

Årsredovisning för

BRF Råkan 1

769608-1244

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Råkan 1, 769608-1244, med säte i Norrtälje, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Verksamhet

Styrelsen har under 2020 haft följande sammansättning:

Ordförande	Jimmy Nilsson
Ledamot	Roland Andersson
Ledamot	Emiljano Papuciu
Suppleant	Jennifer Lindvall
Suppleant	Daniel Magnusson
Revisor	Karin Hammarberg

Styrelsens inriktning och målsättning har varit att hålla en stram budget, när vi nu har en starkare ekonomisk situation avser styrelsen att fortsätta ta beslut av större underhåll.

Årsmötet hölls den 9 december 2020 i föreningslokalen på Gökvägen 3. Styrelsen avsåg att så många som möjligt skulle närvara därför senarelades stämman efter det lagstadgade 6 månader efter årets slut i förhoppning om att pandemin Covid-19 skulle avtagit. Deltagande digitalt var möjligt med 0 intressenter.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden (2020-01 till 2020-12) samt årsmötet.

Cykelrensning har blivit gjord i samtliga utrymmen. Förrådsomfördelning är i det närmaste klar så varje lägenhet kommer att ha ett (1) vindsförråd och ett (1) källarförråd. Fler förråd har byggts till för att åstadkomma detta och vissa lägenheter har fått förråd i annan byggnad där det funnits fler förråd än lägenheter.

Lokal 7 stod tom ett antal månader efter att tidigare strulande hyresgäst gett sig av, men utöver det har det inte varit glapp i lokalerna. Lokal 2 har bytt gäst utan problem.

Reparationer/underhåll

Fönsterrenovering blev klar under året med mycket god respons. Ett fåtal anmärkningar har inkommit med till viss del felinstallerade fönster som har åtgärdats av entreprenören i efterhand.

Radonmätning har gjorts i hela fastigheten, endast en lägenhet hade ett värde över gränsvärdet som åtgärdats genom tätning av källare.

Fastighetsförvaltning

Föreningen förvaltas av vald styrelse. Ekonomisk förvaltare har varit Ekonomiservice i Norrtälje AB.

Fastighetsskötsel

Norrtälje Fastighets och Trädgårdsservice har skött om gräsklippning, klippning av buskar och snöskottning.

AJ Städ AB sköter vår trappstädning.

Lägenhetsöverlåtelse

Under 2020 har 6 lägenheter överlåtits, varav en i gåva inom familj.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning					Belopp i kr
	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	2 182 356	2 299 254	2 159 209	2 283 957	2 252 304
Resultat efter finansiella poster	-887 792	421 740	2 764	102 772	80 382
Rörelsemarginal %	-30,6	30,3	8,1	16,4	29,7
Balansomslutning	28 678 540	25 682 938	25 505 129	25 505 129	25 740 266
Avkastning på sysselsatt kapital %	-2,4	2,8	1	1,5	2,6
Avkastning på eget kapital %	-8,1	3,6	2,2	0,7	2,6
Soliditet %	38,3	46,2	44,9	44,5	44,3
Definitioner: se not					

Eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll
Bundet eget kapital			
Ingående balans	11 235 000	180 000	418 565
Justerad ingående balans	11 235 000	180 000	418 565
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>			
Minskning av uppskrivningsfond		-3 272	
Summa		-3 272	
<i>Transaktioner med ägare</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll			86 940
Summa			86 940
Vid årets utgång	11 235 000	176 728	505 505
Fritt eget kapital	Överkurs- fond	Fond för verkligt värde	Balanserat resultat inkl årets resultat
Ingående balans			35 626
Justerad ingående balans			35 626
Årets resultat			-887 792
<i>Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital</i>			
Minskning uppskrivningsfond			3 272
Summa			-884 520
<i>Transaktioner</i>			
Summa			
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>			
Avsättning till fond för yttre underhåll			-86 940
Summa			-86 940
Vid årets utgång			-935 834

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -935 834, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Avsättning till fond för yttre underhåll	86 940
Balanseras i ny räkning	-1 022 774
Summa	-935 834

