

Styrelsen för

BRF Aspen i Katrineholm

Org nr 718500-0465

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2020-01-01 -- 2020-12-31

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i BRF Aspen i Katrineholm intygar att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, samt att resultat- och balansräkningen fastställts på ordinarie föreningsstämma 2021-04-28.

Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Katrineholm 2021-04-28

Jenny Henriksson

2020-01-01 -- 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus till medlemmarna upplåta lägenheter med bostadsrätt utan begränsning i tiden.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Styrelse, firmateckning, valberedning och revisorer

Följande uppdrag har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 innehafts av:

Styrelse

Jenny Henriksson	Ordförande
Maja Karlsson	Sekreterare
Daniel Davidsson	Ledamot
Axel Berglund	Ledamot
Sofia Hjälmsvall	Ledamot
Sebastian Karlsson	Suppleant
Valter Eklind	Suppleant

Revisorer

Victoria Bilby	Ordinarie
Börje Dahlgren	Suppleant

Valberedning

Hampus Davidsson	Ordinarie
------------------	-----------

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av styrelseledamöterna, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Katrineholms kommun, Södermanlands län.

Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av A-System AB, Katrineholm.

2020-01-01 -- 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Aspen 11 uppfördes med början år 1963 av AB Katrineholms Husbyggen. Fastigheten är belägen i Katrineholms kommun och inrymmer 50 st lägenheter fördelade på 1 rum och kokvrå (14 st), 2 rum och kök (12 st), 3 rum och kök (20 st) samt 4 rum och kök (4 st). I föreningens fastighet inryms även en föreningslokal som disponeras av medlemmarna, samt 16 st garage. Den totala bostadsytan uppgår till 3 063 m² och den totala lokalytan uppgår till 269 m².

Föreningens medlemmar

Under räkenskapsåret har tre överlåtelser ägt rum. Föreningen hade vid räkenskapsårets utgång 55 (55) medlemmar.

Styrelsens förvaltning

Styrelsen har under räkenskapsåret, utöver ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 haft sju protokollförda styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I syfte att minska energiåtgången genomfördes under våren ett omfattande isoleringsarbete på våra vindar. Förhoppningen är även att lägenheterna längst upp i våra hus ska åtnjuta ett jämnare inomhusklimat, sett över året. Arbetet utfördes av Eniva AB och kostnaden uppgick till 194 385 kr. Styrelsen föreslår att denna summa tas i anspråk ur fonden för yttre underhåll.

Flera nya förråd i källarplan har iordningställts under året och har därmed kunnat hyras ut till våra medlemmar. De totalt nio källarförråden har alla en kvadratmeterhyra på tio kronor per månad, och inbringar årligen 9 552 kr till föreningens ekonomi.

Under december åtgärdades plattgången mellan bilparkeringen och trapphus 13 C. Ansamlingar av vatten utgjorde under vinterhalvåret en stor halkrisk, något vi nu hoppas slippa då plattgången höjts upp och också fått rätt lutning. Arbetet utfördes av Helmo Fastighetsservice AB, som även ansvarar för städningen av våra trapphus och källargångar.

Ett av våra lån hos Sörmlands Sparbank har nått sin slutförfallodag under året. För det nya lånet har vi valt en räntebindningstid på fem år, till en fast ränta på 1,40 procent. Lånet har även flyttats över till Handelsbanken. En komplett låneöversikt finns på sidan 12 i slutet av denna rapport.

PQR Consult AB har under året hjälpt oss att genomföra en obligatorisk energibesiktning av vår fastighet, något som hittills har påkallats med ett tioårsintervall.

Under året har löpande reparationer och underhåll utförts till en kostnad av 273 853 (57 888) kr. Kostnaden har belastat årets resultat.

2020-01-01 -- 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 667 499	1 660 314	1 665 775	1 660 765	1 661 677
Resultat	-35 088	103 688	112 001	113 001	143 608
Saldo Dispositionsfond	73 135	33 560	7 617	-78 691	-169 694
Saldo Fond för yttre underhåll	994 972	930 859	844 801	818 108	765 503

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultatmedel:

dispositionsfond före reservering till fond för yttre underhåll	171 290
årets reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-98 155
	73 135

årets resultat	-35 088
----------------	---------

årets föreslagna ianspråkstagande ur fond för yttre underhåll	194 385
---	---------

232 432

disponeras så att:

till dispositionsfonden omföres	232 432
---------------------------------	---------

Övrigt

Styrelsen vill framföra ett stort tack till de personer som arbetat ideellt under året. Detta arbete är ovärderligt för föreningen och dess medlemmar.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

