

Årsredovisning för

Brf Kontoristen 4

725000-1554

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kontoristen 4, 725000-1554 får härmed avge årsredovisning för 2020

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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenheten eller lokalen. Föreningen räknas som en äkta förening och har sitt säte i Norrköping.

Styrelsesammansättning

Ordförande

Henric de Koster

Ordinarie ledamöter

Sian de Koster

Robert Steiner

Suppleanter

Rebecka Waldemarson

Christina Kabro

Föreningsrevisor

Emilia Bjärehed

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i styrelsen av ledamöterna.

Förvaltning

Föreningen har biträtt i förvaltningen av FF-Fastighetsservice AB.

Sammanträden

Underbokföringsåret har 11 stycken sammanträden hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 2020-03-26 med ett extra medlemsmöte 2020-09-19.

Försäkringar

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos IF Skadeförsäkring AB.

Allmänt om verksamheten

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Kontoristen 4

Adress: Himmelstalundsvägen 56-58

Byggår: 1942

Taxeringsvärde: 8 568 000 varav byggnadsvärde 6 200 000 kronor

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök: 9 stycken

2 rum och kök: 10 stycken

3 rum och kök: 1 stycken

4 rum och kök: 1 stycken

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsens verksamhetsberättelse

Underhåll

Renovering av värmesystemet gjordes klart så nu har alla element fungerande termostat. Huset har en jämnare värme och vi hoppas också på lägre värmekostnader på sikt.

Stora sprickor hade uppkommit vid våra ytterdörrar och det har åtgärdats med nya regler ovanför dörrarna.

Styrelserummet har gjorts i ordning och kassaskåpet har tagits i bruk. Alla styrelsemedlemmar har fått nyckel till styrelserummet och har också tillgång till nycklarna till elskåpet, vattenslåpet och pannrummet.

Infarten till fastigheten har breddats av kommunen så att det är lite lättare att köra in på gården.

Trappstädningen och yttre skötsel sköts fortsatt av Tesåb AB efter omförhandlat avtal.

Föreningens ekonomi

Kassören har jobbat hårt med att förbättra föreningens ekonomi. Fakturor från Tesåb som sköter städning och gården har ifrågasatts och en del pengar har betalats tillbaka.

Många av föreningens kontrakt har omförhandlats med bättre villkor och kostnader har minskat väsentligt.

Det betyder att vi nu har möjlighet att kunna avsätta pengar till reparationsfonden.

Den ekonomiska förvaltningen sköts fortsatt av FF-fastighetsservice efter omförhandlat avtal.

Andrahandsuthyrningar

Reglerna för andrahandsuthyrningar har setts över av styrelsen och godkändes vid det extra medlemsmötet. Ordföranden ser till att reglerna följs, och har också tagit fram en ny tydlig blankett för ansökan om andrahandsuthyrning.

Städdagar

En städkväll med grillning ordnades 19 augusti för att rensa ogräs och fixa delar av den stora häcken. Samtidigt hölls ett kort medlemsmöte.

En till städkväll ordnades 14 oktober för att städa källarutrymmen och ordna upp alla cyklar.

Föreningen bjöd alla deltagare på pizza.

Trappvärdar

Trappvärd för trappuppgång 56 är Henric de Koster och för uppgång 58 är Rebecka Waldemarsson.

De fungerar som kontaktperson för mindre problem.

Föreningens omfattning

I föreningen finns det 20 lägenheter med 21 bostadsrätter.

Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	773 230	731 500	728 509
Resultat efter finansiella poster	110 032	-221 309	39 762
Soliditet, %	-7,6	-12,4	-2,8
Balansomslutning	2 464 769	2 398 276	2 683 089
Årsavgift per kvm	612	600	589
Lån per kvm	2 152	2 180	2 208
Elkostnad per kvm	51	76	81
Värmekostnad per kvm	101	121	129
Vattenkostnad per kvm	47	44	5

Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	456 400	133 508	-665 888	-221 309
Resultat disp enligt stämmobeslut			-221 309	221 309
Fonddisponl årsstämmobeslut		40 200	-40 200	
Årets resultat				110 032
Belopp vid årets slut	456 400	173 708	-927 397	110 032

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-927 397
Årets resultat	110 032
Totalt	-817 365
Disponeras för	
Reservera till fond för yttre underhåll 0,3% av taxeringsvärdet	40 200
Balanseras i ny räkning	-857 565
Summa	-817 365

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	1	773 230	731 500
Övriga rörelseintäkter		2 425	60
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		775 655	731 560
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-475 405	-697 441
Övriga externa kostnader		-106 869	-171 587
Personalkostnader	3	-26 284	-13 142
Avskrivningar		-21 125	-21 125
Summa rörelsekostnader		-629 683	-903 295
Rörelseresultat		145 972	-171 735
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-35 940	-49 574
Summa finansiella poster		-35 940	-49 574
Resultat efter finansiella poster		110 032	-221 309
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		110 032	-221 309
Skatter			
Årets resultat		110 032	-221 309

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 266 241	2 287 366
Summa materiella anläggningstillgångar		2 266 241	2 287 366
Summa anläggningstillgångar		2 266 241	2 287 366
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 008	-
Övriga fordringar		17 335	17 335
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		19 466	19 466
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		34 673	44 556
Summa kortfristiga fordringar		72 482	81 357
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		126 046	29 553
Summa kassa och bank		126 046	29 553
Summa omsättningstillgångar		198 528	110 910
SUMMA TILLGÅNGAR		2 464 769	2 398 276

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		456 400	456 400
Reservfond		173 708	133 508
Summa bundet eget kapital		630 108	589 908
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-927 397	-665 888
Årets resultat		110 032	-221 309
Summa fritt eget kapital		-817 365	-887 197
Summa eget kapital		-187 257	-297 289
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7 5	2 519 300	2 530 420
Summa långfristiga skulder		2 519 300	2 530 420
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	11 120	33 360
Leverantörsskulder		36 894	42 613
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	84 712	89 172
Summa kortfristiga skulder		132 726	165 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 464 769	2 398 276

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och BNAR 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Fönsterbyte	20

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter övriga objekt	7 935	
Årsavgifter bostäder	720 490	706 149
El	44 829	25 396
Öresutjämning	-24	-45
Summa	773 230	731 500

Not 2 Driftkostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	69 480	132 038
Rep. & underhåll	74 105	160 636
Elkostnader	59 745	89 646
Fjärrvärme	118 210	142 268
Vatten	55 002	52 258
Renhållning	34 526	25 477
Snöröjning	2 559	20 072
Försäkringspremier	31 681	41 637
Övriga kostnader		9 033
Fastighetskatt	30 097	24 376
Summa	475 405	697 441

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	20 000	10 000
Summa	20 000	10 000
Sociala kostnader	6 284	3 142
Summa	26 284	13 142

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 497 887	6 497 887
-Nyanskaffningar	422 500	422 500
	<u>6 920 387</u>	<u>6 920 387</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 633 021	-4 611 896
-Årets avskrivning enligt plan	-21 125	-21 125
	<u>-4 654 146</u>	<u>-4 633 021</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 266 241	2 287 366

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>löptid</i>	<i>ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar Östgöta 9029 71 754 42	bundet	1,41	1 700 000	1 700 000
Länsförsäkringar Östgöta 9029 71 754 50	bundet	1,41	830 420	863 780
			<u>2 530 420</u>	<u>2 563 780</u>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			11 120	33 360
			11 120	33 360
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			44 480	133 440
om 5år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			2 474 820	2 396 980

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter	52 764	43 509
Upplupna kostnader	31 948	45 663
	<u>84 712</u>	<u>89 172</u>

Not 7 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	2 700 000	2 700 000
Summa ställda säkerheter	2 700 000	2 700 000

Underskrifter

Norrköping 2021-

Henric de Koster

Sian de Koster

Robert Steiner

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-

Emilia Bjärehed
Föreningsrevisor