

Brf Borgaren

Org nr 789200-0949

Årsredovisning 2020

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	7
- noter	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Borgare 7, bebyggdes 1944. Föreningen registrerades 1978-10-23. Fastigheten är belägen på Ö:a Långgatan 34 A-C i Sundsvall. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 24 lägenheter som upplåts med bostadsrätt och 1 lokal. På fastigheten finns även 11 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st 1 rum och kok
9 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 1 092 m²

Total lokalyta: 107 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad i Dina Försäkringar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 200 000 kr för den närmaste 10-årsperioden i form av löpande underhåll och det täcks av föreningens egna fonderade medel.

Eftersom föreningen inte har så stort underhållsbehov de närmsta 10 åren, de stora underhållsåtgärderna är redan gjorda, planerar styrelsen att amortera lån så mycket som möjligt.

Utförda underhållsåtgärder	År
Målning trapphus	2019
Byte elarmatur	2019
Utemiljö, altan, renovering trappa	2018
Nytt styrelserum	2016
Målning tvättstuga	2014
Montage staket, byte tegelpannor	2013
Fasadimpregnering, byte fönster	2010-2011
Byte hänggrännor	2006
Elstambyte, bredband	2002-2003
Rörstambyte kök	2001
Målning fönster/ytter	1999
Dränering grund	1999
Renovering balkong	1998
Rörstambyte badrum	1994

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomsskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kronor per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört löpande underhåll för 95 487 kronor och periodiskt underhåll för totalt 147 813 kronor. Det periodiska underhållet har bestått av huvar till skorstenarna.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämmen 2020-06-09 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Chatarina Engström	Ordförande
	Carina Hägglund Ekblom	Ledamot
	Ann-Katrin Lockner	Ledamot
	Kjell Lindahl	Ledamot
	Göte Sjöblom	Ledamot

Suppleant	Henrik Jansson
	Carl Nyström

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer	Anne Niska	Ordinarie extern
	Marita Sjöblom	Suppleant

Valberedning	Maj-Lis Persson
--------------	-----------------

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-10-15.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	tkr	1 004	1 039	1 043	1 036
Resultat efter finansiella poster	tkr	-1	36	118	199
Kassalikviditet	%	562	473	505	424
Soliditet	%	33	33	31	27
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm	kr	829	829	829	829
Driftskostnader per kvm	kr	583	583	516	461
Fastighetslån per kvm	kr	2 031	2 055	2 163	2 370
Genomsnittlig skuldränta	%	1,5	1,5	1,3	1,6
Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1					

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Reserv-fond</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	349 150	3 309	787 921	9 851	35 696	1 185 927
Avsättning till fond för yttre underhåll			30 000	-30 000		
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll				-		
Omföring av föregående års resultat				35 696	-35 696	
Årets resultat					-1 376	-1 376
Belopp vid årets utgång	349 150	3 309	817 921	15 547	-1 376	1 184 551

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	15 547
Årets resultat	-1 376
kronor	14 171

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	30 000
Reservering fond för yttre underhåll, utöver stadgeenlig reservering	-31 376
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	15 547
kronor	14 171

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

Resultaträkning	Not	2020	2019
Nettoomsättning	2	1 031 705	1 039 388
Summa rörelseintäkter		1 031 705	1 039 388
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-747 589	-698 628
Övriga externa kostnader		-55 173	-47 056
Personalkostnader	4	-58 107	-81 650
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 777	-141 493
Summa rörelsekostnader		-998 646	-968 827
Rörelseresultat		33 059	70 561
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 435	-34 865
Summa finansiella poster		-34 435	-34 865
Resultat efter finansiella poster		-1 376	35 696
Årets resultat		-1 376	35 696

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	2 404 374	2 540 214
Maskiner och inventarier	7	0	1 937
Summa materiella anläggningstillgångar		2 404 374	2 542 151
Summa anläggningstillgångar		2 404 374	2 542 151
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 902	4 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		31 096	29 934
Summa kortfristiga fordringar		35 998	34 836
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	1 152 061	1 062 267
Summa kassa och bank		1 152 061	1 062 267
Summa omsättningstillgångar		1 188 059	1 097 103
Summa tillgångar		3 592 433	3 639 254
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		349 150	349 150
Reservfond		3 309	3 309
Fond för yttre underhåll		817 921	787 921
Summa bundet eget kapital		1 170 380	1 140 380
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		15 547	9 851
Årets resultat		-1 376	35 696
Summa fritt eget kapital/ansamlad förlust		14 171	45 547
Summa eget kapital		1 184 551	1 185 927
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 196 361	2 221 611
Summa långfristiga skulder		2 196 361	2 221 611
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	22 000	22 000
Leverantörsskulder		63 227	81 309
Skatteskulder		9 061	5 548
Övriga skulder	10	10 328	8 998
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		106 905	113 861
Summa kortfristiga skulder		211 521	231 716
Summa eget kapital och skulder		3 592 433	3 639 254

