

Årsredovisning

Brf Kringlan 2

716420-3098

Styrelsen för Brf Kringlan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 12
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Kringlan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Tyresö kommun.

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 ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1992-02-03 fastigheten Krokanen 12 i Tyresö kommun. Föreningens fastighet består av 2 st bostadshus innehållande 29 stycken bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

15 st 2 rum och kök

14 st 3 rum och kök

Den totala boytan är 1 993 kvm.

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 24 800 000 kr, varav markvärdet motsvarar 6 400 000 kr och byggnadsvärdet 18 400 000 kr

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår även kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar. Boende behöver således inte teckna detta tillägg till sina hemförsäkringar.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Ett avtal finns tecknat med MIBAB för trädgårdsskötsel under delar av året samt snöröjning och sandning. Ren Standard KB har skött städningen under året. Service gällande hissarna har föreningen avtal med ManKan Hiss AB.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-16 haft följande sammansättning:

Mikael Wohrne	Ordförande
Elisabeth Blomdahl	Ledamot
Elisabeth Linnanheimo	Ledamot
Evilin Saritas	Ledamot
Göran Stiléus	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisor

Tomas Ericson,	Ordinarie
Borev Revison AB	Suppleant

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-09.

Föreningens ekonomiska plan är registrerad hos Bolagsverket.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 35 (f.g. år 35) medlemmar fördelade på 29 lägenheter. Samtliga bostäder var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har en (f.g. år en) överlåtelse skett.

Ingen medlem har tillkommit och inga medlemmar har lämnat föreningen under året..

Styrelsens policy för andrahandsuthyrning är att tillåta andrahandsuthyrning endast när det kan visas, att bostadsrättshavaren kommer att återvända och därmed behöver bostadsrätten.

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 829	1 985	1 936	1 921	1 918	1 920
Resultat efter finansiella poster, tkr	-138	272	46	366	333	287
Soliditet %	40	39	38	36	35	34
Eget kapital, tkr	8 910	9 049	8 776	8 730	9 363	8 031
Taxeringsvärde, tkr	24 800	24 800	20 800	20 800	20 800	20 132
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder	858	936	950	954	954	954
Likvida medel vid årets utgång, tkr	1 117	1 751	1 367	1 802	1 313	894
Total låneskuld vid årets utgång, tkr	13 183	13 998	14 196	15 027	15 241	15 457
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr	6 615	7 023	7 123	7 540	7 647	7 756
Lån i förhållande till taxeringsvärde %	53,16	56,44	68,25	72,24	73,27	76,78
Genomsnittlig skuldränta %	1,72	1,75	1,82	2	1,94	2,49
Antal överlåtelser	1	1	1	1	3	5
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea	32 895	0*	29 545	33 799	27 920	24 650

*= överlåtelsen har skett genom arv

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 099 442	2 853 680	2 823 162	272 498
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			272 498	-272 498
Förändring av fond yttre underhåll		409 300	-409 300	
Årets resultat				-138 289
Belopp vid årets utgång	3 099 442	3 262 980	2 686 360	-138 289

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 686 360
Årets resultat	-138 289
<i>Summa</i>	<i>2 548 071</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	497 000
lanspråktagande av yttre fond	-330 888
Balanseras i ny räkning	2 381 959
<i>Summa</i>	<i>2 548 071</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 829 151	1 985 184
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 829 151	1 985 184
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2, 3, 4, 5, 6	-1 350 475	-1 077 312
Personalkostnader	7	-48 326	-48 940
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-335 030	-339 711
Summa rörelsekostnader		-1 733 831	-1 465 963
Rörelseresultat		95 320	519 221
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	49
Räntekostnader och liknande resultatposter		-233 691	-246 772
Summa finansiella poster		-233 609	-246 723
Resultat efter finansiella poster		-138 289	272 498
Resultat före skatt		-138 289	272 498
Årets resultat		-138 289	272 498

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	20 491 349	20 785 349
Inventarier, verktyg och installationer	9, 10	492 390	533 420
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		20 983 739	21 318 769
Summa anläggningstillgångar		20 983 739	21 318 769
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 654	3 487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		107 425	105 904
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		114 079	109 391
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	151 520	151 520
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		151 520	151 520
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 116 967	1 751 230
<i>Summa kassa och bank</i>		1 116 967	1 751 230
Summa omsättningstillgångar		1 382 566	2 012 141
SUMMA TILLGÅNGAR		22 366 305	23 330 910

