

Årsredovisning

för

Brf Bagarn

769614-5627

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Bagarn är ett privatbostadsföretag som bildades i maj år 2006. Byggnaderna färdigställdes under år 2008 då samtliga 41 bostadsrättslägenheter uppläts.

Föreningen äger fastigheten Tåhättan 1 i Örebro kommun. På fastigheten finns 14 st radhus samt 27 st lägenheter. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-07.

Föreningen har sitt säte i Örebro.

Styrelsen och övriga funktionärer

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av minst tre och högst fem ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-07 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Joakim Hermansson	Ordförande	2022
Lars Andersson	Vice ordförande	2022
Gunilla Wilandh	Ledamot	2021
Håkan Rasmusson	Ledamot	2021

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Josefin Berglund	Suppleant	2022
Tony Husa	Suppleant	2021
Malene Smedberg	Suppleant	2021

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i förening, av styrelsens ledamöter två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 10 st (11) protokollförda möten inklusive det konstituerande mötet.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknas hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Ordinarie revisorer

Jonas Bergström	Ernst & Young	2021
-----------------	---------------	------

Valda t.o.m. årsstämman

Valberedning

Maria Höglund	Sammanställande	2021
Ida Reimfelt		2021

Valda t.o.m. årsstämman

Fastigheter

Fastigheten har totalt 41 stycken bostadsrättslägenheter. Dessa fördelas på 14 st radhus med adress Krontorpsgatan 2A-F, Klerkgatan 8A-C, Södermalmsallén 42 A-E samt 27 lägenheter med adress Södermalmsallén 36 - 40.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. Bostadsrättshavarna ombesörjer själva hemförsäkring. Bostadsrättstillägget tecknas centralt av föreningen för alla lägenheter. Fastighetens uppvärmning består i huvudsak av bergvärme med fjärrvärme som backup.

Lokal

Uthyrd fr.o.m. 1 jan 2015, hyran indexregleras.

Fastighetsavgift/skatt

Mellan åren 2014 - 2018 har föreningen erlagt halv fastighetsavgift och fr.o.m. år 2019 blir fastigheten fullt beskattad för bostadsdelen. För fastighetens taxeringsvärde på lokaldelen betalas 1 % i fastighetsskatt.

För 3 st av småhusen gäller beskattning ett år tidigare eftersom värdeåret för dessa är 2007 (övriga 2008).

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt nedan:

1 st	1 rum och kök	50 kvm
11 st	2 rum och kök	60 - 73 kvm
8 st	3 rum och kök	87 - 112 kvm
7 st	4 rum och kök	109 - 143 kvm
14 st	5 rum och kök	135 kvm
1 st	Uthyrningslokal	140 kvm
8 st	Förråd	
22 st	Garageplatser	
2 st	Motorcykelplatser	
19 st	P-platser med motorvärmare	
2 st	Bastu med tillhörande relaxutrymmen	
2 st	Övernattningsrum med enklare pentry	
1 st	Motionsrum	
1 st	Föreningslokal / 50 personer	

Total bostadsarea uppgår till 4 358 kvm.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Egeryds Fastighetsförvaltning
Mickes städ
Telge Energi
E.ON
Hisscentralen
Örebro Kommun
Ragn Sells
Bild AT, bredbandsbolaget
Bahnhof
Axet Lås och larm
Edekyl & Värme
LTI
Trygg-Hansa

Ekonomisk förvaltning och snöröjning
Städning, trädgårdsarbete m.m.
Elleverans
Elnätskostnad, fjärrvärme
Service hissar
Vatten och avfall
Avfall
Kabel-TV, Basutbud stadsnät
Bredband
Nycklar
Service värmepump/värmeväxlare
Ventilation
Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Resultatet visar ett överskott på 242 828 kr före avsättning till underhållsfond.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året och ingen höjning planeras heller under 2021.

Genomsnittlig årsavgift uppgår till 702 kr/kvm.

Vid överlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med 1 % av gällande prisbasbelopp per pantsättning.

Underhållsplan

Föreningen har en 30-årig underhållsplan för fastigheten som reviderades och uppdaterades under 2018, underhållsplanen uppdateras vartannat år. Underhållsplanen är ett viktigt styrdokument för styrelsen att planera och budgetera för verksamheten. Styrelsen föreslår till stämman en avsättning enligt underhållsplanen med 543 000 kr, vilket motsvarar 125 kr per kvm boyta.

Reparationer och underhåll

Under året har trästaket renoverats, nedtagning av tre skadade träd utmed Södermalmsallén och återplanterat tre nya träd samt förberett för plantering av häck vid parkeringsplatsen. Föreningen har även utfört mindre reparationer så som takreparation på hus 3, åtgärder i hisschakt samt lekplats.

Övrigt

Föreningen följer sin löpande plan för den yttre skötseln och underhåll med trädbeskrning, buskar och häckar. Även plantering av träd, renovering av områdets staket samt underhåll av takfot.

