

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lilla Maria
Org nr: 769604-8508



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lilla Maria får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-27. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-13.

Föreningen har sitt säte i Helsingborgs kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år främst p.g.a. ökade driftskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade reparationskostnader.

Räntekostnaderna har ökat jämfört med föregående år.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 512% till 11%.

I resultatet ingår avskrivningar med 442 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 233 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Energikällan 4 i Helsingborgs Kommun. På fastigheten finns 22 byggnader med 40 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastighetens adress är Koltrastgatan i Helsingborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	Summa
16	20	4	40
Total tomtarea			17 787 m ²
Total bostadsarea			3 530 m ²
Årets taxeringsvärde			43 436 000 kr
Föregående års taxeringsvärde			43 436 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

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 86 tkr och planerat underhåll för 2 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.

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 9 267 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 926 tkr (262 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 894 tkr (253 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Renovering/målning av fasader	2017	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Underhållsarvode	2 284

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fönster/altandörrar och förrådsdörrar Ventilation (frånluft)	2020-2021	förlängning av 2020 års underhållsplan

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kajsa Meltzer	Ordförande	2021
Katarina Andersson	Vice ordförande	2021
Nadja Hansen	Sekreterare	2022
Lena Thiman	Ledamot	2021
Joseph Nursey	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Emmie Berthelsen	Suppleant	2021
Kai Savolainen	Suppleant	2021
Lars-Axel Carlsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kristina Ljunggren (sammankallande)	2021
Elisabet Leijonhielm	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga händelser har 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 57 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 55 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2018-01-01 då den höjdes med 6 %.

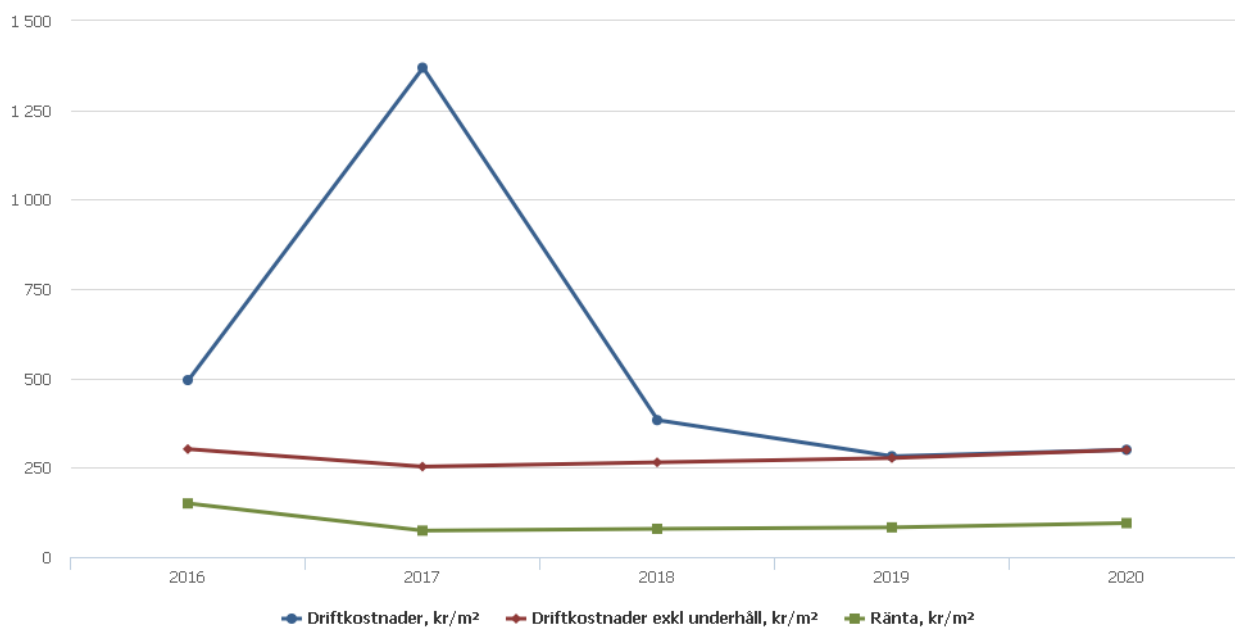
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 778	2 778	2 778	2 620	2 620
Resultat efter finansiella poster	791	862	541	-3 081	-223
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	339	440	183	-3 439	-81
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	253	245	227	227	85
Balansomslutning	50 782	50 608	50 083	49 934	50 239
Soliditet %	46	45	44	43	48
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	787	787	787	742	742
Driftkostnader, kr/m ²	300	282	383	1 369	495
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	300	277	265	253	302
Ränta, kr/m ²	95	83	79	74	150
Lån, kr/m ²	7 621	7 798	7 891	7 954	7 200



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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	25 150 000	1 727 145	-5 089 172	862 497
Disposition enl. årsstämmobeslut			862 497	-862 497
Reservering underhållsfond		894 000	-894 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 284	2 284	
Årets resultat				791 567
Vid årets slut	25 150 000	2 618 861	-5 118 391	791 567

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 226 674
Årets resultat	791 567
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-894 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 284
Summa	-4 326 823

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 326 823**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 777 568	2 777 568
Övriga rörelseintäkter	Not 3	57 394	19 253
Summa rörelseintäkter		2 834 962	2 796 821
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 060 540	-995 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-133 214	-131 009
Personalkostnader	Not 6	-45 148	-45 335
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-441 880	-441 880
Summa rörelsekostnader		-1 680 782	-1 613 903
Rörelseresultat		1 154 180	1 182 918
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-362 613	-320 421
Summa finansiella poster		-362 613	-320 421
Resultat efter finansiella poster		791 567	862 497
Årets resultat		791 567	862 497

