

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Örnen 7

Org nr 778000-0779

Styrelsen för Brf Örnen 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 2020-08-19.

Föreningens fastighet, Surahammar 9:331 bebyggdes 1947 av C A Fridlund. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 24 st lägenheter. Dessutom finns 24 st motorvärmare-platser.

Lägenhetsfördelning:

24 st 2 rum och kök Total bostadsyta: 1 356m²

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 853 573 (853 573) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-08-09 bestått av:

Ordinarie	Per-Arne Tapper	Ordf.
	Lars Holst	Kassör
	Daniel Broberg	
Suppleant	Magnus Svedberg	

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Sören Strömbäck

Suppleant Airi Ollila

Valberedning Daniel Broberg

Styrelsen har under året haft 0 (1) protokollfört sammanträde.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av styrelsen. Mats Blomkvist har haft hand om snöröjningen.

Trappstädningen har utförts av T&M Trädgårdsservice AB.

Fastighetens tekniska status

Stam o badrumsrenovering, elledningar, större parkering och asfaltering 1996/97.

Fönster- och dörrbyte 2003.

Inköp av torktumlare samt 2 st radiatorer 2007.

Renovering balkonger 2010/2011.

Målning trapphus och utbyggnad parkeringsplatser 2014.

Installation fiber 2019.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats i februari 2019.

OVK besiktning har skett 15-17/3 2017.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 19 112 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 298 548 kronor, vilket avser byte av vatten- och avloppsrör, dagvattenbrunnar samt asfaltering, installation av en avfuktare samt kostnaden för installationen av fiber. Kostanden belastar resultatet men föreslås i resultatdispositionen att ianspråktas ur den yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 (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 28 medlemmar, avgående 5 och tillkommande 4, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 27 vid årets slut.

Årsavgifterna höjdes med 200 kronor/månad och lägenhet fr o m 2014-07-01.

Föregående höjning var med 200 kronor/månad fr o m 2012-07-01.

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.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 123	1 124	1 124	1 126
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-53	205	-47	166
Soliditet (%)	25	25	20	21
Kassalikviditet (%)	582	563	453	539
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Ianspråktag yttre reparationsfond (tkr)	0	0	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	815	715	615	515
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	818	818	818	818
Lån kronor per kvm yta	1 947	2 034	2 121	2 207

Förändring eget kapital

	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	715 224	59 476	204 863
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Reservering fond för yttre underhåll	100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			
Balanseras i ny räkning		204 863	-204 863
Årets resultat			-52 831
Belopp vid årets utgång	815 224	164 339	-52 831

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	164 339
årets förlust	-52 831
	111 508
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-298 548
i ny räkning överföres	310 056
	111 508

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		1 123 100	1 123 800
Övriga rörelseintäkter		6 799	41 619
Summa rörelseintäkter		1 129 899	1 165 419
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-837 893	-619 321
Övriga externa kostnader	5	-58 544	-51 354
Personalkostnader	6	-38 916	-38 914
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-186 516	-186 516
Summa rörelsekostnader		-1 121 867	-896 106
Rörelseresultat		8 032	269 313
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 863	-64 450
Summa finansiella poster		-60 863	-64 450
Resultat efter finansiella poster		-52 831	204 863
Resultat före skatt		-52 831	204 863
Årets resultat		-52 831	204 863

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 961 045	2 147 561
Summa materiella anläggningstillgångar		1 961 045	2 147 561
Summa anläggningstillgångar		1 961 045	2 147 561
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		16 073	0
Övriga fordringar	8	1 926	668 924
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	30 169	11 442
Summa kortfristiga fordringar		48 168	680 366
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 748 683	1 109 969
Summa kassa och bank		1 748 683	1 109 969
Summa omsättningstillgångar		1 796 851	1 790 335
SUMMA TILLGÅNGAR		3 757 896	3 937 896

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Yttre reparationsfond		815 224	715 224
Summa bundet eget kapital		815 224	715 224
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		164 339	59 476
Årets resultat		-52 831	204 863
Summa fritt eget kapital		111 508	264 339
Summa eget kapital		926 732	979 563
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	2 522 439	2 640 339
Summa långfristiga skulder		2 522 439	2 640 339
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	117 900	117 900
Leverantörsskulder		41 043	29 766
Skatteskulder		577	577
Övriga skulder		15 815	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	133 390	169 751
Summa kortfristiga skulder		308 725	317 994
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 757 896	3 937 896

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		8 032	269 313
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		186 516	186 516
Erlagd ränta		-61 906	-64 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		132 642	391 173
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-35 425	-2 903
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-8 226	-21 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten		88 991	366 890
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-117 900	-117 900
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-117 900	-117 900
Årets kassaflöde		-28 909	248 990
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 777 591	1 528 601
Likvida medel vid årets slut	13	1 748 683	1 777 591

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	10 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-30 år
Markanläggningar	20 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 garage och p-platser	26 060	26 160
Årsavgifter bostäder	1 108 800	1 108 800
Hysesbortfall ./.	-11 760	-11 160
Övriga ersättningar och intäkter	175	120
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 624	0
Försäkringsersättningar	0	41 499
	1 129 899	1 165 419

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	19 112	30 651
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	298 548	0
	317 660	30 651

