

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Flundreviken 2
Org nr: 769610-1067



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys	10
Noter.....	11

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flundreviken 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-11-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-01-07 och nuvarande stadgar registrerades 2015-07-15.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a lägre personalkostnader och lägre avskrivningskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen är lägre än föregående år p.g.a. lägre reparationskostnader. Räntekostnaderna har minskat något.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 355% till 136%.

I resultatet ingår avskrivningar med 231 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 300 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgården 1:50 i Gotlands kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 15 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2004-2005. Fastighetens adress är Snäckgårdsvägen 62 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i IF

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	5
4 rum och kök	5
2 rum och kök	5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	7
Antal p-platser	14

Total tomtarea 1 980 m²

Total bostadsarea 1 256 m²

Årets taxeringsvärde 16 545 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 16 545 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Städspecialisten	Trappstädning
GEAB	El
IF	Fastighetsförsäkring
Hiss & Elservice	Serviceavtal hiss
Telia	Fiberanslutning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 47 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 49,6 tkr

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	Belopp
Installation av solceller (pågående)	569 000

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Anders Skantz	Ordförande	Stämman
Kjell Guy	Sekreterare	Stämman
Björn Lindahl	Ledamot	Stämman
Ingela Permerud	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Nils Rosvall	Suppleant	Stämman
Erna Hagberg	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Grant Thronton	Auktoriserad revisor Stämman
Valberedning	Utsedd av
Ingrid Lindahl	Stämman
Carolyn Skantz	Stämman

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 0 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2018-01-01 då den sänktes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 629 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 0 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	864	866	865	929	978
Resultat efter finansiella poster	69	21	115	118	30
Årets resultat	69	21	115	118	30
Resultat exklusive avskrivningar	300	273	336	339	252
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	250	228	291	292	207
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	40	36	36	37	36
Balansomslutning	28 959	28 452	28 566	28 645	28 727
Soliditet %	58	59	58	58	57
Likviditet %	136	355	338	247	118
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	629	629	629	680	716
Driftkostnader, kr/m ²	260	278	248	251	277
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	260	222	248	229	229
Ränta, kr/m ²	94	96	75	137	229
Underhållsfond, kr/m ²	71	32	51	15	0
Lån, kr/m ²	9 169	9 291	9 419	9 541	9 663
Skuldkvot %	13,31	13,42	13,65	12,85	12,42

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16 575 000	39 616	9 939	20 909
Disposition enl. årsstämmobeslut			20 909	-20 909
Reservering underhållsfond		49 635	-49 635	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				68 587
Vid årets slut	16 575 000	89 251	-18 787	68 587

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	30 848
Årets resultat	68 587
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-49 635
Summa	49 800

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	49 800
--	---------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	863 976	865 926
Övriga rörelseintäkter	Not 3	938	3 421
Summa rörelseintäkter		864 914	869 347
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-327 026	-348 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 872	-63 996
Personalkostnader	Not 6	-46 725	-63 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-231 333	-251 903
Summa rörelsekostnader		-699 957	-727 916
Rörelseresultat		164 957	141 431
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	21 737	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-118 107	-120 522
Summa finansiella poster		-96 370	-120 522
Resultat efter finansiella poster		68 587	20 909
Årets resultat		68 587	20 909

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	27 186 910	27 418 243
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	569 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 755 910	27 418 243
Summa anläggningstillgångar		27 755 910	27 418 243
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	2 850	2 850
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	24 988	20 767
Summa kortfristiga fordringar		27 838	23 617
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	550 000
Summa kortfristiga placeringar		0	550 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 175 018	460 549
Summa kassa och bank		1 175 018	460 549
Summa omsättningstillgångar		1 202 856	1 034 165
Summa tillgångar		28 958 766	28 452 409

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 575 000	16 575 000
Fond för yttre underhåll		89 251	39 616
Summa bundet eget kapital		16 664 251	16 614 616
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 787	9 939
Årets resultat		68 587	20 909
Summa fritt eget kapital		49 800	30 848
Summa eget kapital		16 714 051	16 645 464
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	11 362 351	11 515 743
Summa långfristiga skulder		11 362 351	11 515 743
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	153 392	153 392
Leverantörsskulder		580 077	15 124
Skatteskulder		1 927	1 147
Övriga skulder	Not 17	21 723	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	125 244	121 539
Summa kortfristiga skulder		882 363	291 202
Summa eget kapital och skulder		28 958 766	28 452 409

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	68 587	20 909
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	231 333	251 903
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	299 920	272 812
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-4 221	-6 318
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	591 162	26 450
Kassaflöde från den löpande verksamheten	886 861	292 943
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-569 000	0
Ökning minskning av finansiella	0	-150 000
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-569 000	-150 000
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-153 392	-160 892
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-153 392	-160 892
Årets kassaflöde	164 469	-17 948
Likvidamedel vid årets början	1 010 549	478 497
Likvidamedel vid årets slut	1 175 018	1 010 549
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier	Linjär	3

