

Årsredovisning

2020

Brf Nyckeln

Org nr 778500-0279

Styrelsen för Brf Nyckeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-29.

Föreningens fastighet, Bautastenen 4, bebyggdes 1954 av Diös AB och är belägen i Köpings kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 41 lägenheter och 2 lokaler, varav båda lokalerna är hyresrätter. Dessutom finns 11 garage och 15 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

11 st	1 rum och kök
17 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
4 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 537 kvm Total lokalyta: 355 kvm

Föreningens lokalkontrakt löper enligt följande:

Verksamhet	Yta kvm	Löptid t.o.m.
Solarium	264	2022-12-31
Pizzeria	91	2022-07-31

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1 % av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 978 477 (978 477) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-19 bestått av:

Ordinarie	Anders Pålsson Birgitta Karlberg Ritva Sjöholm	Ordförande Vice ordförande och kassör Sekreterare
Suppleanter	Tobias Jansson Joacim Wahlqvist	

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Börje Lindström
Suppleant	Zilla Nilsson
Valberedning	Rose Marie Larsson Roger Wellert

Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen, där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB - en del av Riksbyggen. Fastighetsskötseln har ombesörjts av Krister Nyrén.

Fastighetens tekniska status

1991	Fasad, fönster och balkongrenovering har utförts
1998	Stam- och badrumsrenovering samt dörrar har utförts
2010	Takrenovering
2015	Relining av grundstammarna i källarplanet
2017	Installation av kodlås i portar
2020	Installation solceller

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.
OVK-besiktning har skett 2017 och 2020.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 21 574 kronor.

Under året har en ny energideklaration upprättats. Dessutom har medlemmarna på en extra föreningsstämma tagit beslut om att installera solceller på taket, detta kommer att ske under år 2020.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 5 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 3 andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 45 och vid årets slut uppgår antalet till 47.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 660	1 657	1 631	1 611
Resultat efter finansiella poster (tkr)	355	371	264	13
Soliditet (%)	15	3	-11	-18
Kassalikviditet (%)	354	305	192	203
Reservering till reparationsfond (tkr)	0	0	0	10
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	20	20	20	10
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdag	570	570	570	559
Lån kr/kvm totalyta per balansdag	773	798	820	1 048

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	69 285	8 425	20 065	-379 088	370 909
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering till fond för yttre underhåll			0	0	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Balanseras i ny räkning				370 909	-263 829
Årets resultat					354 848
Belopp vid årets utgång	69 285	8 425	20 065	-8 179	354 848

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-8 180
årets vinst	354 848
	346 668

disponeras så att	0
reservering yttre reparationsfond	346 668
i ny räkning överföres	346 668

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 660 069	1 657 140
Övriga rörelseintäkter		8 172	1 613
Summa rörelseintäkter		1 668 241	1 658 753
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-698 841	-704 625
Övriga externa kostnader	5	-116 720	-88 986
Personalkostnader	6	-233 212	-242 737
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-216 519	-209 228
Summa rörelsekostnader		-1 265 292	-1 245 575
Rörelseresultat		402 949	413 178
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 130	-42 311
Summa finansiella poster		-48 101	-42 269
Resultat efter finansiella poster		354 848	370 909
Resultat före skatt		354 848	370 909
Årets resultat		354 848	370 909

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 343 149	1 294 931
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	110 667	126 667
Summa materiella anläggningstillgångar		1 453 816	1 421 598
Summa anläggningstillgångar		1 453 816	1 421 598
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		17 456	3 932
Övriga fordringar	9	52 498	1 268 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 809	62 734
Summa kortfristiga fordringar		160 763	1 335 321
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 442 456	7 262
Summa kassa och bank		1 442 456	7 262
Summa omsättningstillgångar		1 603 219	1 342 583
SUMMA TILLGÅNGAR		3 057 035	2 764 181