Föreningen är ett äkta privatbostadsföretag och är endast skatteskyldigt för inkomstskatt avseende inkomster som inte är hänförliga till fastighetsförvaltningen.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	68
Under året avgående medlemmar	9
Under året tillkommande medlemmar	10
Medlemmar vid årets slut	69

Under året har 6 st (2) överlåtelser skett.

Gemensamma utrymmen

I fastighetens källarvåning finns två övernattningsrum som medlemmarna kan hyra samt bastu med tillhörande relaxutrymmen, en träningslokal, en föreningslokal samt två gemensamhetstvättstugor.

Nyhets/-informationsbrev

Se föreningens hemsida www.brfbagarn.se

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 385	3 378	3 607	3 373	3 753
Resultat efter finansiella poster	243	177	492	673	951
Balansomslutning	107 942	107 721	107 586	107 348	106 542
Eget kapital	64 379	64 136	63 960	63 468	62 795
Lån per kvm boyta	9 785	9 792	9 820	9 836	9 838
Årsavgift per kvm	702	702	702	702	702
Soliditet (%)	60	60	59	59	59
Likviditet (%)	1 032	1 086	1 100	800	750

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2019-12-31	59 004 000	4 191 424	764 191	176 692
Balansering fg. års resultat			176 692	-176 692
Årets avs. till yttre fond		543 000	-543 000	
Årets resultat				<u>242 828</u>
Eget kapital 2020-12-31	59 004 000	4 734 424	397 883	242 828

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

Balanserad vinst	940 883
Årets avs till uh fond	-543 000
Årets disp ur uh fond	0
Årets vinst	242 828
	640 711

disponeras så att	
i ny räkning överföres	640 711
	640 711

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och noter.

Årets resultat uppgår till 242 828 kr vilket understiger årets avsättning till fond för yttre underhåll med 300 172 kr. Årets kassaflöde visar med justering för förvärv av kortfristiga placeringar på 777 731 kr, vilket överstiger årets avsättning till fond för yttre underhåll med 234 731 kr.

Styrelsens uppfattning är att avsättning till fond för yttre underhåll om 543 000 kr ryms inom föreningens likviditet och framtida kassaflöde.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 384 759	3 377 774
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 021
Summa rörelseintäkter		3 384 759	3 382 795
Rörelsekostnader			
Drift- och Fastighetskostnader	4	-1 800 654	-1 767 753
Övriga externa kostnader	5	-84 103	-98 248
Personalkostnader och arvoden	6	-172 596	-191 062
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7, 8	-698 868	-705 759
Summa rörelsekostnader		-2 756 221	-2 762 822
Rörelseresultat		628 538	619 973
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385 711	-443 282
Summa finansiella poster		-385 711	-443 282
Resultat efter finansiella poster		242 827	176 691
Årets resultat		242 828	176 692

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	97 192 917	97 891 785
Summa materiella anläggningstillgångar		97 192 917	97 891 785
Summa anläggningstillgångar		97 192 917	97 891 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar	9	7 422	50 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	92 146	69 511
Summa kortfristiga fordringar		99 568	119 698
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	11	10 223 739	9 258 094
Summa kortfristiga placeringar		10 223 739	9 258 094
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	12	425 281	451 280
Summa kassa och bank		425 281	451 280
Summa omsättningstillgångar		10 748 588	9 829 072
SUMMA TILLGÅNGAR		107 941 505	107 720 857

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		59 004 000	59 004 000
Fond för yttre underhåll		4 734 424	4 191 424
Summa bundet eget kapital		63 738 424	63 195 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		397 883	764 191
Årets resultat		242 828	176 692
Summa fritt eget kapital		640 711	940 883
Summa eget kapital		64 379 135	64 136 307
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	42 520 455	42 644 007
Summa långfristiga skulder		42 520 455	42 644 007
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	123 552	123 552
Leverantörsskulder		228 126	140 623
Aktuella skatteskulder		165 613	99 567
Övriga skulder	15	213 964	241 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	310 660	335 676
Summa kortfristiga skulder		1 041 915	940 543
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 941 505	107 720 857

Kassaflödesanalys

Not

2020-01-01
-2020-12-31

2019-01-01
-2019-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

628 539

619 974

Avskrivningar

7, 8

698 868

705 759

Erlagd ränta

-385 667

-443 282

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

941 740

882 451

Förändring i rörelsekapital

Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar

11 718

209 043

Ökning/minskning kortfristiga skulder (exkl. kortf. del
av lån)

-52 175

77 000

**Kassaflöde från den löpande verksamheten efter
förändringar av rörelsekapital**

901 283

1 168 494

Investeringsverksamheten

Förvärv av kortfristiga placeringar

-965 645

-982 653

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-965 645

-982 653

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-123 552

-123 552

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-123 552

-123 552

Årets kassaflöde

-187 914

62 289

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

451 280

384 131

Likvida medel vid årets slut

263 366

446 420

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	150 år
Inventarier	5 år
Installationer	5 år
Markanläggningar	20 år

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och inprätagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och bokförs i Eget kapital samma år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderas till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Hysesint garage/p-platser	195 600	196 400
Årsavgifter bostäder	3 059 920	3 059 940
Hysesintäkter lokaler	127 011	118 932
Hyses-/avg.bortfall parkering	-2 550	-2 400
Övernattningslägenhet	4 600	4 900
Öresutjämning	-2	2
Påminnelseavg/inkassoavg	180	0
	3 384 759	3 377 774

Not 3 Övriga intäkter

Fg års saldo avser äldre kundfordringar som föreningen erhållit då tidigare medlem ej nåtts.

