

Årsredovisning 2020

BRF TRÅLAREN 2

716418-1211



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TRÅLAREN 2

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

SIDA:

4

8

9

11

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



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.
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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1983-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-08-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018 hos Bolagsverket.

ÄKTA FÖRENING

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

Föreningen har sitt säte i Lidingö.

FASTIGHETEN

Föreningens fastighet Trålarén 2 byggdes 1953 och har värdeår 1973. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1991 kvm varav lägenhetsyta 1901 och 90 kvm garageyta. Tomtytan är 1815 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Emil Olander	Ordförande	t o m 20-05-22
Ted Kamtsan	Ledamot	Ordförande fr o m 20-05-23
Bengt-Olof Wiberg	Ledamot	t o m 20-05-22
Ivar Ahlberg	Ledamot	fr o m 20-05-23
Lars Hansson	Ledamot	fr o m 20-05-23
Anders Sjöman	Ledamot	
Wawa Persson	Suppleant	
Gunilla Lyckow Windahl	Suppleant	

FIRMATECKNING

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Alexandra Salomonsson

Auktoriserad revisor

KPMG



SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj. I tur att avgå eller vara aktuella för omval vid nästa ordinarie föreningsstämma är Anders Sjöman, Wawa Persson och Gunilla Lyckow Windahl

Styrelsen har haft 14 protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalats med 45 000kr. Årsstämman i maj 2018 beslutade höja styrelsearvodet från 35 000 kr/år till 45 000 kr/år. Höjningen för 2018 genomfördes först 2019 vilket ger en missvisande jämförelse mellan 2020 och 2019 i årsredovisningen för 2020.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Teknisk förvaltning BK Kraft AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Omfattande renovering och målning av fastighetens alla balkonger.

Reparation och ommålning av fastighetens yttertak.

Ommålning av fastighetens garagedörrar.

Installation av fiber för TV, datakommunikation och telefoni i föreningens samtliga lägenheter.

Balansering av luftflöden och installation av ny frånluftsfläkt. I samband härmed genomfördes fullständig OVK.

Föreningens ekonomi fortsatt stark. Föreningens lån hos Swedbank har omförhandlats. Tre tidigare lån har lagts samman till ett lån samtidigt som ett nytt lån för att finansiera balkongrenoveringen, ommålningen av yttertaket och fiberinstallationen tagits till fast ränta.

EKONOMI

Taxeringsvärdet för fastigheten är 36 429 tkr varav 20 224 tkr avser föreningens hus och 16 205 tkr marken.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Senast månadsavgifterna höjdes var 2015 i samband med det kompletta stambytet. Styrelsens mål är att även fortsatt kunna bibehålla låga avgifter.

Föreningens nettoresultat (årets resultat efter skatt) för verksamhetsåret visar ett underskott på 963 tkr. Motsvarande underskott 2019 var 262 tkr. Årets underskott förklaras av de betydande underhållsinvesteringar (renoveringen av balkongerna och takmålningen) som genomförts och som belastar resultaträkningen eftersom de i princip är underhåll. Underhållet finansierades med lån. Föreningens likvida medel uppgick 31 december 2020 till 636 tkr, motsvarande för 2019 var 773 tkr.

Det bokförda restvärdet inkl. byggnad och mark på föreningens alla anläggningstillgångar var 31 december 2020 cirka 10,7 miljoner kronor. Detta motsvara 5 104 kr per kvadratmeter bostadsrätt lägenhetsyta. Föreningen har med andra ord en mycket stor dold tillgång i form av skillnaden mellan det uppskattade marknadsvärdet och det bokförda värdet.

Föreningens soliditet är per 31 december 2020 72,9 % (2020 78,6 %). Föreningens soliditet är således fortfarande mycket hög. Soliditet är ett internationellt mått på en förenings- eller ett företags långsiktiga finansiella styrka och beräknas genom att dividera det totala egna kapitalet i balansräkningen med den totala balansomslutningen. Ju högre soliditet desto bättre.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	844	852	853	849
Resultat efter fin. poster	-963	-262	-111	-96
Soliditet, %	73	79	79	77
Bostadsyta, kvm	1 901	1 901	1 901	1 901
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	394	394	394	394
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 441	1 231	1 231	1 415

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	4 723	-	-	4 723
Upplåtelseavgifter	11 620	-	-	11 620
Fond, yttre underhåll	80	-	20	100
Balanserat resultat	-6 825	-262	-20	-7 107
Årets resultat	-262	262	-963	-963
Eget kapital	9 337	0	-963	8 373

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 107
Årets resultat	-963
Totalt	-8 070

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	20
Att från yttre fond i anspråk ta	-80
Balanseras i ny räkning	-8 010
	-8 070

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		844	852
Rörelseintäkter		0	2
Summa rörelseintäkter		844	853
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 445	-625
Övriga externa kostnader	8	-99	-67
Personalkostnader	9	59	-70
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289	-319
Summa rörelsekostnader		-1 774	-1 082
RÖRELSERESULTAT		-930	-228
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33	-33
Summa finansiella poster		-33	-33
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-963	-262
ÅRETS RESULTAT		-963	-262

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	10 726	10 999
Maskiner och inventarier	12	0	16
Summa materiella anläggningstillgångar		10 726	11 015
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	2	2
Summa finansiella anläggningstillgångar		2	2
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 728	11 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-20	3
Övriga fordringar	14	101	63
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	47	22
Summa kortfristiga fordringar		128	88
Kassa och bank			
Kassa och bank		636	773
Summa kassa och bank		636	773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		764	861
SUMMA TILLGÅNGAR		11 492	11 878

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 343	16 343
Fond för yttre underhåll		100	80
Summa bundet eget kapital		16 443	16 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 107	-6 825
Årets resultat		-963	-262
Summa fritt eget kapital		-8 070	-7 087
SUMMA EGET KAPITAL		8 373	9 337
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 100	2 340
Summa långfristiga skulder		1 100	2 340
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	1 640	0
Leverantörsskulder		315	43
Skatteskulder		0	-38
Övriga kortfristiga skulder		-2	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	66	197
Summa kortfristiga skulder		2 019	202
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 492	11 878

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Trålaren 2 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	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2-3,33 %

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

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	90	76
Årsavgifter, bostäder	750	750
Övriga intäkter	4	14
Övriga årsavgifter	0	14
Summa	844	853

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	4	8
Fastighetsskötsel	104	46
Städning	38	36
Trädgårdsarbete	5	2
Övrigt	0	3
Summa	152	95

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Hissar	19	24
Kabel-tv/bredband	98	0
Reparationer	252	61
Tvättstuga	0	1
VA	0	6
Ventilation	0	32
Summa	370	123

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
takmålning	105	0
Balkongreparation	472	0
Summa	577	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	133	178
Sophämtning	19	34
Uppvärmning	69	92
Vatten	36	18
Summa	257	322

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	1	1
Fastighetsförsäkringar	25	24
Fastighetsskatt	39	37
Kabel-TV	23	23
Summa	89	85

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	2
Kameral förvaltning	30	34
Konsultkostnader	33	0
Revisionsarvoden	18	18
Övriga förvaltningskostnader	18	13
Summa	99	67

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	-14	16
Styrelsearvoden	-45	54
Summa	-59	70

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	33	33
Summa	33	33

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	16 636	16 636
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	16 636	16 636
Ingående ackumulerad avskrivning	-5 636	-5 333
Årets avskrivning	-274	-304
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 910	-5 636
Utgående restvärde enligt plan	10 726	10 999
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 023</i>	<i>1 023</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	20 224	20 224
Taxeringsvärde mark	16 205	16 205
Summa	36 429	36 429
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	158	158
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	158	158
Ingående ackumulerad avskrivning	-142	-127
Avskrivningar	-16	-16
Utgående ackumulerad avskrivning	-158	-142
Utgående restvärde enligt plan	0	16
NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
Insats Branschorganisation	2	2
Summa	2	2

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	37	0
Skattekonto	63	63
Summa	101	63

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	9	8
Förvaltning	10	7
Kabel-TV	6	6
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	0
Summa	47	22

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2020-04-28	1,48 %		350
Swedbank	2020-03-28	1,26 %		890
Swedbank	2025-10-24	1,07 %	1 100	1 100
Swedbank	2020-12-28	0,90 %	1 640	
Summa			2 740	2 340

Varav kortfristig del 1 640

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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	18	18
El	19	22
Fastighetsskötsel	0	3
Förutbetalda avgifter/hyror	70	78
Löner	3	45
Sociala avgifter	7	14
Städning	0	3
Uppvärmning	6	10
Utgiftsräntor	2	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-59	0
Summa	66	197

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	3 468	3 468
Summa	3 468	3 468

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Ted Kamtsan
Ordförande

Ivar Ahlberg

Lars Hansson

Anders Sjöman

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

KPMG AB
Alexandra Salomonsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	B1t51X_wO-B1eFckXuDu
Document	trålarén 2.pdf
Pages	17
Sent by	Jessie Söderlind

Signing parties

Ted Deif Kamtsan	Method: Swedish BankID
Ivar Ahlberg	Method: Swedish BankID
Anders Sjöman	Method: Swedish BankID
Lars Hansson	Method: Swedish BankID
Alexandra Salomonsson	Method: Swedish BankID