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	790 476	790 476
Hyrer, garage	63 000	63 000
Hyrer, p-platser	10 500	12 450
Summa nettoomsättning	863 976	865 926

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	938	1 618
Övriga rörelseintäkter (pansättnings- och överlåtelseavgifter)	0	1 803
Summa övriga rörelseintäkter	938	3 421

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	0	-69 787
Reparationer	-47 253	-13 645
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 325	-25 545
Försäkringspremier	-20 050	-19 344
Kabel- och digital-TV	-41 517	-39 036
Obligatoriska besiktningar	-2 900	-2 723
Bevakningskostnader	-1 954	-2 069
Förbrukningsinventarier	-9 835	-2 404
Vatten	-55 544	-49 747
Fastighetsel	-84 843	-89 304
Sophantering och återvinning	-20 107	-20 433
Förvaltningsarvode drift	-16 698	-14 794
Summa driftskostnader	-327 026	-348 831

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-50 564	-32 878
Lokalkostnader	-500	0
IT-kostnader	-986	-1 690
Arvode, yrkesrevisorer	-13 450	-10 425
Övriga förvaltningskostnader	-1 833	-4 632
Kreditupplysningar	0	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-473	-1 628
Representation	0	-1 462
Kontorsmateriel	-2 527	-2 942
Telefon och porto	-5 191	-3 846
Medlems- och föreningsavgifter	-8 380	0
Bankkostnader	-4 468	-4 433
Övriga externa kostnader	-6 500	0
Summa övriga externa kostnader	-94 872	-63 996

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	0	-18 214
Styrelsearvoden	-37 408	-34 959
Sammanträdesarvoden	-4 000	-4 000
Övriga kostnadsersättningar	-1 090	-450
Sociala kostnader	-4 227	-5 562
Summa personalkostnader	-46 725	-63 185

**Not 7 Avskrivningar av materiella-
anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-231 333	-251 903
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-231 333	-251 903

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	21 737	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	21 737	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-118 107	-120 522
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-118 107	-120 522

**Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden**

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	27 760 000	27 760 000
Mark	2 242 307	2 242 307
	30 002 307	30 002 307
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 002 307	30 002 307

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början**

Byggnader	-2 584 064	-2 332 161
	-2 584 064	-2 332 161
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-231 333	-251 903
	-231 333	-251 903
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 815 397	-2 584 064
Restvärde enligt plan vid årets slut	27 186 910	27 418 243

Varav

Byggnader	24 944 603	25 175 936
Mark	2 242 307	2 242 307

Taxeringsvärden

Bostäder	16 056 000	16 056 000
Lokaler	489 000	489 000

Totalt taxeringsvärde	16 545 000	16 545 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 089 000</i>	<i>13 089 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 456 000</i>	<i>3 456 000</i>

Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Installation solceller	569 000	0
Vid årets slut	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 850	2 850
Summa övriga fordringar	2 850	2 850

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 085	3 262
Förutbetalda driftkostnader	178	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	13 732	8 537
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 435	3 536
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	704	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 854	5 432
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24 988	20 767

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristiga placeringar Nordea	0	550 000
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	550 000

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	482 916	251 183
Transaktionskonto	692 103	209 366
Summa kassa och bank	1 175 018	460 549

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	11 515 743	11 669 135
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-153 392	-153 392
Långfristig skuld vid årets slut	11 362 351	11 515 743

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,10%	2020-10-15	3 343 456,00	-3 305 340,00	38 116,00	0,00
NORDEA	1,10%	2021-01-20	3 730 000,00	0,00	30 000,00	3 700 000,00
NORDEA	0,74%	2021-10-15	0,00	3 305 340,00	0,00	3 305 340,00
NORDEA	1,02%	2022-10-19	4 595 679,00	0,00	85 276,00	4 510 403,00
Summa			11 669 135,00	0,00	153 392,00	11 515 743,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 153 392 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 613 568 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 10 748 783 kr förfaller tillbetalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 17 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	21 723	0
Summa övriga skulder	21 723	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 228	19 599
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 700	8 071
Upplupna elkostnader	11 693	11 372
Upplupna kostnader för renhållning	0	323
Upplupna revisionsarvoden	11 500	9 300
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	236
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 123	72 638
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	125 244	121 539

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	13 125 000	13 125 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Kjell Guy

Anders Skantz

Björn Lindahl

Ingela Permerud

Vår revisionsberättelse har lämnats

Anita Levander, auktoriserad revisor
Grant Thornton