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	74 150	58 950
Energideklarationer	0	8 991
Bevakning	7 444	7 118
Yttre skötsel / Snöröjning	8 875	27 750
Fastighetsel	78 587	71 322
Uppvärmning	220 974	240 778
Vatten	29 688	30 314
Sophämtning	24 635	41 062
Fastighetsförsäkring	35 924	32 418
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	13 697
Kabel-TV / Internet	26 167	42 481
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	13 788	13 788
	520 232	588 669

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	9 196	1 806
Förvaltningsarvode	47 018	45 460
Övriga externa tjänster/kostnader	553	360
Övriga förbrukningsinventarier/material	1 777	3 729
	58 544	51 355

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	18 000	18 000
Löner/arvode vicevärd	15 000	15 000
Sociala avgifter	5 916	5 914
	38 916	38 914

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 669 250	5 669 250
Markanläggningar	223 656	223 656
Ingående anskaffningsvärden mark	215 000	215 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 107 906	6 107 906
Ingående avskrivningar	-3 960 345	-3 773 829
Årets avskrivningar	-186 516	-186 516
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 146 861	-3 960 345
Utgående redovisat värde	1 961 045	2 147 561
Taxeringsvärden byggnader	3 495 000	3 495 000
Taxeringsvärden mark	1 101 000	1 101 000
	4 596 000	4 596 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	1 926	1 302
Avräkningskonto Simpleko	0	667 622
	1 926	668 924

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 241	11 442
Förutbetald digital-TV	6 457	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 471	0
	30 169	11 442

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	1,82	2025-11-25	1 665 339	1 750 739
Swedbank	1,92	2021-09-24	975 000	1 007 500
			2 640 339	2 758 239
Kortfristig del av långfristig skuld			-117 900	-117 900

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 050 839 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 820 131	3 820 131
	3 820 131	3 820 131

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	0	33 000
Upplupna sociala avgifter	0	5 914
Upplupna räntekostnader	3 677	4 720
Förskottsbetalda hyror och avgifter	93 700	70 200
Upplupna uppvärmningskostnader	23 746	26 387
Upplupna elavgifter	12 267	12 429
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	17 100
	133 390	169 750

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Banktillgodohavanden	1 748 683	1 109 969
Avräkning Klientmedel	0	667 622
	1 748 683	1 777 591

Surahammar den 10/5-21

Per-Arne Tapper

Per-Arne Tapper
Ordförande

Lars Holst

Lars Holst

Daniel Broberg

Daniel Broberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Sören Strömbäck

Sören Strömbäck
Revisor

4365 BRF ÖRNEN 7

Surahammar

	RESULTAT	RESULTAT	BUDGET
Avser tusentals kronor - tkr	2019	2020	2021
Hysesintäkter p-platser	15	14	14
Årsavgifter bostäder	1 108	1 108	1 108
Övriga intäkter	42	0	0
Fakturerade kostnader	0	7	0
RÖRELSENS INTÄKTER	1 165	1 129	1 122
Städning entr.	59	74	60
Energideklarationer	9	0	0
Bevakning	7	7	8
Yttre skötsel	28	9	30
Löpande reparationer/underhåll	31	19	50
Planenligt underhåll	0	299	85
Investeringar enl underhållsplan	0	0	
.. varav skall aktiveras ./.	0	0	
Elavgifter	71	78	78
Uppvärmning	241	221	245
Vatten & avlopp	30	30	34
Sophämtning	41	25	18
Fastighetsförsäkringar	32	36	38
Självrisk/reparation försäkringsskador	14	0	0
Kabel-TV	42	26	26
Fastighetsskatt	14	14	14
Övr förbrukningsinventarier/material	4	2	5
Styrelsearvode	18	18	18
Förvaltningsarvoden	45	45	46
Övriga förvaltningskostnader	3	11	13
Löner arvoden/vicevärd	15	15	15
Lagstadgade sociala avgifter	6	6	10
Avskrivning om- och tillbyggnader	175	175	175
Avskrivning markanläggningar	11	11	11
RÖRELSENS KOSTNADER	896	1 121	979
RÖRELSENS RESULTAT	269	8	143

Ränteintäkter från bank	0	0	0
FINANSIELLA INTÄKTER	0	0	0
Räntekostnader fastighetslån	64	61	48
FINANSIELLA KOSTNADER	64	61	48
RESULTAT	205	-53	95

Föreslås i resultatdispositionen:

Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	299	0
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-100	-100	-100
	105	146	-5

Beslut resultatdispositionen	19-12-31	20-12-31	21-12-31
Balanserat resultat enl BR	59	164	310
Yttre reparationsfond enl BR	715	815	616
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	0	-299	0
Reservering till yttre reparationsfond	100	100	100
Summa yttre rep.fond efter stämmobesl	815	616	716

305

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR Höjning 940101 100kr/mån 950401 100kr/mån

Höjning 960701 200kr/mån 970101 300kr/mån

Årsavgifter: FROM: Höjning 971001 150kr/mån 010701 250kr/mån

Höjning 040701 150kr/mån 070101 100kr/mån

Boendekostnad jan 2021 2 rok 56,5 m2 818 kr/m2/år. 3 850kr/m Höjning 080701 250kr/mån 110101 350kr/mån

Höjning 110701 100kr/mån 120701 200kr/mån