

Årsredovisning 2020

BRF OLOF NR 2

717600-3080



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF OLOF NR 2

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1943-03-03.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Svartbäcken 28:5. Föreningen har 18 bostadsrätter om totalt 904 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Jessica Dellenäng	Ordförande
Emma Pilblad	Ledamot
Matilda Kjettselberg	Ledamot
Clara Solander	Suppleant
Marcus Olsson	Suppleant

VALBEREDNING

Jessica Dellenäng, Emma Pilblad och Matilda Kjettselberg.

FIRMA TECKNING

Firman tecknas av styrelsen

REVISORER

Marie Nyman Revisor

FÖREGÅENDE FÖRENINGSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

1996	Stamrenovering
2003	Bredband
2006	Fönsterbyte
	Spillvattenledning
2014	Fasadrenovering med omputsning och nya balkonger
2016	Balkongskydd och markiser
2017	Sopkärlshus
2018	Säkerhetsdörrar till samtliga medlemmar samt källaringång

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vi har under 2019 genomfört radonmätning i samtliga lägenheter samt i källarutrymmet. Under 2020 planerar vi att byta ventilationssystem i vår fastighet för att förbättra inomhusklimatet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Säkerhetsdörrar sattes in till alla medlemmar i föreningen samt till källaringången på gaveln av huset.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 19 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 22 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	655 097	653 028	655 828	654 032
Resultat efter fin. poster	-1 847 803	-13 966	-133 914	13 941
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	179	405	422	530
Yttre fond	2 134	1 067	100 594	86 653
Taxeringsvärde	15 200 000	15 200 000	11 800 000	11 800 000
Bostadsyta, kvm	904	904	904	904
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	703	703	703	703
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 088	4 447	4 464	4482
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,41	1,10	1,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	35 600	-	-	35 600
Fond, yttre underhåll	1 067	-	1 067	2 134
Övriga fonder	32 200	-	-	32 200
Balanserat resultat	-1 655 762	-13 966	-1 067	-1 670 794
Årets resultat	-13 966	13 966	-1 847 803	-1 847 803
Eget kapital	-1 600 860	0	-1 847 803	-3 448 663

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 670 794
Årets resultat	-1 847 803
Totalt	-3 518 597

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	1 067
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 134
Balanseras i ny räkning	-3 517 530
	-3 518 597

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		655 097	653 028
Rörelseintäkter		20 465	-1
Summa rörelseintäkter		675 562	653 027
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-2 218 453	-410 050
Övriga externa kostnader	8	-71 535	-36 935
Personalkostnader	9	-54 111	-39 224
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 380	-124 050
Summa rörelsekostnader		-2 459 479	-610 259
RÖRELSERESULTAT		-1 783 918	42 768
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-63 885	-56 733
Summa finansiella poster		-63 885	-56 733
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 847 803	-13 966
ÅRETS RESULTAT		-1 847 803	-13 966

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	1 502 133	1 612 809
Maskiner och inventarier	12	29 360	34 064
Summa materiella anläggningstillgångar		1 531 492	1 646 872
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		1 531 492	1 646 872
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 299	27 561
Övriga fordringar	13	20 734	10 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 946	55 901
Summa kortfristiga fordringar		62 979	94 021
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 086 687	910 359
Summa kassa och bank		1 086 687	910 359
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 149 666	1 004 380
SUMMA TILLGÅNGAR		2 681 158	2 651 253

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 800	67 800
Fond för yttre underhåll		2 134	1 067
Summa bundet eget kapital		69 934	68 867
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 670 794	-1 655 762
Årets resultat		-1 847 803	-13 966
Summa fritt eget kapital		-3 518 597	-1 669 727
SUMMA EGET KAPITAL		-3 448 663	-1 600 860
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 596 107	4 003 931
Summa långfristiga skulder		1 596 107	4 003 931
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 907 824	15 924
Leverantörsskulder		470 945	104 661
Skatteskulder		950	14
Övriga kortfristiga skulder		140	-120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	153 854	127 703
Summa kortfristiga skulder		4 533 714	248 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 681 158	2 651 253

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	910 359	787 916
Resultat efter finansiella poster	-1 847 803	-13 966
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	115 380	124 050
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-1 732 423	110 084
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	31 042	-14 818
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	393 632	43 101
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-1 307 749	138 367
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	1 484 076	-15 924
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 484 076	-15 924
ÅRETS KASSAFLÖDE	176 327	122 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 086 687	910 359

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Olof nr 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	2,5-4 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	17 850	17 700
Årsavgifter, bostäder	635 328	635 328
Övriga intäkter	22 384	-1
Summa	675 562	653 027

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Snöskottning	7 000	19 000
Städning	26 125	28 230
Trädgårdsarbete	31 042	19 333
Övrigt	2 750	0
Summa	66 917	66 563