Kassaflödesanalys	2020	2019
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	-1 376	35 696
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	137 777	141 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	136 401	177 189
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 162	-427
Förändring av leverantörsskulder	-18 082	29 693
Förändring av kortfristiga skulder	-2 113	2 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	115 044	209 201
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-25 250	-118 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-25 251	-118 750
Årets kassaflöde	89 793	90 451
Likvida medel vid årets början	1 062 268	971 817
Likvida medel vid årets slut	1 152 061	1 062 268

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	100 år
Tillkommande utgifter	30-40 år
Markanläggning	20 år
Maskiner och inventarier	5-10 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att räntetäckter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 212 241 kr.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad exklusive räntebidrag i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	904 968	904 968
Hyror lokaler	56 250	54 000
Hyror parkeringar	26 500	26 600
Gemensamhetsel	26 758	37 056
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 500	4 864
Avgift andrahandsuthyrning	7 449	11 525
Övriga intäkter	1 280	375
Summa	1 031 705	1 039 388

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	95 487	46 129
Periodiskt underhåll	147 813	176 664
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	22 800	0
Uppvärmningskostnad	196 643	210 393
Vatten- och avloppsavgifter	70 383	68 888
Elavgifter	49 909	75 370
Renhållning	46 559	26 119
Snöröjning	22 676	0
Förbrukningsinventarier/materiel	6 191	20 749
Fastighetsförsäkringar	18 232	16 124
TV, bredband och telefoni	38 157	25 452
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	32 740	32 740
Summa	747 590	698 628

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löner och ersättningar	45 852	62 187
Sociala avgifter enligt lag och avtal	12 255	19 463
Summa	58 107	81 650

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	5 480 135	5 480 135
Utgående anskaffningsvärde	5 480 135	5 480 135
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 969 920	-2 834 080
Årets avskrivning	-135 840	-135 840
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 105 760	-2 969 920
Mark	30 000	30 000
Summa bokfört värde	2 404 375	2 540 215
Taxeringsvärde byggnader	7 023 000	7 023 000
Taxeringsvärde mark	2 922 000	2 922 000
	9 945 000	9 945 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	9 530 000	9 530 000
Lokaler	415 000	415 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar	3 659 723	3 659 723
	3 659 723	3 659 723

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	135 155	135 155
Utgående anskaffningsvärde	135 155	135 155
Ingående ackumulerad avskrivning	-133 218	-127 565
Årets avskrivning	-1 937	-5 653
Utgående ackumulerade avskrivningar	-135 155	-133 218
Summa bokfört värde	0	1 937

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Kassa	3 541	1 049
Nordea	1 148 520	1 061 219
Summa	1 152 061	1 062 268

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Swedbank	1,15%	9 000	707 750	2021-05-25
Swedbank	1,53%	6 500	638 236	2022-03-25
Swedbank	1,80%	6 500	875 625	2024-04-25
Summa fastighetslån		22 000	2 221 611	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig skuld

-22 000

Summa långfristig del

2 199 611

Om fem år beräknas nuvarande skulder till
kreditinstitut uppgå till

2 111 611

Not 10 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	3 765	2 933
Sociala avgifter	2 020	1 522
Medlemmarnas underhållsfond	4 543	4 543
Summa	10 328	8 998

Sundsvall 2021-05-04


Chatarina Engström
Ordförande


Carina Hägglund Ekblom


Ann-Katrin Lockner


Kjell Lindahl


Göte Sjöblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-09


Anne Niska
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Borgaren i Sundsvall, org.nr. 16789200-0949

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Borgaren i Sundsvall för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsens ansvar också för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision i enlighet med god revisionssed i Sverige. Detta kräver att revisorn planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. En revision innefattar också en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2020-12-31. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen.

Sundsvall 2021-05-11



Anne Niska

Av föreningen vald revisor