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 182 356	2 299 254
Övriga rörelseintäkter		6 300	16 200
		<u>2 188 656</u>	<u>2 315 454</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 170 879	-1 096 349
Övriga externa kostnader	4	-113 654	-100 460
Personalkostnader	5	-125 764	-170 777
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-445 150	-252 296
Rörelseresultat		<u>-666 791</u>	<u>695 572</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-221 001	-273 832
Resultat efter finansiella poster		<u>-887 792</u>	<u>421 740</u>
Resultat före skatt		<u>-887 792</u>	<u>421 740</u>
Årets resultat		<u>-887 792</u>	<u>421 740</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	26 997 342	24 583 281
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
		<u>26 997 342</u>	<u>24 583 281</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	9	3 500	3 500
		<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>27 000 842</u>	<u>24 586 781</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		86 357	80 007
Övriga fordringar		-	6 038
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 632	49 192
		<u>130 989</u>	<u>135 237</u>
Kassa och bank		<u>1 546 709</u>	<u>960 920</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 677 698</u>	<u>1 096 157</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 678 540</u>	<u>25 682 938</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 235 000	11 235 000
Uppskrivningsfond		176 728	180 000
Fond för yttre underhåll		505 505	418 565
		<u>11 917 233</u>	<u>11 833 565</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-48 042	-386 114
Årets resultat		-887 792	421 740
		<u>-935 834</u>	<u>35 626</u>
Summa eget kapital		<u>10 981 399</u>	<u>11 869 191</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	17 354 497	13 117 061
		<u>17 354 497</u>	<u>13 117 061</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-	237 436
Leverantörsskulder		65 698	181 284
Skatteskulder		4 512	2 908
Övriga kortfristiga skulder		4 175	38 595
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		268 259	236 463
		<u>342 644</u>	<u>696 686</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 678 540</u>	<u>25 682 938</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Ändrade redovisningsprinciper

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övergången har ej medfört någon förändring av ingående balanser per 2019-12-31 eller resultaträkningen 2019.

Uppgifter i flerårsöversikten i förvaltningsberättelsen har inte räknats om för tidigare år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	30-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 30-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 30-50 år
- Inre ytskikt mm 40 år

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesintäkter bostäder	150 532	150 932
Hysesintäkter lokaler	301 597	412 555
Kundförluster lokaler	-55 495	-
Hysesintäkter garage- och p-platser	1 800	12 381
Årsavgifter bostäder	1 740 888	1 684 656
Årsavgifter garage- och p-platser	39 945	26 850
Pantsättningsavgifter	3 089	11 880
Summa	2 182 356	2 299 254

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer och underhåll	1 143 534	70 266
Taxebundna kostnader och uppvärmning	882 036	885 218
Fastighetsförsäkring	61 201	59 461
Fastighetsskatt	84 108	81 404
Summa	2 170 879	1 096 349

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revisionsarvode	15 305	6 875
Förvaltningsarvode	59 065	61 200
Konsultkostnader	27 470	11 875
Bankkostnader	2 494	2 958
Föreningsavgifter	6 522	6 412
Övriga externa kostnader	2 798	11 140
Summa	113 654	100 460

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	Varav män	2019-01-01- 2019-12-31	Varav män
Totalt	-	-	-	-

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	95 800	123 000
Sociala kostnader	19 641	38 447
Övriga ersättningar	10 323	9 330
Summa	125 764	170 777

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	221 001	273 832
Summa	221 001	273 832

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	27 745 840	27 745 840
-Nyanskaffningar	3 796 114	
-Avyttringar och utrangeringar	-1 095 549	
Vid årets slut	30 446 405	27 745 840
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 162 559	-2 910 263
-Omklassificeringar	158 646	
-Årets avskrivning	-445 150	-252 296
Vid årets slut	-3 449 063	-3 162 559
Redovisat värde vid årets slut	26 997 342	24 583 281

Varav mark

Ackumulerade anskaffningsvärden	2 516 210	2 516 210
Redovisat värde vid årets slut	2 516 210	2 516 210

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	24 205	24 205
	24 205	24 205
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 205	-24 205
-Årets avskrivning	-	-
	-24 205	-24 205
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Andelar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden insats SBC		
-Vid årets början	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	17 754 000	17 754 000
Summa ställda säkerheter	17 754 000	17 754 000

Not 11 Nyckeltalsdefinitioner

Rörelsemarginal:

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Balansomslutning:

Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital:

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / sysselsatt kapital.

Finansiella intäkter:

Poster i finansnettot som är hänförliga till tillgångar (som ingår i sysselsatt kapital).

Sysselsatt kapital:

Totala tillgångar - räntefria skulder.

Räntefria skulder:

Skulder som inte är räntebärande. Pensionsskulder ses som räntebärande.

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Soliditet:

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

Belopp som förfaller till betalning fem år efter balansdagen

2020-12-31

-

Underskrifter

Norrtälje 2021-05-05

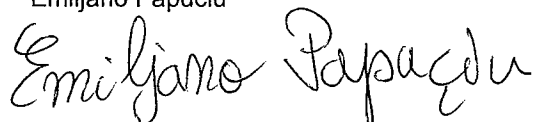


Jimmy Nilsson
Styrelseordförande

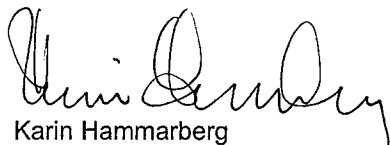


Roland Andersson

Emiljano Papuciu



Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-14



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor