

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Björnen nr 4-7

Org nr 778000-0589

Styrelsen för Brf Björnen nr 4-7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

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.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-28.

Föreningens fastighet, Surahammar 9:93 m fl bebyggdes 1944 av C A Fridlund.
På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 18 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

18 st 2 rum och kök Total bostadsyta: 1 008m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 30 257 (30 257) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-27 bestått av:

Ordinarie	Peter Blumenthal Johanna Berg Johansson Jonas Persson	Ordf./Kassör Skr.
Suppleanter	Christina Kiuttu	

Fram till föreningsstämman var Ali Boutraih ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Marit Hyttinen

Suppleant Eva Atlessen

Valberedning Vakant

Styrelsen har under året haft 1 (0) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko, en del av Riksbyggen.

Trappstädningen har ombesörjts av Minettes städ.

Fastighetens tekniska status

2000 Klinker på källargolv, ledstänger och ytterbelysning samt renovering av gårdsplan

2001 Nya källardörrar, putslagning vid garagenedfart och målning av grundmurar

2002 Balkongrenovering, utbyte av vattenledningar i källarvåningen, motorventil, montering av radiatorer i torkrummet

2006 Diverse badrumsrenoveringar

2008 Byte av källarfönster

2009 Dränering och isolering av grund samt nya dagvattenledningar

2014 Renovering tvättstuga, nya maskiner

2019 Installation fiber

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2010-02-26.

OVK besiktning har skett 2014-03-05.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Endast löpande reparationer har utförts till en kostnad av 3 788 kronor.

Medlemsinformation

Under perioden har 1 (2) st överlåtelse ägt rum. Inga andrahandsupplåtelser har beviljats. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 23 medlemmar, avgående 2 och tillkommande 2, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 23 vid årets slut.

Årsavgiften höjdes med 100 kronor per månad och lägenhet fr o m 2017-07-01.

Föregående höjning var 2016-01-01 med 100 kronor per månad.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand, får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Vid mer än 1 st påminnelse lämnas ärendet till inkasso vilket innebär att även inkassokostnad debiteras.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	833	803	803	792
Resultat efter finansiella poster (tkr)	164	61	105	81
Soliditet (%)	32	21	17	10
Kassalikviditet (%)	443	295	339	272
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	60	60	60	61
Ianspråktagande yttre reparationsfond (tkr)	-66	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	247	253	193	133
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	793	793	793	793
Lån kronor per kvm yta	869	959	1 050	1 141

Förändring eget kapital

	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	252 757	-499	61 092
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Reservering fond för yttre underhåll	60 000	-60 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-66 125	66 125	
Balanseras i ny räkning		61 092	-61 092
Årets resultat			164 455
Belopp vid årets utgång	246 632	66 719	164 455

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	66 719
årets vinst	164 455
	231 174

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	60 000
i ny räkning överföres	171 174
	231 174

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		833 160	803 000
Övriga rörelseintäkter		1 183	1
Summa rörelseintäkter		834 343	803 001
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-434 968	-501 665
Övriga externa kostnader	5	-52 822	-52 405
Personalkostnader	6	-46 836	-49 717
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-111 084	-111 084
Summa rörelsekostnader		-645 711	-714 872
Rörelseresultat		188 632	88 129
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 177	-27 037
Summa finansiella poster		-24 177	-27 037
Resultat efter finansiella poster		164 455	61 092
Resultat före skatt		164 455	61 092
Årets resultat		164 455	61 092

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	389 250	478 430
Inventarier, verktyg och installationer	8	50 229	72 133
Summa materiella anläggningstillgångar		439 479	550 563
Summa anläggningstillgångar		439 479	550 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		3 880	0
Övriga fordringar	9	1 435	951 346
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	37 365	12 078
Summa kortfristiga fordringar		42 680	963 424
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 020 310	2 693
Summa kassa och bank		1 020 310	2 693
Summa omsättningstillgångar		1 062 990	966 117
SUMMA TILLGÅNGAR		1 502 469	1 516 680

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		246 632	252 757
Summa bundet eget kapital		246 632	252 757
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		66 719	-499
Årets resultat		164 455	61 092
Summa fritt eget kapital		231 174	60 593
Summa eget kapital		477 806	313 350
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	784 900	876 220
Summa långfristiga skulder		784 900	876 220
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	91 320	91 320
Leverantörsskulder		31 458	26 991
Skatteskulder		428	428
Övriga skulder	13	22 243	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	94 314	208 371
Summa kortfristiga skulder		239 763	327 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 502 469	1 516 680

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		188 632	88 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		111 084	111 084
Erlagd ränta		-24 958	-27 336
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		274 758	171 877
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-29 632	-1 318
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-86 565	93 528
Kassaflöde från den löpande verksamheten		158 561	264 087
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-91 320	-91 320
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-91 320	-91 320
Årets kassaflöde		67 241	172 767
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		953 069	780 302
Likvida medel vid årets slut	15	1 020 310	953 069

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	20 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter p-platser	4 800	3 800
Årsavgifter bostäder	799 200	799 200
Debiterade avgifter	29 160	0
Övriga ersättningar och intäkter	0	1
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	0
	834 343	803 001

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	3 788	14 562
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	66 125
	3 788	80 687

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	39 125	33 250
Yttre skötsel / Snöröjning	8 875	27 750
Fastighetsel	79 510	77 677
Uppvärmning	138 505	148 974
Vatten	33 218	27 634
Sophämtning	16 809	27 922
Fastighetsförsäkring	37 920	35 659
Kabel-TV / Internet	66 968	31 861
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	10 251	10 251
	431 181	420 978

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	3 334	5 759
Revisionsarvode	1 000	1 000
Förvaltningsarvode	46 469	44 625
Övriga externa tjänster/kostnader	1 268	360
Övriga förbrukningsinventarier/material	751	661
	52 822	52 405

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	19 000	22 000
Löner övriga	16 560	16 560
Sociala avgifter	11 276	11 157
	46 836	49 717

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 522 082	3 522 082
Ingående anskaffningsvärden mark	5 000	5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 527 082	3 527 082
Ingående avskrivningar	-3 048 652	-2 959 472
Årets avskrivningar	-89 180	-89 180
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 137 832	-3 048 652
Utgående redovisat värde	389 250	478 430
Taxeringsvärden byggnader	2 598 000	2 598 000
Taxeringsvärden mark	819 000	819 000
	3 417 000	3 417 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	187 029	187 029
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 029	187 029
Ingående avskrivningar	-114 896	-92 992
Årets avskrivningar	-21 904	-21 904
Utgående ackumulerade avskrivningar	-136 800	-114 896
Utgående redovisat värde	50 229	72 133

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	1 435	970
Avräkningskonto Simpleko	0	950 376
	1 435	951 346

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 921	12 078
Förutbetald bredband	12 825	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 619	0
	37 365	12 078

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	2,78	2021-04-23	606 220	677 540
Swedbank	2,23	2023-11-24	270 000	290 000
			876 220	967 540
Kortfristig del av långfristig skuld			-91 320	-91 320

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 419 620 kronor.

Not 12 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 546 900	1 546 900
	1 546 900	1 546 900

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	10 968	0
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	11 275	0
	22 243	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	38 560
Upplupna sociala avgifter	0	11 157
Upplupna räntekostnader	1 996	2 777
Förskottsbetalda hyror och avgifter	70 140	63 300
Upplupna uppvärmningskostnader	14 610	15 764
Upplupna elavgifter	7 567	7 686
Upplupna reparationer och underhåll	0	66 125
Beräknat arvode för revision	0	1 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 000
	94 313	208 369

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	1 020 310	2 693
Avräkning klientmedel	0	950 376
	1 020 310	953 069

Surahammar den 10/5 2021



Peter Blumenthal
Ordförande



Johanna Berg Johansson



Jonas Persson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats .



Marit Hyttinen
Revisor