

Årsredovisning
för
BRF Banjon i Norrköping

769626-6811

Räkenskapsåret

2020

Handwritten initials and signature in blue ink, including "JL" and a stylized signature.

Styrelsen för BRF Banjon i Norrköping får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Banjon i Norrköping har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Samtliga lägenheter är idag upplåtna.

Föreningen har sitt säte i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Corona har drabbat även verksamheten i vår lilla förening.
Årsmötet skedde visserligen inomhus i maj dock med stort avstånd mellan deltagarna.
Föreningen hade en gemensam städdag i slutet på sommaren. Vi byggde staket och städade soprummet.
Dagen avslutades med korvgrillning och soligt samkväm.
Men förutom vid dessa två tillfällen har alla boende hållit sig på sin kant.

Vårt planerade medlemsmöte under sen höst ställdes in då smittotalen återigen ökade i samhället.

Vi hoppas på att 2021 kommer ge oss ett år där vi återigen kan mötas på gården.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 31 st, varav 10 samäger lägenhet.
Under året har 1 överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma för räkenskapsåret 2019 hölls den 14 maj 2020.

Styrelsen under verksamhetsåret:

Jessica Svensson	Ordförande
Johan Lundvall	Ledamot
Måns Lindhl	Ledamot
Rinaldo Kovacevic	Ledamot

Sammanträden under året

Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Föreningens egendom

Föreningens egendom omfattar fastigheten Banjon 2 och uppfördes 2014.
Bostadsrättslägenheter 20 st 1535,6 kvm

Specifikation av lägenheter

3 rok 6 st

4 rok 14 st

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta.

Årsavgifter

Genomsnittlig årsavgift är 624 kr/kvm.

Budget 2020

Styrelsen arbetar efter en budget.

Framtida underhåll

För att kunna planera underhållsåtgärder och avsättningar till framtida underhåll skall en underhållsplan upprättas.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 050	1 023	1 005	998
Resultat efter finansiella poster	-30	-272	-174	-103
Soliditet (%)	63,2	62,9	63,2	63,3

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	29 100 000	1 050 000	-1 737 599	-272 387	28 140 014
Fond för yttre underhåll		210 000	-210 000		0
Disposition av föregående års resultat:			-272 387	272 387	0
Årets resultat				-29 909	-29 909
Belopp vid årets utgång	29 100 000	1 260 000	-2 219 986	-29 909	28 110 105

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 219 987
årets förlust	-29 909
	-2 249 896

behandlas så att

Avsättning till yttre fond enligt ekonomisk plan	210 000
i ny räkning överföres	-2 459 896
	-2 249 896

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

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Intäkter			
Månadsavgifter	2	1 050 074	1 022 832
Övriga rörelseintäkter		15 709	12 018
Summa intäkter		1 065 783	1 034 850
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-35 357	-36 672
Driftskostnader	3	-419 987	-581 636
Personalkostnader		-31 080	-30 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-420 312	-420 312
Summa rörelsekostnader		-906 736	-1 069 173
Rörelseresultat		159 047	-34 323
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	228
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 956	-238 292
Summa finansiella poster		-188 956	-238 064
Resultat efter finansiella poster		-29 909	-272 387
Resultat före skatt		-29 909	-272 387
Årets resultat		-29 909	-272 387

R
B
7/2

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	42 927 729	43 348 041
Summa materiella anläggningstillgångar		42 927 729	43 348 041
Summa anläggningstillgångar		42 927 729	43 348 041
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	509
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 103	27 298
Summa kortfristiga fordringar		28 103	27 807
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 529 405	1 370 583
Summa kassa och bank		1 529 405	1 370 583
Summa omsättningstillgångar		1 557 508	1 398 390
SUMMA TILLGÅNGAR		44 485 237	44 746 431

Handwritten signature and initials in blue ink.

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

29 100 000

29 100 000

Fond för yttre underhåll

1 260 000

1 050 000

Summa bundet eget kapital

30 360 000

30 150 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 219 987

-1 737 600

Årets resultat

-29 909

-272 387

Summa fritt eget kapital

-2 249 896

-2 009 987

Summa eget kapital

28 110 104

28 140 013

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

5

16 109 498

16 273 890

Summa långfristiga skulder

16 109 498

16 273 890

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

21 183

156 343

Övriga skulder

5

101 672

38 952

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

142 780

137 233

Summa kortfristiga skulder

265 635

332 528

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 485 237

44 746 431

R
JS
JK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Värderingsprinciper mm

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 1%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetsavgift

Från och med 2013 är det ingen fastighetsavgift på nybyggda hus de första femton åren efter byggåret. Reglerna gäller byggnader med beräknat värdeår 2012 eller senare, dvs för byggnader som färdigställts 2012 eller senare.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Ianspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsearvoden har utbetalats.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

R
B
U
R

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	16 500 000	16 500 000
	16 500 000	16 500 000

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	-958 885	-935 916
Hyresintäkter p-platser	-71 989	-69 516
Hyresintäkter förråd	-19 200	-17 400
	-1 050 074	-1 022 832

Not 3 Specifikation av driftskostnader

	2020	2019
El	42 050	46 838
Fjärrvärme	115 706	125 496
Vatten och avlopp	55 879	50 751
Sopor, städning och renhållning	52 283	63 269
Reparationer	21 148	168 135
Försäkringspremier	29 844	27 803
Ekonomisk och teknisk förvaltning	101 832	99 344
Besiktningsman, övriga fastighetskostnader	1 245	0
	419 987	581 636

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 416 834	45 416 834
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 416 834	45 416 834
Ingående avskrivningar	-2 068 793	-1 648 481
Årets avskrivningar	-420 312	-420 312
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 489 105	-2 068 793
Utgående redovisat värde	42 927 729	43 348 041

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not 5 Skulder till kreditinstitut

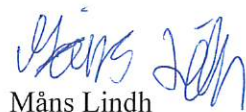
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

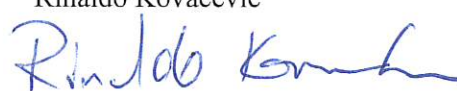
Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,33	2022-01-30	6 849 990	6 919 710
Stadshypotek AB	1,11	2021-01-30	2 401 430	2 426 382
Stadshypotek AB	0,95	2021-01-30	6 959 750	6 966 750
			16 211 170	16 312 842
Kortfristig del av långfristig skuld			101 672	38 952
Skulder som förfaller 2-5 år efter balansdagen			406 688	155 808
Skulder som förfaller senare än 5 år från balansdagen			15 702 810	16 118 082
			16 211 170	16 312 842

Norrköping 2021-05-30


Jessica Svensson
Ordförande

Johan Lundvall



Måns Lindh

Rinaldo Kovacevic


Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-30


Peter von Knorring
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Banjon i Norrköping, org.nr 769626-6811

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Banjon i Norrköping för år 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Banjon i Norrköping för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrköping den 30/4 2021

Peter von Knorring
Auktoriserad revisor