		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		3 099 442	3 099 442
Fond för yttre underhåll		3 262 980	2 853 680
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>6 362 422</i>	<i>5 953 122</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 686 360	2 823 162
Årets resultat		-138 289	272 498
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>2 548 071</i>	<i>3 095 660</i>
Summa eget kapital		8 910 493	9 048 782
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 980 658	13 799 352
Summa långfristiga skulder		12 980 658	13 799 352
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	12	202 596	198 420
Skuld till boende (inre fond)		7 817	7 817
Leverantörsskulder		68 649	80 793
Skatteskulder		2 347	1 657
Övriga skulder		6 000	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		187 745	194 089
Summa kortfristiga skulder		475 154	482 776
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 366 305	23 330 910

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Byggnad: 1,35%

Energibesparande åtgärder: 5%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
	Årsavgifter	-1 709 795	-1 865 231
	Parkeringsplatser	-13 800	-14 400
	TV, Bredband & telefoni	-104 052	-104 052
	Motorvärmare	-1 512	-1 512
	Avrundning	8	11
	Summa	-1 829 151	-1 985 184

Juli månad 2020 var avgiftsfri.

Not 2	Löpande reparationer och underhåll	2020	2019
	Rep. dörrar och lås invändigt	1 320	-
	Tvättstuga	11 253	21 988
	Vatten/avfall	5 025	-
	Värme	15 832	-
	El	-	20 190
	Hissar	71 489	10 928
	Planteringar, träd och buskar	13 798	42 544
	Ventilation	17 167	8 388
	Reparationer av installationer	6 250	-
	Tak	9 889	-
	Summa	152 023	104 038

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Trädgårdsskötsel, städdagar	44 800	49 266
	Snöröjning och sandning	16 025	40 875
	Trappstädning	27 300	27 300
	Fastighetsel	107 247	115 238
	Fjärrvärme	159 978	168 360
	Vatten	121 151	64 025
	Avfallshantering	54 285	57 010
	Fastighetsförsäkring	54 997	52 984
	Hyra entrémattor	9 289	9 343
	Kabel TV	18 103	17 920
	Hissar, besiktning	3 955	7 645
	Hissar, serviceavtal	5 841	5 744
	Fastighetsskötsel	12 813	8 560
	Övriga besiktningar & kontroller (tillsynsavgift radon)	8 309	-
	Bredband, telefoni & TV	91 040	88 884
	Summa	735 133	713 154

Den betydligt lägre vattenkostnaden för 2019 gentemot 2020 beror på att Tyresö kommun på grund av en felaktig mätare debiterat ut alldeles för hög kostnad för vattenförbrukningen under perioden 20180424 - 20190415, varför föreningen i juni 2019 fick en kreditfaktura om ca 69 000 kr.

Not 4	Övriga rörelsekostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier /material , kontorsmaterial	396	1 003
	Kreditupplysningar	400	-
	Telefon, bredband, porto samt hemsida	6 358	6 804
	Upprättande av underhållsplan	-	38 000
	Upprättande av energideklaration	-	11 250
	Revisionsarvode	10 375	11 113
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	57 000	54 876
	Övriga administrationskostnader	2 152	3 222
	Bankkostnader	3 009	1 509
	Uppdatering av underhållsplan	6 500	-
	Föreningsavgifter	4 800	4 710
	Summa	90 990	132 487

Not 5	Planerat underhåll	2020	2019
	El	8 875	-
	OVK	-	2 500
	Tvättstuga	-	85 200
	Åtgärdat dilationsfogar	248 750	-
	Värme	73 263	-
	Summa	330 888	87 700

Styrelsen föreslår att avsättning till fonden för yttre underhåll görs med 497 000 kr i enlighet med föreningens

underhållsplan.

Vidare föreslår styrelsen att föreningens fond för yttre underhåll ianspråktagas för kostnaden för det planerade underhållet.

