

Brf Länsen 2
Org nr 769603-4862

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- tilläggsupplysningar	7

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 2020-03-10 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Göran Hägglund	Ordförande	2021
Åke Jonsson	Vice Ordförande	2022
Helmut Scholle	Ledamot	2021
Ulf Andersson	Ledamot	2022
Rolf Karlsson	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit tre protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Lars-Olov Legén med Karl-Göran Söderberg som revisorssuppleant.

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

Till valberedning fram till nästa ordinarie stämma valdes Lillemor Hägglund och Ulla Stridh.

Föreningsstämman reserverade 31 500 kr i arvode till styrelsen samt 5 250 kr till revisorerna.

Föreningen förvärvade per 1999-10-15 fastigheten Lansen 2 i Västerås, Västerås kommun. Fastigheten består av 2 st flerbostadshus med totalt 32 lägenheter fördelade enligt följande: 8 st 2 rum och pentry, 5 st 2 rum och kök, 13 st 3 rum och kök samt 6 st 4 rum och kök. Föreningen har 10 st gatuparkeringsplatser med el. Nybyggnadsår 2000. Värdeår 2000. Total boyta 2 321 m². Under räkenskapsåret har en bostadsrätt överlåtit.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår allmän ansvarsförsäkring samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Till försäkringen har föreningen även tecknat en tilläggförsäkring för bostadsrättshavarna (bostadsrättstillägg) för samtliga lägenheter.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås. Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

All målning som hade planerats under 2020 hann inte bli klar. Kvar att måla under 2021 är takfoten på husen. En lägenhetsöverlåtelse har gjorts under 2020. Det traditionella julkaffet och trapphusens juldekoration ställdes in på grund av Corona-pandemin.

Flerårsöversikt

		<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättning	kr	1 494 936	1 494 936	1 469 829	1 757 273
Resultat efter finansiella poster	kr	117 526	49 607	182 381	361 669
Soliditet	%	52	51	51	50
Likviditet	%	612	597	585	616
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	630	630	741	741
Låneskuld per totala kvm	kr	7 409	7 506	7 603	7 700
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	121	121	125	130

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	15 681 000	0	1 206 690	1 530 243	49 607
Reservering till yttre fond			185 000	-185 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-133 775	133 775	
Balansering av föregående års resultat				49 607	-49 607
Årets resultat					<u>117 526</u>
Belopp vid årets utgång	15 681 000	0	1 257 915	1 528 625	117 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	1 528 625
Årets resultat	117 526
	<u>1 646 151</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	185 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-111 685
I ny räkning balanseras	1 572 836
	<u>1 646 151</u>

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	117 526
Dispositioner	-73 315
	<u>44 211</u>

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition 1 331 230

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 494 936	1 494 936
Summa rörelseintäkter		1 494 936	1 494 936
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-743 615	-713 358
Periodiskt underhåll	4	-111 685	-133 775
Övriga externa kostnader	5	-64 074	-76 290
Arvoden och personalkostnader	6	-35 233	-35 074
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 499	-295 499
Summa rörelsekostnader		-1 250 106	-1 253 996
Rörelseresultat		244 830	240 940
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	44 712	33 854
Räntekostnader		-172 016	-225 187
Summa finansiella poster		-127 304	-191 333
Resultat efter finansiella poster		117 526	49 607
Årets resultat		117 526	49 607
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		117 526	49 607
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		111 685	133 775
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-185 000	-185 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		44 211	-1 618

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

1

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

32 935 385

33 230 884

Summa materiella anläggningstillgångar

32 935 385

33 230 884

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i MBF

2 800

2 800

Summa finansiella anläggningstillgångar

2 800

2 800

Summa anläggningstillgångar

32 938 185

33 233 684

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

31

32

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

22 070

21 220

Klientmedel i SHB

2 448 300

2 243 388

Summa kortfristiga fordringar

2 470 401

2 264 640

Kassa och bank

Kassa och Bank

660 278

654 852

Summa kassa och bank

660 278

654 852

Summa omsättningstillgångar

3 130 679

2 919 492

Summa tillgångar

36 068 864

36 153 176

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		15 681 000	15 681 000
Fond för yttre underhåll		1 257 915	1 206 690
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 938 915</u>	<u>16 887 690</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 528 625	1 530 243
Årets resultat		117 526	49 607
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 646 151</u>	<u>1 579 850</u>
Summa eget kapital		18 585 066	18 467 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	7 895 950	17 196 678
Summa långfristiga skulder		<u>7 895 950</u>	<u>17 196 678</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	9 300 728	224 764
Leverantörsskulder		67 151	53 501
Skatteskulder		3 686	2 022
Övriga skulder	12	12 594	19 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		203 689	189 531
Summa kortfristiga skulder		<u>9 587 848</u>	<u>488 958</u>
Summa eget kapital och skulder		36 068 864	36 153 176

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, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år (till och med år 2101)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Upplýsningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 461 540	1 461 540
Hyror parkering	33 960	33 960
Brutto	<u>1 495 500</u>	<u>1 495 500</u>
Övriga hyresnedsättningar	-564	-564
Summa nettoomsättning	<u>1 494 936</u>	<u>1 494 936</u>

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Fastighetsskötsel	139 818	121 952
Reparationer, löpande underhåll	64 762	60 029
Elavgifter	18 282	23 019
Uppvärmning	280 712	280 479
Vatten och avlopp	51 837	49 588
Renhållning	54 671	55 336
Försäkringar	31 605	29 468
Avgift till gemensamhetsanläggning	11 571	11 613
Kabel-TV / Internet	44 629	37 810
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	45 728	44 064
Summa driftskostnader	<u>743 615</u>	<u>713 358</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Tvättutrustning	18 685	0
OVK samt rengöring ventilation	30 000	0
Målningsarbete utvändigt	63 000	133 775
Summa periodiskt underhåll	<u>111 685</u>	<u>133 775</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>	2019-01-01 <u>-2019-12-31</u>
Kontorsmaterial	0	199
Kommunikation	9 996	9 872
Revision	5 250	5 000
Föreningsmöten	138	3 671
Ekonomisk och administrativ förvaltning	42 658	42 675
Övriga förvaltningskostnader	5 433	5 282
Konsultarvoden	0	8 991
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Summa övriga externa kostnader	<u>64 075</u>	<u>76 290</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Arvode styrelse	31 500	30 000
Sociala kostnader	3 733	5 074
Summa arvoden, personalkostnader	<u>35 233</u>	<u>35 074</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	10 911	9 049
Övriga ränteintäkter	5 425	5 205
Utdelning MBF	23 800	19 600
Återbäring Länsförsäkringar	4 576	0
Summa finansiella intäkter	<u>44 712</u>	<u>33 854</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	29 970 500	29 970 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 970 500	29 970 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 739 616	-5 444 117
Årets avskrivningar	-295 499	-295 499
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 035 115	-5 739 616
Utgående planenligt värde	<u>23 935 385</u>	<u>24 230 884</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	9 000 000	9 000 000
Utgående planenligt värde	9 000 000	9 000 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>32 935 385</u>	<u>33 230 884</u>

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
	<u>37 600 000</u>	<u>37 600 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	<u>37 600 000</u>	<u>37 600 000</u>
	37 600 000	37 600 000

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Skattekontot	31	32
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>31</u>	<u>32</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	0,55	2021-03-30	1 404 778
Stadshypotek	1,14	2022-06-30	7 895 950
Stadshypotek	0,55	2021-03-31	7 895 950
Summa skulder till kreditinstitut			17 196 678
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-224 764
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-9 075 964
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			7 895 950
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			16 072 858

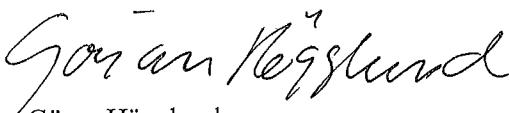
Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

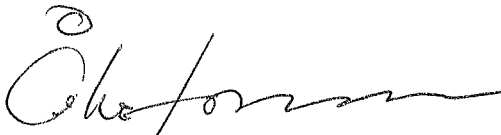
	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Parter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 171 000	23 171 000
Summa ställda säkerheter	23 171 000	23 171 000

Not 12 Övriga skulder

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Personalens källskatt	9 450	9 000
Sociala avgifter	3 144	4 256
Övriga kortfristiga skulder	0	5 884
Summa övriga kortfristiga skulder	<u>12 594</u>	<u>19 140</u>

Västerås 2021-03-19

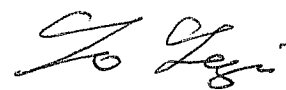

Göran Hägglund
Ordförande


Åke Jonsson


Helmut Scholle


Ulf Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-08


Lars-Olov Legén
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Länsen 2

Organisationsnummer 769603-4862

Jag har granskat

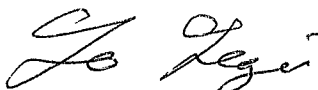
- Årsredovisningen,
- Räkenskaperna samt
- Styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lagen om ekonomiska föreningar

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 den 8 / 4 2021



Lars-Olov Legén

Föreningsvald revisor