

Brf Kondoren
Org nr 789200-0725

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalys	9
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kondoren 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 under nyttjanderätt 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, Kondoren 8, bebyggdes 1955. Föreningen registrerades 1952-11-22 och den ekonomiska planen registrerades 1959-03-06. Fastigheten är belägen på Dalgatan 36-38 och Sidsjövägen 29 i Sundsvall. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 60 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns 23 garage och 54 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kokvrå,
6 st	1 rum och kokskåp,
12 st	1 rum och kök,
18 st	2 rum och kök,
18 st	4 rum och kök

Total bostadsyta: 3 333 kvm enligt taxeringsbesked

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor. Fastighetsskötseln har utförts av HSB och lokalvården har utförts av Norrlands Miljövård.

Fastighetens tekniska status

Utförda underhållsåtgärder	År
Byte 2 st torktumlare	2019
Målning av fönsterbleck i samtliga lägenheter	2016
Asfaltering av parkeringen till fastigheten Dalgatan 38 A och B	2016
Målning av trapphus och källarplan på fastighetens norra sida	2014
Godkänd OVK	2014
Mark- och asfalteringsarbeten	2013
Byte expansionskärl	2012
Dränering av byggnaden Sidsjövägen 29 A	2012
Byte lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar	2005
Byggt balkongtak	2005
Installation bredband	2002
Stambyte samt badrumsrenovering	2000
Byte fönster	1991
Omläggning tak	1989
Byte entrédörrar	1988
Renovering fasader	1985

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr (år 2018) per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Styrelsens förvalningsberättelse

Försiktighet är måttet för oss som ska röra oss i samhället. Corona sätter gränser. Gränser sätter också vi. Sålunda ställdes brf Kondorens fysiska årsmöte 2020 in på grund av smittorisk. Ett år senare står vi vid samma situation. Samhället manar till försiktighet. Och vi i brf Kondoren kommer inte heller i vår att hålla något fysiskt årsmöte.

Styrelsen för brf Kondoren har emellertid jobbat på och vi kunde gå in i 2021 med samma besked som många tidigare år, nämligen att vi inte behövde höja årsavgiften.

Under 2020 beslöt vi att förlänga IT-avtalet med Telenor och förlängningen gäller tre år. Telenor har gjort en uppdatering i sin server, som finns placerad inom våra fastigheter, och man har låtit Cat-TV byta kablar och förnya tekniken.

Ell par av föreningens lån har lösts in under det gångna året.

Efter att i tre år haft HSB som fastighetsskötare (Castor har skött vår ekonomi) så beslöt styrelsen, efter anbudsförfarande, att byta ut HSB mot Castor från och med den 1 januari 2021. Castor sköter med andra ord såväl ekonomi som fastighetsskötsel åt oss.

Nu när vi är inne i 2021 så har vi tittat på olika projekt. Styrelsen har beslutat att byta ut två tvättmaskiner, en i varje tvättstuga. Maskinerna har krånglat i båda våra tvättstugor och vi har haft upprepade renoveringar. Då är det dags att byta.

Vi ska även göra en del plåtjobb under sommarhalvåret. En del rännor och rör läcker och vatten rinner längs väggar och kan skapa skador. Därför är det viktigt att vi byter ut läckande rännor/rör. Alla med intresse för föreningens verksamhet, och som vill delta i att skapa en trivsamt boendemiljö, är välkomna att höra av sig med idéer och förslag.

Styrelsen för brf Kondoren den 23 mars 2021.

MEDLEMSINFORMATION

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 79 och vid räkenskapsårets slut 80.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Kjell-Ove Cederqvist	Ledamot, ordförande
	Marianne Hammarström	Ledamot
	Kristina Mohlin	Ledamot
	Tobias Bredin	Ledamot
	Martin Nilsson	Ledamot

Suppleant Vakant

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer Anders Svensson

Stadgar

De senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2017-06-26.

FLERÅRSÖVERSIKT

Föreningens ekonomiska utveckling i sammandrag.