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	94 512	24 554
Summa	94 512	24 554

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Ventilation	1 715 327	0
Summa	1 715 327	0

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	23 528	24 180
Sophämtning	22 420	24 640
Uppvärmning	143 791	160 642
Vatten	62 525	42 446
Summa	252 264	251 908

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	40 928	19 818
Fastighetsskatt	25 722	24 786
Kabel-TV	22 784	22 421
Summa	89 434	67 025

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	299
Juridiska kostnader	2 391	0
Kameral förvaltning	29 248	28 544
Övriga förvaltningskostnader	39 896	8 092
Summa	71 535	36 935

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	1 500	1 500
Sociala avgifter	13 611	7 724
Styrelsearvoden	39 000	30 000
Summa	54 111	39 224

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	63 876	56 639
Övriga räntekostnader	9	94
Summa	63 885	56 733

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 292 191	4 292 191
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 292 191	4 292 191
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 679 382	-2 568 706
Årets avskrivning	-110 676	-110 676
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 790 058	-2 679 382
Utgående restvärde enligt plan	1 502 133	1 612 809
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>16 200</i>	<i>16 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	7 800 000	7 800 000
Taxeringsvärde mark	7 400 000	7 400 000
Summa	15 200 000	15 200 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	226 906	226 906
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	226 906	226 906
Ingående ackumulerad avskrivning	-192 842	-179 468
Avskrivningar	-4 704	-13 374
Utgående ackumulerad avskrivning	-197 546	-192 842
Utgående restvärde enligt plan	29 360	34 064

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	486	486
Övriga fordringar	20 248	10 073
Summa	20 734	10 559

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	21 374	40 928
Förvaltning	7 608	7 312
Kabel-TV	5 696	5 696
Vatten	2 317	1 965
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 951	0
Summa	38 946	55 901

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Swedbank	2021-01-28	1,49 %	1 691 900	1 691 900
Swedbank	2021-03-28	1,24 %	2 200 000	2 200 000
Stadshypotek	2023-09-01	2,05 %	112 031	127 955
Swedbank	2027-10-25	1,19 %	1 500 000	
Summa			5 503 931	4 019 855

Varav kortfristig del 3 907 824

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	579	2 019
Förutbetalda avgifter/hyror	56 941	54 294
Uppvärmning	22 101	23 784
Utgiftsräntor	4 949	5 053
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	69 284	42 553
Summa	153 854	127 703

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	4 516 400	4 516 400
Summa	4 516 400	4 516 400

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Emma Pilblad
Ordförande

Marcus Olsson
Ledamot

Matilda Kjettselberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Marie Nyman
Revisor

Verification

Transaction ID	SymiHGe_d-r1xXiSfg_d
Document	Brf Olof nr 2, 717600-3080 - Ej undertecknad årsredovisning 2020 (2).pdf
Pages	17
Sent by	Sven Nelson

Signing parties

Emma Pilblad	emma.pilblad@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Matilda Kjetselberg	matildakjettselberg@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marcus Olsson	marcus_olsson_@hotmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Marie Nyman	cave2209@live.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to emma.pilblad@gmail.com

2021-05-05 14:55:06 CEST,

E-mail invitation sent to matildakjettselberg@gmail.com

2021-05-05 14:55:06 CEST,

E-mail invitation sent to marcus_olsson_@hotmail.com

2021-05-05 14:55:06 CEST,

Clicked invitation link Matilda Kjetselberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-05 15:03:52 CEST,IP address: 92.34.129.112

Document viewed by Matilda Kjetselberg

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 12_5_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/12.1.2 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-05 15:03:53 CEST,IP address: 92.34.129.112

Document signed by MATILDA KJETSELBERG

Birth date: 16/12/1975,2021-05-05 15:04:57 CEST,

Clicked invitation link Emma Pilblad

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-05 18:05:13 CEST,IP address: 83.252.83.173

Document viewed by Emma Pilblad

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-05 18:05:13 CEST,IP address: 83.252.83.173

Document signed by EMMA PILBLAD

Birth date: 14/01/1986,2021-05-06 07:50:42 CEST,

Clicked invitation link Marcus Olsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-06 21:24:47 CEST,IP address: 92.34.124.29

Document viewed by Marcus Olsson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-05-06 21:24:47 CEST,IP address: 92.34.124.29

Document signed by MARCUS OLSSON

Birth date: 15/06/1979,2021-05-06 21:38:03 CEST,

E-mail invitation sent to cave2209@live.com

2021-05-06 21:38:04 CEST,

E-mail invitation sent to cave2209@live.com

2021-05-14 09:10:30 CEST,

Clicked invitation link Marie Nyman

Amazon CloudFront,2021-05-14 10:08:16 CEST,IP address: 94.234.76.186

Document signed by MARIE NYMAN

Birth date: 02/02/1959,2021-05-14 10:09:21 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

