

Årsredovisning 2020

BRF ARKEN - ROTSUNDA

716420-4625



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ARKEN - ROTSUNDA

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	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 är upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1989-03-13.

Sätet: Sollentuna

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Rördelen 1 på adressen Rotsundagårdsvägen 16 i Sollentuna. Föreningen har 35 bostadsrätter om totalt 2 945 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Per Fernström	Ordförande/kassör
Göran Stensköld	ORDINARIE LEDAMOT
Jonny Wallén	Ordförande/Vice Ordförande
Anneli Grönnå	Ordinarie ledamot
Birgitta Eklund	Ordinarie ledamot
Sofia Nyberg	Suppleant
Mikael Fägerhall	Ordinarie ledamot

VALBEREDNING

Marianne Hultin Hansson och Albin Benjaminsson.

REVISORER

Frida Sylvén Revisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Erenrots Trädgårds och Fastighetsservice Större underhåll på grönytor

PLANERADE UNDERHÅLL

Våren/sommaren 2021 Start Renovering balkonger

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo group AB
Fastighetsskötsel	Erenrots Trädgårds och Fastighetsservice
Parkeringsövervakning	Parkering Partner Sverige AB
Snöröjning	Cubile
Ventilationskontroller	Obestämt
Bredband Kabel-tv	Com hem

Föreningen har haft en vår och en höststädning där medlemmarna gemensamt städat BRF Arken - Rotsunda's område.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse Maj 20-Dec 20

- **Maj** Årstämma
- **Juni** Erenrot fick i uppdrag att röja & snygga till växtlighet i området 24 500 kr exkl. moms.
- **Juni** NABO Besiktigade hela fastigheten och upprättade UH plan för 50 år. 40 000 kr exkl. moms
- **Aug/Sept** Ight 018-0028 byter ägare. Ny ägarna får ok på 90/10 ägandeskap. Även 2a handsuthyrning på 2x6 mån till släkting godkänns av styrelsen.
- **Sept.** Föreningen byter UI på vinterunderhåll till CUBILE.
- **Oktober**, Tar in offert på att byta valda lås till allmänna ytor till "blipp"
- **Okt.** Byter WC i 8 ans. tvättstuga.
- **Okt.** 18 höst städning
- **Okt.** Tvättar klotter på hus 4
- Under 2020 har Radon mätningar gjorts och resultatet visar låga radon värden, väl under gränsvärdet.
- Under 2020 har vi genomfört en energideklaration med medelvärde/mindre bra.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 741	2 741	2 741	2 658
Resultat efter fin. poster	1 045	792	807	492
Soliditet, %	29	26	24	21
Yttre fond	960	1 103	1 053	932
Taxeringsvärde	46 200	46 200	36 800	36 800
Bostadsyta, kvm	2 945	2 945	2 945	2 945
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	930	930	930	902
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 631	7 809	7 987	8 165
Genomsnittlig skuldränta, %	1,55	1,27	1,99	2,97
Belåningsgrad, %	74,33	75,82	77,29	78,71

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	4 302	-	-	4 302
Fond, yttre underhåll	1 103	-	-143	960
Balanserat resultat	2 113	792	143	3 049
Årets resultat	792	-792	1 045	1 045
Eget kapital	8 311	0	1 045	9 356

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 049
Årets resultat	1 045
Totalt	4 094

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt
följande

Reservering fond för yttre underhåll	231
Balanseras i ny räkning	3 863
	4 094

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		2 741	2 741
Rörelseintäkter		30	30
Summa rörelseintäkter		2 771	2 771
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 042	-1 420
Övriga externa kostnader	8	-129	-79
Personalkostnader	9	-102	-84
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-100	-100
Summa rörelsekostnader		-1 373	-1 683
RÖRELSERESULTAT		1 398	1 089
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-353	-297
Summa finansiella poster		-353	-297
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 045	792
ÅRETS RESULTAT		1 045	792

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	30 232	30 332
Summa materiella anläggningstillgångar		30 232	30 332
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 30 232	 30 332
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46	6
Övriga fordringar	12	85	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	71	62
Summa kortfristiga fordringar		201	154
 Kassa och bank			
Kassa och bank		1 939	1 333
Summa kassa och bank		1 939	1 333
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 2 140	 1 487
 SUMMA TILLGÅNGAR		 32 371	 31 819

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 302	4 302
Fond för yttre underhåll		960	1 103
Summa bundet eget kapital		5 262	5 405
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 049	2 113
Årets resultat		1 045	792
Summa fritt eget kapital		4 094	2 906
SUMMA EGET KAPITAL		9 356	8 311
Avsättningar			
Avsättningar		46	46
Summa avsättningar		46	46
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	21 947	22 472
Summa långfristiga skulder		21 947	22 472
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		525	525
Leverantörsskulder		97	122
Övriga kortfristiga skulder		46	40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	355	303
Summa kortfristiga skulder		1 023	991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 371	31 819

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Arken - Rotsunda 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 0,43 %

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, lokaler	1	1
Årsavgifter, bostäder	2 740	2 740
Övriga intäkter	30	30
Summa	2 771	2 771

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	19	29
Fastighetsskötsel	54	38
Snöskottning	48	134
Städning	45	36
Trädgårdsarbete	20	16
Övrigt	42	4
Summa	228	258

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	75	41
Summa	75	41

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Övrigt	0	374
Summa	0	374

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	100	127
Sophämtning	87	74
Uppvärmning	308	323
Vatten	91	81
Summa	587	605

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	66	60
Fastighetsskatt	50	48
Kabel-TV	34	34
Övrigt	2	0
Summa	153	142

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	5	2
Kameral förvaltning	41	40
Konsultkostnader	50	0
Revisionsarvoden	16	17
Övriga förvaltningskostnader	17	21
Summa	129	79

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	24	20
Styrelsearvoden	78	64
Summa	102	84

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	353	296
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	353	297

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	33 436	33 436
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 436	33 436
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 104	-3 004
Årets avskrivning	-100	-100
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 205	-3 104
Utgående restvärde enligt plan	30 232	30 332
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 051</i>	<i>10 051</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000	28 000
Taxeringsvärde mark	18 200	18 200
Summa	46 200	46 200

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordran	36	38
Skattekonto	49	49
Summa	85	86

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	0	14
Försäkringspremier	23	21
Förvaltning	15	10
Kabel-TV	9	9
Räntor	1	1
Städning	0	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	5
Summa	71	62

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-03-01	0,85 %	3 905	3 970
SEB	2023-09-28	1,41 %	18 567	19 027
Summa			22 472	22 997

Varav kortfristig del 525

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	9	12
Förutbetalda avgifter/hyror	231	231
Uppvärmning	39	43
Utgiftsräntor	68	2
Vatten	7	7
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8
Summa	355	303

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	32 160	32 160
Summa	32 160	32 160

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Anneli Grönnå
Ordinarie ledamot

Birgitta Eklund
Ordinarie ledamot

Jonny Wallén
Ordförande

Per Fernström
Vice ordförande Kassör

Göran Stensköld
Ordinarie ledamot

Mikael Fägerhall
Ordinarie ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Parameter Revision AB
Frida Sylvén
Auktoriserad revisor