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	tkr	2 019	2 035	2 041	2 006	2 010
Resultat efter finansiella poster	tkr	329	66	126	99	48
Kassalikviditet	%	640	302	611	541	649
Soliditet	%	42	34	33	31	30
Årsavgift bostäder, genomsnitt per kvm boyta	kr	567	567	567	567	567
Värmekostnad per kvm totalyta	kr	109	115	117	115	115
Elkostnad per kvm totalyta	kr	14	16	17	15	15
Vattenkostnad per kvm totalyta	kr	47	51	42	46	46
Fastighetslån per kvm totalyta	kr	849	1 034	1 066	1 098	1 109
Genomsnittlig skuldränta	%	2,96*	1,57	1,66	2,67	2,79

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

* Att den genomsnittliga skuldräntan år 2020 blir relativt hög beror på att två lån lösts under hösten 2020. Föreningens totala lånebild, se not 9.

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

	<u>Insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa</u>
Belopp vid årets ingång	100 400	2 024 886	36 586	65 522	2 227 394
Avsättning till fond för yttre underhåll		100 000	-100 000		
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		-35 000	35 000		
Omföring av föregående års resultat			65 522	-65 522	
Årets resultat				329 029	329 029
Belopp vid årets utgång	100 400	2 089 886	37 108	329 029	2 556 423

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	37 108
Årets resultat	329 029
kronor	366 137

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll, stadgeenlig reservering	95 500
Till fastighetens underhållsfond avsättes utöver stadgeenlig avsättning	4 500
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	266 137
kronor	366 137

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

Resultaträkning	Not	2020	2019
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 019 370	2 034 523
Summa rörelseintäkter		2 019 370	2 034 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 274 603	-1 513 015
Övriga externa kostnader		-101 341	-98 123
Personalkostnader	4	-108 896	-101 683
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-148 024	-194 454
Summa rörelsekostnader		-1 632 864	-1 907 275
Rörelseresultat		386 506	127 248
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 477	-61 726
Summa finansiella poster		-57 477	-61 726
Resultat efter finansiella poster		329 029	65 522
Årets resultat		329 029	65 522

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Bostadsrätter		20 000	20 000
Byggnader och mark	5, 6	2 977 529	3 122 223
Maskiner och inventarier	7	13 315	16 645
Summa materiella anläggningstillgångar		3 010 844	3 158 868
Summa anläggningstillgångar		3 010 844	3 158 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar		3 150	15 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		112 519	119 044
Summa kortfristiga fordringar		115 669	134 979
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	2 994 783	3 236 114
Summa kassa och bank		2 994 783	3 236 114
Summa omsättningstillgångar		3 110 452	3 371 093
Summa tillgångar		6 121 296	6 529 961

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		100 400	100 400
Fond för yttre underhåll		2 089 886	2 024 886
Summa bundet eget kapital		2 190 286	2 125 286
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 108	36 586
Årets vinst		329 029	65 522
Summa fritt eget kapital		366 137	102 108
Summa eget kapital		2 556 423	2 227 394
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	3 079 188	3 185 748
Summa långfristiga skulder		3 079 188	3 185 748
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	106 560	693 900
Leverantörsskulder		91 918	135 801
Skatteskulder		9 295	9 942
Övriga skulder	10	33 370	32 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		244 542	244 785
Summa kortfristiga skulder		485 685	1 116 819
Summa eget kapital och skulder		6 121 296	6 529 961

Kassaflödesanalys	2020	2019
Löpande verksamhet		
Årets resultat	329 029	65 522
Förändring av skatteskuld/fordran	-647	3 927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	148 024	194 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	476 406	263 903
Förändring i rörelsekapital		
Förändring av kortfristiga fordringar	19 310	-13 407
Förändring av leverantörsskulder	-43 883	13 223
Förändring av kortfristiga skulder	-586 604	587 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapitalet	-134 771	851 603
Investeringsverksamheten		
Maskiner och inventarier	0	75 340
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	75 340
Finansieringsverksamheten		
Minskning av långfristiga skulder	-106 560	-693 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 560	-693 900
Årets kassaflöde	-241 331	233 043
Likvida medel vid årets början	3 236 114	3 003 071
Likvida medel vid årets slut	2 994 783	3 236 114

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad 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. Från och med år 2014 sker avskrivningen enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Tillkommande utgifter	30-50 år
Maskiner	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 ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningen har ett taxerat underskott som vid årets slut uppgår till 776 888 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 (3752 kvm).

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

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 891 056	1 891 056
Hyror garage	58 658	59 183
Hyror parkeringar	47 894	47 430
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	16 007	18 559
Övriga intäkter	5 755	18 295
Summa	2 019 370	2 034 523

Not 3 Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Löpande underhåll	44 989	37 091
Periodiskt underhåll	20 184	144 684
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	193 959	185 425
Uppvärmningskostnad	410 318	431 663
Vatten- och avloppsavgifter	177 129	193 181
Elavgifter	52 486	58 869
Renhållning	68 853	60 109
Snöröjning/halkbekämpning	21 718	147 316
Förbrukningsinventarier/materiel	24 634	5 224
Fastighetsförsäkringar	47 533	39 382
Försäkring övrigt (traktor)	0	392
TV, bredband och telefoni	116 820	116 820
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	95 980	92 860
Summa	1 274 603	1 513 016

Not 4 Personalkostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Arvoden till styrelsen	40 000	40 000
Vicevärdsarvode	30 000	30 000
Revisionsarvode	2 200	2 200
Löner och ersättningar till övriga anställda	21 775	17 628
Sociala avgifter enligt lag och avtal	14 921	11 855
Summa	108 896	101 683

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde byggnad	9 485 451	9 485 451
Utgående anskaffningsvärde	9 485 451	9 485 451
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 507 528	-6 325 164
Årets avskrivning	-144 694	-182 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 652 222	-6 507 528
Mark	144 300	144 300
Summa bokfört värde	2 977 529	3 122 223
Taxeringsvärde byggnader	22 844 000	22 844 000
Taxeringsvärde mark	8 980 000	8 980 000
	31 824 000	31 824 000
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	30 800 000	30 800 000
Lokaler	1 024 000	1 024 000

Not 6 Ställda säkerheter

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Fastighetsinteckningar		
Stadshypotek	4 220 100	4 220 100
SEB	2 100 000	2 100 000
	6 320 100	6 320 100

Not 7 Maskiner och inventarier

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde maskiner och inventarier	33 295	243 545
Återföres anskaffningsvärde för såld traktor	0	-210 250
Utgående anskaffningsvärde	33 295	33 295
Ingående ackumulerad avskrivning	-16 650	-139 470
Återföres ackumulerade avskrivningar traktor	0	134 910
Årets avskrivning	-3 330	-12 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 980	-16 650
Summa bokfört värde	13 315	16 645

Not 8 Kassa och bank

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Nordea företagskonto	2 169 852	2 411 183
Nordea sparkonto företag	824 932	824 932
Summa	2 994 784	3 236 115

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Amortering kommande år</u>	<u>Skuld</u>	<u>Omsättes</u>
Stadshypotek	1,52%	14 736	615 208	2022-09-01
Stadshypotek	1,55%	80 000	2 068 020	2022-12-30
Stadshypotek	1,49%	11 824	502 520	2023-06-01
Summa fastighetslån		106 560	3 185 748	

Avgår beräknade amorteringar nästa
räkenskapsår, redovisas som kortfristig
skuld

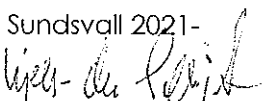
Summa långfristig del -106 560
3 079 188

Om 5 år beräknas nuvarande skulder att uppgå till 2 652 948 kronor.

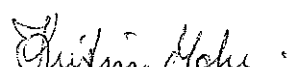
Not 10 Övriga skulder

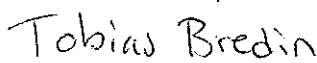
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalskatt	21 416	21 398
Sociala avgifter	11 954	10 993
Summa	33 370	32 391

Sundsvall 2021-


Kjell Ove Cedefqvist

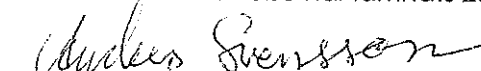

Marianne Hammarström


Kristina Mohlin


Tobias Bredin


Martin Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-


Anders Svensson

Revisionsberättelse för Brf Kondoren 789200-0725

2020

Jag har granskat årsberättelsen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker

att resultat- och balansräkning fastställs

att årets resultat 329 029 kr och balanserat resultat 37 108 kr tillsammans 366 137 kr disponeras enligt styrelsens förslag

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid räkenskapsåret omfattar

Sidsjö 2021-04-23



Anders Svensson
revisor