

BRF ANDERSLUND
Org nr 778000-0738

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-01 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Maria Fredell	Ordförande	2021	
Fredrik Beskow	Vice ordförande	2022	Avflyttat
Anna Forslund	Sekreterare	2022	
Robert Ericsson	Suppleant	2021	
Moa Holmberg	Suppleant	2021	

Styrelsen har under året hållit tio protokollförda sammanträden, inklusive ett konstituerande sammanträde efter årsstämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Anita Eriksson och till revisorssuppleant valdes Vivi Ristevska.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 27 000 kr i arvode till styrelsen. Till vicevärd beslutades om ett arvode på 14 000 kr.

Föreningen äger fastigheten Valborg nr 4 i Västerås, innehållande 18 lägenheter och 2 lokaler. Lägenheterna är fördelade enligt följande:

6 st 1 rum och kök
12 st 2 rum och kök

Nybyggnadsår 1943, värdeår 1967. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Lokalen hyrs ut. Total boyta 834 m², lokalyta 70 m².

Det har varit fem st överlåtelse i föreningen under det gångna räkenskapsåret.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fastighetsförsäkringen innefattar bland annat vattenskada, inbrott, ohyra samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning. Västmanlands Fastighetsskötsel AB utför föreningens lokalvård och fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har utfört sedvanligt löpande underhåll under året.

Ett av föreningens lån amorterades i sin helhet till banken den 4 juni och beloppet var 434 000 kr.

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter tills vidare. Parkeringsplatserna höjdes 1 januari 2021 med 20 kr till 220 kr per månad.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	731 748	728 892	726 420	725 792
Resultat efter finansiella poster	kr	160 698	99 802	92 118	67 934
Soliditet	%	35	28	21	20
Likviditet	%	695	812	1 113	872
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	904	904	904	904
Låneskuld per totala kvm	kr	2 758	3 363	4 323	4 351
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	184	184	186	184
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	50 210	674 855	192 502	99 802
Reservering till yttre fond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av yttre fond		-38 250	38 250	
Balansering av föregående års resultat			99 802	-99 802
Årets resultat				<u>160 698</u>
Belopp vid årets utgång	50 210	736 605	230 554	160 698

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	230 555
Årets resultat	160 698
	391 253

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	100 000
I ny räkning balanseras	291 253
	391 253

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	160 698
Dispositioner	-100 000

Årets resultat efter dispositioner	60 698
------------------------------------	--------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	836 605
---	---------

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	731 748	728 892
Summa rörelseintäkter		731 748	728 892
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-362 354	-372 332
Periodiskt underhåll	4	0	-38 250
Övriga externa kostnader	5	-47 241	-48 466
Arvoden och personalkostnader	6	-53 882	-53 882
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-90 433	-90 433
Summa rörelsekostnader		-553 910	-603 363
Rörelseresultat		177 838	125 529
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	19 542	18 141
Räntekostnader		-36 682	-43 868
Summa finansiella poster		-17 140	-25 727
Resultat efter finansiella poster		160 698	99 802
Årets resultat		160 698	99 802
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		160 698	99 802
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	38 250
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-100 000	-100 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		60 698	38 052

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	2 408 170	2 498 603
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 408 170</u>	<u>2 498 603</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 900	1 900
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 900</u>	<u>1 900</u>
Summa anläggningstillgångar		2 410 070	2 500 503
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		3 809	8 001
Övriga fordringar	9	2	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 310	17 164
Klientmedel i SHB		922 612	1 126 565
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>944 733</u>	<u>1 151 730</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		2 000	2 000
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>2 000</u>	<u>2 000</u>
Summa omsättningstillgångar		946 733	1 153 730
Summa tillgångar		3 356 803	3 654 233