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Entrepredkostnad städ	96 250	81 625
Fastighetsskötsel utöver avtal	156 544	125 691
Hissbesiktning	7 556	1 342
Serviceavtal	10 303	10 970
Snöröjning och sandning	21 182	100 604
Rep gemensamma utr	388 200	185 208
Rep hiss	41 054	9 537
Underh gemensamma utr	0	157 675
Fastighetsel	357 006	433 250
Fjärrvärme	139 720	136 403
Vatten	110 420	75 488
Sophämtning	66 163	62 833
Fastighetsförsäkringar	66 577	62 913
Kabel-TV	86 378	86 373
Fastighetsavgift/skatt	194 247	180 463
Telefon, larm pumpar	1 854	1 354
Grundavtal	57 200	56 024
	1 800 654	1 767 753

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Interna förvaltningskostnader	2 593	12 875
Förbrukningsinventarier	6 933	24 014
Förbrukningsmaterial	11 554	1 769
Kreditupplysning	1 050	0
Datakommunikation	25 023	21 249
Revisionsarvoden	18 000	15 250
Övriga förvaltningskostnader	10 514	14 644
Bankkostnader	8 436	8 447
	84 103	98 248

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	60 495	56 350
Ersättning sammanträden	61 122	62 790
Övr kontant extraersättn	19 771	33 300
Arb.givaravg löner/ersätt	31 208	38 622
	172 596	191 062

Föreningen har ingen anställd personal men har under året betalat ut ersättning till medlemmar för utfört arbete.

Not 7 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	102 755 956	102 755 956
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 755 956	102 755 956
Ingående avskrivningar	-4 864 172	-4 165 304
Årets avskrivningar	-698 868	-698 868
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 563 040	-4 864 172
Utgående redovisat värde	97 192 916	97 891 784
Taxeringsvärden byggnader	75 488 000	75 488 000
Taxeringsvärden mark	30 945 000	30 945 000
	106 433 000	106 433 000
Bokfört värde byggnader	94 469 216	95 168 084
Bokfört värde mark	2 723 700	2 723 700
	97 192 916	97 891 784

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	166 516	166 516
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 516	166 516
Ingående avskrivningar	-166 516	-159 625
Årets avskrivningar	0	-6 891
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166 516	-166 516
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 422	8 351
Fordringar hos leverantörer	0	41 776
	7 422	50 127

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	55 948	47 928
Förutbetald avgift tv-utbud	13 460	13 415
Förutbetald kostnad bredband	8 168	8 168
Förutbetalt förvaltningsarvode	14 570	0
	92 146	69 511

Not 11 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Stratega 10, 55 314,84 andelar x 160,58	8 011 024	7 254 373
Nordea Stratega 30, 13 282,58 andelar x 201,32	2 212 715	2 003 721
Anskaffningsvärde	10 223 739	9 258 094

Värde Nordea Stratega 10 per 2020-12-31: 8 882 474, utveckling 11,01 %

Värde Nordea Stratega 30 per 2020-12-31: 2 674 063, utveckling 20,34 %

Not 12 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa, deposition fjärrkontroll	4 200	4 200
Sparkonto Företag Nordea	1 415	1 415
Affärsgiro Nordea	419 666	445 665
	425 281	451 280

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	0,630	2021-04-30	7 056 186	7 179 738
Nordea	0,630	2021-04-30	11 850 454	11 850 454
Nordea	0,630	2021-04-30	11 849 476	11 849 476
Nordea	0,630	2021-04-30	11 887 891	11 887 891
			42 644 007	42 767 559

Amorteringar 2021 enligt avtal 123 552

Långfristig del: 42 520 455 kr

Kortfristig del: 123 552 kr

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 42 026 247 kr.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	43 640 000	43 640 000
	43 640 000	43 640 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	46 575	51 010
Avräk lagstadgade soc avg	31 208	38 622
Skuld lgh	122 981	138 293
Deposition fjärrkontroller	13 200	13 200
	213 964	241 125

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna avgiftsräntor	47 014	67 958
Förutbetalda intäkter	200 039	168 501
Upplupen fjärrvärmekostnad	11 760	10 284
Upplupen elkostnad	51 847	60 843
Upplupen fastighetsskötselkostnad	0	28 090
	310 660	335 676

Örebro 2021-0

Joakim Hermansson
Ordförande

Lars Andersson
Vice ordförande

Gunilla Wilandh
Ledamot

Håkan Rasmusson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-0

Jonas Bergström
Auktoriserad revisor