2020-01-01 -- 2020-12-31

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter		1 436 400	1 436 400
Övriga rörelseintäkter	2	231 099	223 914
		<u>1 667 499</u>	<u>1 660 314</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftskostnader	3	-952 472	-1 024 745
Underhållskostnader		-273 853	-57 888
Skattekostnader		-60 440	-60 440
Övriga förvaltnings- och externa kostnader	4	-71 064	-51 677
Personalkostnader	5	-43 598	-42 070
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		<u>-209 913</u>	<u>-215 879</u>
		<u>-1 611 340</u>	<u>-1 452 699</u>
Rörelseresultat		56 159	207 615
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande intäkter		1 079	1 208
Räntekostnader och liknande kostnader		<u>-92 326</u>	<u>-105 135</u>
		<u>-91 247</u>	<u>-103 927</u>
Resultat efter finansiella poster		-35 088	103 688
Årets resultat		-35 088	103 688

2020-01-01 -- 2020-12-31

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	6 215 844	6 411 163
Inventarier och verktyg	7	56 620	71 214
		<u>6 272 464</u>	<u>6 482 377</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		6 275 264	6 485 177
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 659	10 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	81 603	98 575
		<u>111 262</u>	<u>109 174</u>
Kassa och bank		581 131	605 084
Summa omsättningstillgångar		692 393	714 258
SUMMA TILLGÅNGAR		6 967 657	7 199 435

2020-01-01 -- 2020-12-31

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<u>Eget kapital</u>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		363 000	363 000
Fond för yttre underhåll		994 972	930 859
		<u>1 357 972</u>	<u>1 293 859</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		73 135	33 560
Årets resultat		-35 088	103 688
		<u>38 047</u>	<u>137 248</u>
Summa eget kapital		1 396 019	1 431 107
<u>Skulder</u>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	5 018 646	5 208 078
		<u>5 018 646</u>	<u>5 208 078</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	189 432	189 432
Leverantörsskulder		68 722	68 333
Aktuella skatteskulder		5 048	5 112
Övriga skulder		270	720
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	289 520	296 653
		<u>552 992</u>	<u>560 250</u>
Summa skulder		5 571 638	5 768 328
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 967 657	7 199 435

2020-01-01 -- 2020-12-31

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	10	7 964 600	7 964 600
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

Not 1 - Redovisningsprinciper

Samtliga belopp anges i kronor.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

2020-01-01 -- 2020-12-31

NOTER

Not 1 - Redovisningsprinciper (forts)

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning redovisas som en kostnad i resultaträkningen.

Följande nyttjandeperioder tillämpas för anläggningar och i förekommande fall dess komponenter.

Byggnader

Stomme och grund	100 år
Markisolering / fuktspärr	50 år
Elinstallationer	50 år
Stammar för uppvärmning inkl radiatorer	50 år
Stammar för vatten och avlopp	50 år
Yttertak	45 år
Lägenhetsdörrar	45 år
Fönster och balkongdörrar	40 år
Balkonger	40 år
Entrédörrar	40 år
Garagedörrar	40 år

Mark Avskrivs ej

Markanläggningar 50 år

Inventarier 5 - 10 år

Not 2 - Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Intäkter Parkeringsplatser	33 680	34 780
Intäkter Garage	62 438	62 346
Intäkter Lokaler	7 982	5 920
Intäkter Hushållsel	72 398	70 769
Intäkter Kabel-TV	53 100	48 600
Intäkter Överlåtelseavgifter	1 500	1 500
Övriga rörelseintäkter	1	-1
	231 099	223 914

2020-01-01 -- 2020-12-31

NOTER

Not 3 - Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsel	131 601	131 633
Värme	412 649	440 174
Vatten och avlopp	160 104	184 194
Städning	55 500	53 700
Sophämtning	47 166	49 704
Snöröjning	9 469	20 958
Fastighetsförsäkringspremier	61 334	59 121
Kabel-TV	53 228	52 397
Trädgårdsskötsel	20 540	30 379
Övriga driftskostnader	881	2 485
	<u>952 472</u>	<u>1 024 745</u>

Not 4 - Övriga förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Förbrukningsinventarier	211	449
Redovisningstjänster	41 250	41 250
Bankkostnader	2 343	2 438
Föreningsavgifter	5 690	5 580
Övriga externa kostnader	21 570	1 960
	<u>71 064</u>	<u>51 677</u>

Not 5 - Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden som inte är lön	37 950	30 800
Ersättningar till revisor	900	900
Lagstadgade sociala avgifter	4 748	8 954
Övriga personalkostnader	0	1 416
	<u>43 598</u>	<u>42 070</u>

2020-01-01 -- 2020-12-31

NOTER

Not 6 - Byggnader och mark

2020-12-31

2019-12-31

Byggnader

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående balans	10 942 351	10 554 933
Årets utrangeringar	0	-60 082
Årets nyanskaffningar	0	447 500
Utgående balans	10 942 351	10 942 351

Ackumulerade avskrivningar

Ingående balans	-4 763 188	-4 627 951
Årets utrangeringar	0	60 082
Årets avskrivningar enligt plan	-195 319	-195 319
Utgående balans	-4 958 507	-4 763 188