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		50 210	50 210
Fond för yttre underhåll		736 605	674 856
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>786 815</u>	<u>725 066</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		230 555	192 502
Årets resultat		160 698	99 802
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>391 253</u>	<u>292 304</u>
Summa eget kapital		1 178 068	1 017 370
 Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 042 501	2 494 833
Summa långfristiga skulder		2 042 501	2 494 833
 Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 732	17 732
Leverantörsskulder		25 306	28 565
Skatteskulder		2 220	1 284
Övriga skulder	12	15 162	15 162
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		75 814	79 287
Summa kortfristiga skulder		136 234	142 030
 Summa eget kapital och skulder		3 356 803	3 654 233

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader och fastighetsförbättringar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t o m år 2050)
Ombyggnad	50 år	(t o m år 2046)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	675 144	675 144
Hyror lokaler	20 856	20 520
Hyror parkering	24 000	20 880
Övriga hyresintäkter	14 148	14 148
Återförda reserveringar	0	288
Brutto	<u>734 148</u>	<u>730 980</u>
Övriga vakanser hyresförluster	-2 400	-2 088
Summa nettoomsättning	<u>731 748</u>	<u>728 892</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	42 174	49 848
Reparationer, löpande underhåll	14 767	18 724
Elavgifter	26 978	31 487
Uppvärmning	137 317	137 617
Vatten och avlopp	28 702	28 843
Renhållning	34 971	36 694
Försäkringar	21 748	20 352
Kabel-TV / Internet	26 337	21 282
Övriga fastighetskostnader	938	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	28 422	27 486
Summa driftskostnader	<u>362 354</u>	<u>372 333</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Anslutning Stadsnätet	0	38 250
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>38 250</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Forbrukningsinventarier	2 075	1 180
Kontorsmaterial	1 356	1 036
Kommunikation	5 191	5 128
Porto	217	175
Revision	999	999
Ekonomisk och administrativ förvaltning	35 293	35 305
Övriga förvaltningskostnader	1 511	4 043
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>47 242</u>	<u>48 466</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	27 000	27 000
Arvode vicevärd	14 000	14 000
Sociala kostnader	12 882	12 882
Summa arvoden, personalkostnader	<u>53 882</u>	<u>53 882</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Räntesintäkt klientmedel i SHB	2 796	4 705
Övriga räntesintäkter	596	137
Utdelning MBF	16 150	13 300
Summa finansiella intäkter	<u>19 542</u>	<u>18 142</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 832 059	4 832 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 832 059	4 832 059
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 366 456	-2 276 023
Årets avskrivningar	-90 433	-90 433
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 456 889	-2 366 456
Utgående planenligt värde	<u>2 375 170</u>	<u>2 465 603</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	33 000	33 000
Utgående planenligt värde	33 000	33 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>2 408 170</u>	<u>2 498 603</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	5 336 000	5 336 000
Taxeringsvärde mark	3 885 000	3 885 000
	9 221 000	9 221 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	8 951 000	8 951 000
Lokaler	270 000	270 000
	9 221 000	9 221 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	2	0
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>2</u>	<u>0</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	4,13	2023-12-01	372 000
Stadshypotek	1,33	90 dagars	313 545
Stadshypotek	1,08	2021-03-01	684 313
Stadshypotek	1,08	2021-03-01	690 375
Summa			2 060 233
Avgår kortfristig del			-17 732
Summa skulder till kreditinstitut			2 042 501
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			1 971 573

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	5 083 000	5 083 000
Summa ställda säkerheter	5 083 000	5 083 000

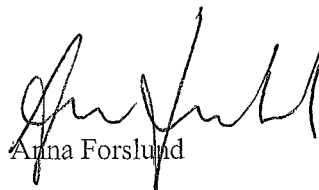
Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Avsättning medlemmarnas reparationsfond	15 162	15 162
Summa övriga kortfristiga skulder	15 162	15 162

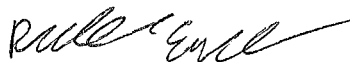
Västerås 2021-02-23



Maria Fredell
Ordförande



Anna Forslund



Robert Ericsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-03-08.



Anita Eriksson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Anderslund
Organisationsnummer 778000-0738

Jag har granskat

- årsredovisningen,
- räkenskaperna samt
- styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet i balansräkningen disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Västerås 2021-03 -08



Anita Eriksson

Föreningsvald revisor