	-4 094
Övriga förvaltningskostnader	-6 837	-7 907
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 861	0
Medlems- och föreningsavgifter	-3 150	-3 487
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-13 266	
Bankkostnader	-5 267	-1 911
Summa övriga externa kostnader	-86 356	-44 399

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-4 675
Lön till övrig personal	-5 040	0
Styrelsearvoden	-18 900	-7 555
Sociala kostnader	-9 948	-7 355
Summa personalkostnader	-33 888	-19 585

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	0	-9 293
Avskrivning Markanläggningar	-76 274	-19 064
Avskrivningar tillkommande utgifter	-182 283	-121 553
Avskrivning Övriga avskrivningar	23 818	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	-35 655	-27 369
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-270 394	-177 279

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	5 619	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 619	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Övriga ränteintäkter	46	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	59	0

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-51 254	-73 741
Övriga finansiella kostnader	-2 000	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-53 254	-73 741

Not 11 Byggnader och mark (se Not 1 angående avskrivningar för 2019)
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	556 620	
Mark	23 800	
Standardförbättringar	6 758 039	
Markanläggning	381 371	
	7 719 830	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	7 719 830	0

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-556 620	
Standardförbättringar	-2 419 360	
Markanläggningar	-49 763	
	-3 025 743	0

Årets avskrivningar

Årets avskrivning standardförbättringar	-182 283	
Årets avskrivning markanläggningar	-76 274	
	-258 557	0

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-3 284 300	0
--	-------------------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav		
Byggnader	0	
Mark	23 800	
Standardförbättringar	4 156 396	
Markanläggningar	255 334	

Taxeringsvärden

Bostäder	6 798 000	6 798 000
Lokaler	55 000	55 000

Totalt taxeringsvärde	6 853 000	6 853 000
<i>varav byggnader</i>	<i>5 200 000</i>	<i>5 200 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>1 653 000</i>	<i>1 653 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer (se Not 1 angående avskrivningar för 2019)**Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	205 449	
	205 449	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	205 449	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-141 505	
	-141 505	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-35 655	
	-35 655	0
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-177 160	
	-177 160	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-177 160	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	28 289	0
Varav		
Inventarier och verktyg	28 289	

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kundfordringar	0	13 266
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	13 266

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	18 007	18 007
Skattekonto	24 143	138
Andra kortfristiga fordringar	0	4 853
Summa övriga fordringar	42 150	22 998

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 545	10 892
Förutbetalt förvaltningsarvode	16 472	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 449	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	14 803
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40 467	25 695

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	1 000	1 000
Transaktionskonto	297 055	177 743
Summa kassa och bank	298 055	178 743

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	3 270 769	3 256 912
Byggnadskreditiv och andra tillfälliga lån	0	-150 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-120 432	0
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-903 150	-1 023 582
Långfristig skuld vid årets slut	2 247 187	3 406 912

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,79%	2020-02-25	232 675,00	-228 405,00	4 270,00	0,00
SWEDBANK		2020-04-15	922 530,00	-909 160,00	13 370,00	0,00
SPARBANKEN	1,79%	2020-08-28	132 496,00	-131 006,00	1 490,00	0,00
SPARBANKEN	2,40%	2020-11-25	929 910,00	0,00	26 760,00	903 150,00
SPARBANKEN	1,79%	2024-05-12	0,00	1 425 000,00	23 750,00	1 401 250,00
SPARBANKEN	2,25%	2034-02-28	1 039 301,00	0,00	72 932,00	966 369,00
Summa			3 256 912,00	156 429,00	142 572,00	3 270 769,00

*Senast kända räntesatser

Redigera texten vid ett lån:

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristiga skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas.

Om lånet skulle redovisas som kortfristiga skuld skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.



Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	3 302	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	91 696
Summa leverantörsskulder	3 302	91 696

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	18 791
Övriga skulder	0	3 163
Skuld sociala avgifter och skatter	0	690
Summa övriga skulder	0	22 644

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	0	354
Upplupna räntekostnader	-7 678	8 155
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 729	0
Upplupna elkostnader	2 412	0
Upplupna värmekostnader	27 923	0
Upplupna revisionsarvoden	7 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 931	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	87 140	56 749
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	123 457	65 258

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 736 000	4 736 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

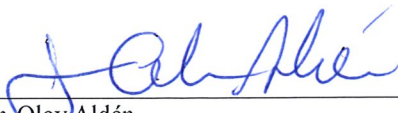
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

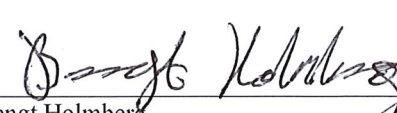
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

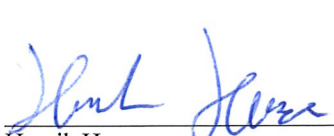


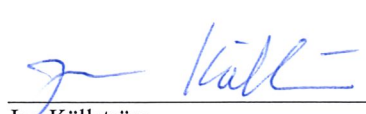
Styrelsens underskrifter

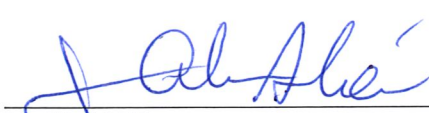
Hedemora 2021- 04-19


Jan-Olov Aldén


Bengt Holmberg


Henrik Hases


Jan Källström


Jan-Olov Aldén

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021- 04 - 21


KPMG AB
Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Norrbyå kern, org. nr 782000-0995

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Norrbyå kern för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 25 april 2020 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Norrbyå kern för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Borlänge den 21 april 2021

KPMG AB



Torbjörn Sjöström
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Norrbyåkern

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Norrbyåkern i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