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	47 829 482	48 271 361
Summa materiella anläggningstillgångar		47 829 482	48 271 361
Summa anläggningstillgångar		47 829 482	48 271 361
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	62	4 136
Övriga fordringar	Not 11	9 047	4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 533	48 634
Summa kortfristiga fordringar		74 642	52 774
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 878 810	2 284 327
Summa kassa och bank		2 878 810	2 284 327
Summa omsättningstillgångar		2 953 452	2 337 101
Summa tillgångar		50 782 934	50 608 463

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		25 150 000	25 150 000
Fond för yttre underhåll		2 618 861	1 727 145
Summa bundet eget kapital		27 768 861	26 877 145
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 118 391	-5 089 172
Årets resultat		791 567	862 497
Summa fritt eget kapital		-4 326 823	-4 226 674
Summa eget kapital		23 442 038	22 650 470
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	0	27 501 368
Summa långfristiga skulder		0	27 501 368
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 901 368	26 752
Leverantörsskulder		51 149	53 321
Skatteskulder	Not 15	10 090	7 009
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	378 290	369 542
Summa kortfristiga skulder		27 340 897	456 624
Summa eget kapital och skulder		50 782 934	50 608 463

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserar 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	110

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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	2 777 568	2 777 568
Summa nettoomsättning	2 777 568	2 777 568

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	6 379	8 767
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	35 237	10 306
Övriga rörelseintäkter	0	180
Försäkringsersättningar	15 778	0
Summa övriga rörelseintäkter	57 394	19 253

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-2 284	-18 373
Reparationer	-86 253	-24 419
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-178 412	-171 996
Försäkringspremier	-40 560	-39 571
Kabel- och digital-TV	-50 652	-31 901
Obligatoriska besiktningar	0	-20 625
Förbrukningsinventarier	-15 081	-12 072
Vatten	-108 896	-90 330
Fastighetsel	-34 123	-38 235
Uppvärmning	-396 036	-407 654
Sophantering och återvinning	-100 630	-105 099
Förvaltningsarvode drift	-47 613	-35 405
Summa driftskostnader	-1 060 540	-995 680

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 855	-94 889
Hyra inventarier & verktyg	-450	-1 100
Annonsering och reklam	0	-617
Arvode, yrkesrevisorer	-11 875	-10 488
Övriga förvaltningskostnader	-4 280	-8 293
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 530	-4 631
Kontorsmateriel	-3 324	-3 655
Köpta tjänster	-208	-1 337
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	-5 511	-4 270
Summa övriga externa kostnader	-133 214	-131 009

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-34 500
Övriga personalkostnader	0	-600
Sociala kostnader	-10 148	-10 235
Summa personalkostnader	-45 148	-45 335

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-441 880	-441 880
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-441 880	-441 880

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-334 759	-292 570
Övriga räntekostnader	-5	-2
Övriga finansiella kostnader	-27 849	-27 849
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-362 613	-320 421

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	45 845 000	45 845 000
Mark	7 400 000	7 400 000
	53 245 000	53 245 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	53 245 000	53 245 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 973 640	-4 531 760
	-4 973 640	-4 531 760
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-441 880	-441 880
	-441 880	-441 880
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 415 520	-4 973 640
Restvärde enligt plan vid årets slut	47 829 482	48 271 361
Varav		
Byggnader	40 429 480	40 871 361
Mark	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	10 640 000	10 640 000
Småhus	32 796 000	32 796 000
Totalt taxeringsvärde	41 540 000	41 540 000
<i>varav byggnader</i>	<i>29 952 000</i>	<i>29 952 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 484 000</i>	<i>13 484 000</i>

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	62	2 448
Kundfordringar	0	1 688
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	62	4 136

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 047	4
Summa övriga fordringar	9 047	4

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	46 442	40 560
Förutbetald kabel-tv-avgift	19 091	8 074
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 533	48 634

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	7 099	7 099
Transaktionskonto	2 871 711	2 277 228
Summa kassa och bank	2 878 810	2 284 327

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	26 901 368	27 528 120
Varav kortfristiga skulder till kreditinstitut	-26 901 368	-26 752
Långfristig skuld vid årets slut	0	27 501 368

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,02%	2021-03-28	2 308 120,00	0,00	326 752,00	1 981 368,00
SWEDBANK	1,02%	2021-05-28	7 435 000,00	0,00	0,00	7 435 000,00
SWEDBANK	1,02%	2021-05-28	8 400 000,00	0,00	0,00	8 400 000,00
SWEDBANK	1,02%	2021-05-28	9 385 000,00	0,00	300 000,00	9 085 000,00
Summa			27 528 120,00	0,00	626 752,00	26 901 368,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen har lån som ska omförhandlas under 2021 och dessa redovisas som kortfristig skuld i enlighet med K2. Det är dock styrelsens bedömning att lånen kommer att förlängas och fortsätta enligt lagd amorteringsplan och inga avvikande regleringar kommer att ske, trots vad som klassificeras som kortfristig skuld.

Not 15 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	178 412	172 636
Debiterad preliminärskatt	-168 322	-165 627
Summa skatteskulder	10 090	7 009

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 997	0
Upplupna räntekostnader	23 460	27 630
Upplupna elkostnader	3 816	3 771
Upplupna värmekostnader	61 365	60 587
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	45 997
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	232 652	221 307
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	378 290	369 542

Not 17 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 095 000	28 095 000

Not 18 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kajsa Meltzer

Katarina Andersson

Nadja Hansen

Lena Thiman

Joseph Nursey

Vår revisionsberättelse har lämnats

KPMG AB

Per Jacobsson