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 710	77 710
Yttre reparationsfond		20 065	20 065
Summa bundet eget kapital		97 775	97 775
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 180	-379 088
Årets resultat		354 848	370 909
Summa fritt eget kapital		346 668	-8 179
Summa eget kapital		444 443	89 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 159 688	2 234 176
Summa långfristiga skulder		2 159 688	2 234 176
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	74 488	74 488
Leverantörsskulder		117 314	114 503
Skatteskulder		2 858	2 795
Övriga skulder	13	90 748	80 177
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	167 496	168 446
Summa kortfristiga skulder		452 904	440 409
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 057 035	2 764 181

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planenligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014	30 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner (traktor)	10 år
Solceller	30 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	133 800	131 736
Hysesintäkter garage och p-platser	80 017	79 152
Årsavgifter bostäder	1 446 252	1 446 252
Inkasso/avhysning	360	1 253
Övriga ersättningar och intäkter	960	360
Överlåtelseavgift	3 549	0
Pantsättningsavgift	3 303	0
	1 668 241	1 658 753

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	21 574	30 684
Planerat underhåll	0	0
	21 574	30 684

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll	3 750	0
Serviceavtal	3 200	3 200
Energideklarationer	0	10 625
Yttre skötsel	5 308	11 800
Fastighetsel	21 937	31 238
Uppvärmning	249 826	259 045
Vatten	163 470	141 246
Sophämtning	58 724	48 032
Fastighetsförsäkring	61 657	59 361
Kabel-TV	68 880	68 880
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	40 514	40 514
	677 266	673 941

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	24 448	13 287
Revisionsarvode	3 750	2 100
Förvaltningsarvode	61 140	58 456
Övriga förbrukningsinventarier/material	26 419	15 143
Bankkostnader	963	0
	116 720	88 986

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	27 000	26 010
Löner till fastighetsskötare	153 032	152 412
Sociala avgifter	46 175	54 563
Särskild löneskatt	1 563	1 536
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	5 441	6 616
Övriga personalkostnader	0	1 600
	233 211	242 737

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	9 797 320	9 797 320
Nyanskaffningar solceller	248 737	
Markanläggningar	108 551	108 551
Ingående anskaffningsvärden mark	481 000	481 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 635 608	10 386 871
Ingående avskrivningar	-9 091 940	-8 898 712
Årets avskrivningar	-200 519	-193 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 292 459	-9 091 940
Utgående redovisat värde	1 343 149	1 294 931
Taxeringsvärden byggnader	8 296 000	8 296 000
Taxeringsvärden mark	2 880 000	2 880 000
	11 176 000	11 176 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde traktor	160 000	160 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	160 000	160 000
Ingående avskrivningar	-33 333	-17 333
Årets avskrivningar	-16 000	-16 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 333	-33 333
Utgående redovisat värde	110 667	126 667

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	1 105	202
Avräkningskonto Simpleko AB	3 130	1 268 453
Momsfordran	48 262	0
	52 497	1 268 655

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 262	45 514
Förutbetald kabel-TV	17 220	17 220
Förutbetald vattenavgift	13 042	0
Förutbetalda arvoden Simpleko AB	15 285	0
	90 809	62 734

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Sparbanken	1,920	2023-09-01	939 259	964 259
Sparbanken	1,453	Rörlig ränta	685 542	710 030
Nordea	3,050	2021-10-20	609 375	634 375
			2 234 176	2 308 664

Kortfristig del av långfristig skuld	-74 488	-74 488
---	---------	---------

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 861 736 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 334 500	7 334 500
	7 334 500	7 334 500

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	66 880	72 827
Källskatter	11 639	3 553
Sociala avgifter	9 099	3 797
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	3 130	0
	90 748	80 177

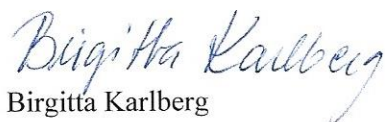
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	13 706	16 219
Upplupna sociala avgifter	5 869	6 633
Upplupna räntekostnader	5 536	5 734
Förskottsbetalda hyror och avgifter	138 343	131 789
Upplupna renhållningsavgifter	4 041	2 902
Upplupna reparationer och underhållskostnader	0	5 168
	167 495	168 445

Köping den 2021-04-30


Anders Pålsson
Ordförande


Ritva Sjöholm


Birgitta Karlberg

Min revisionsberättelse har lämnats


Börje Lindström
Revisor