Utgående restvärde byggnader

5 983 844

6 179 163

Mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående balans	232 000	232 000
Utgående balans	232 000	232 000

Utgående restvärde mark

232 000

232 000

Markanläggningar

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående balans	140 190	140 190
Utgående balans	140 190	140 190

Ackumulerade avskrivningar

Ingående balans	-140 190	-140 190
Utgående balans	-140 190	-140 190

Utgående restvärde markanläggningar

0

0

2020-01-01 -- 2020-12-31

NOTER

Not 6 - Byggnader och mark (forts)

	2020	2019
Taxeringsvärde byggnader, bostäder	14 600 000	14 600 000
Taxeringsvärde byggnader, lokaler	221 000	221 000
Taxeringsvärde mark	4 810 000	4 810 000
	<u>19 631 000</u>	<u>19 631 000</u>

Not 7 - Inventarier och verktyg

2020-12-31 2019-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående balans	170 768	170 768
Utgående balans	<u>170 768</u>	<u>170 768</u>

Akkumulerade avskrivningar

Ingående balans	-99 554	-78 994
Årets avskrivningar enligt plan	-14 594	-20 560
Utgående balans	<u>-114 148</u>	<u>-99 554</u>

Utgående planenligt restvärde

56 620 71 214

Not 8 - Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Förutbetalda försäkringspremier	62 486	61 334
Upplupna intäkter för hushållsel	0	18 244
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 117	18 997
	<u>81 603</u>	<u>98 575</u>

Not 9 - Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Disposi- tionsfond	Årets resultat
Ingående balans	363 000	930 859	33 560	103 688
Resultatdisposition			103 688	-103 688
Årets ianspråkstagande		-34 042	34 042	
Årets reservering		98 155	-98 155	
Årets resultat				-35 088
Utgående balans	363 000	994 972	73 135	-35 088

2020-01-01 -- 2020-12-31

NOTER

Not 10 - Skulder till kreditinstitut

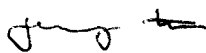
	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank (5 år, förfallodag 2020-10-30, räntesats 2,23 %)	0	1 292 262
Handelsbanken (5 år, förfallodag 2022-03-01, räntesats 1,51 %)	2 306 250	2 396 250
Handelsbanken (5 år, förfallodag 2023-09-30, räntesats 1,95 %)	515 762	539 762
Handelsbanken (5 år, förfallodag 2024-09-30, räntesats 1,67 %)	1 093 804	1 169 236
Handelsbanken (5 år, förfallodag 2025-10-30, räntesats 1,40 %)	1 292 262	0
Kortfristig del av långfristiga skulder	-189 432	-189 432
	<u>5 018 646</u>	<u>5 208 078</u>

Not 11 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	35 150	31 700
Upplupna sociala och andra avgifter	10 384	8 954
Upplupna räntekostnader	6 281	8 327
Förutbetalda intäkter	133 747	137 929
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	103 958	109 743
	<u>289 520</u>	<u>296 653</u>

2020-01-01 -- 2020-12-31

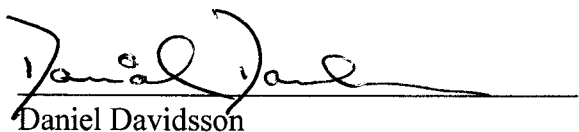
Katrineholm 2021-03-17



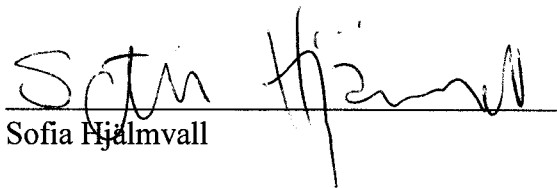
Jenny Henriksson



Maja Karlsson



Daniel Davidsson



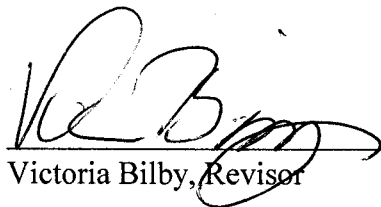
Sofia Hjalmsvall



Axel Berglund

REVISORSPÅTECKNING

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-04-06



Victoria Bilby, Revisor

Revisionsberättelse för BRF Aspen i Katrineholm

Jag har granskat räkenskaperna och styrelsens förvaltning för år 2020.

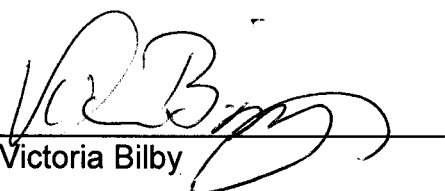
Granskningen har genomförts enligt god revisionssed.

Under granskningen har inga iakttagelser gjorts som föranleder någon anmärkning.

Jag tillstyrker att:

- resultaträkning och balansräkning fastställs
- styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för 2020 års förvaltning

Katrineholm 2021-04-06



Victoria Bilby