Not 6	Fastighetsavgift	2020	2019
	Fastighetsavgift	41 441	39 933
	Summa	41 441	39 933

Not 7	Arvoden och personalkostnader	2020	2019
	Arvoden och ersättnigar	40 000	40 000
	Sociala kostnader	8 326	8 940
	Summa	48 326	48 940

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	23 339 575	23 339 575
	Utgående anskaffningsvärden byggnad	23 339 575	23 339 575
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 377 426	-3 083 426
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-294 000	-294 000
	Utgående avskrivningar byggnad	-3 671 426	-3 377 426
	Ingående anskaffningsvärde mark	823 200	823 200
	Utgående anskaffningsvärde mark	823 200	823 200
	Redovisat värde	20 491 349	20 785 349

Not 9	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	820 600	820 600
	Utgående anskaffningsvärden	820 600	820 600
	Ingående avskrivningar	-287 180	-246 150
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-41 030	-41 030
	Utgående avskrivningar	-328 210	-287 180
	Redovisat värde	492 390	533 420

Avser installation värmecentral.

Not 10	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	180 579	180 579
	Utgående anskaffningsvärden	180 579	180 579
	Ingående avskrivningar	-180 579	-175 898
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-	-4 681
	Utgående avskrivningar	-180 579	-180 579
	Redovisat värde	0	0

Not 11	Kortfristiga placeringar	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken korträntefond	151 520	151 520
	Summa	151 520	151 520

Marknadsvärdet på fondandelarna var den 30/12 2020; 155 204 kr.

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
	Stadshypotek, villkorsändringdag 2024-10-30, ränta 0,90%	4 798 311	4 876 123
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2023-04-30, ränta 1,15%	863 121	1 078 815
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2022-04-30 ränta 1,11%	4 131 131	4 198 131
	Stadshypotek, löst under året	0	418 416
	Stadshypotek, villkorsändringsdag 2026-03-30, ränta 3 %	3 390 691	3 426 287
	Avgår kortfristig del, 2021 års amorteringar	-202 596	-198 420
	Summa	12 980 658	13 799 352

Not 13	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 552 000	24 552 000
	Summa ställda säkerheter	24 552 000	24 552 000

UNDERSKRIFTER

Tyresö den / - 2021

Mikael Wohrne

Elisabeth Blomdahl

Elisabeth Linnanheimo

Evilin Saritas

UNDERSKRIFTER

Tyresö den / - 2021

Mikael Wohrne

Elisabeth Blomdahl

Elisabeth Linnanheimo

Evilin Saritas

Vår revisionsberättelse har lämnats

Borev revision AB

Tomas Ericson
Huvudansvarig auktoriserad revisor

KOMPLETTERANDE INFORMATION TILL ÅRSREDOVISNINGEN 2020

Förbrukning, kostnad per kvm bostadsarea

	År	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Elkostnad, kr		54	58	62	69	68	63
Värmekostnad, kr		80	84	90	46	52	37
Vattenkostnad, kr		61	32	69	42	43	43
Sophantering, kr		27	29	28	28	28	26

Föreningens likviditet och underhåll

Föreningens hade vid årsskiftet fyra stycken fastighetslån som vid årsskiftet uppgick till sammanlagt 13 183 254 kr. Räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not 12 i årsredovisningen.

För föreningens bostäder betalas kommunal fastighetsavgift. Denna uppgick under 2020 till 1 429 kr per lägenhet då föreningen betalar full avgift. Nytt taxeringsvärde åsätts fastigheten vart tredje år vilket senast gjordes under 2019.

Ändring av avskrivningsprincip avseende byggnader gjordes under 2014. Avskrivning av byggnad hade tidigare gjorts enligt en progressiv avskrivningsplan. Redovisningen ändrades så att avskrivningen fortsättningsvis görs linjärt baserat på ursprungligt anskaffningsvärde minskat med tidigare avskrivningar och oförändrad nyttjandeperiod. Avskrivningar är en redovisningsmässig post som inte påverkar föreningens kassa.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll skall göras varje år, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Detta motsvarar 74 400 kr eller 37,33 kr/kvm boyta. Föreningen har dock en underhållsplan som styrelsen, genom en byggnadsteknisk konsult, lät uppdatera under 2019. Underhållsplanen har en planeringshorisont på 30 år. Enligt underhållsplanen bör 497 tkr eller 249 kr/kvm boyta sättas av till fonden varje år. Detta för att finansiering av framtida underhållskostnader ska kunna ske, samtidigt som underhållskostnaderna fördelas över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende.