

Årsredovisning 2020

BRF NORRA EKEN

769625-6499



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF NORRA EKEN

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

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse

4

Resultaträkning

8

Balansräkning

9

Noter

11

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.
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 2012-12-12.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen har 44 bostadsrätter om totalt 2 897 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Styrelsens sammansättning

Efter ordinarie föreningsstämma 2020-10-11

Tomas Wikström	Ledamot	Ordförande
Akin Ulusoy	Ledamot	
Josephine Pukk	Ledamot	
Assar Hansson	Ledamot	
Niklas Roth	Ledamot	
Lars-Erik Robertsson-Olsson	Suppleant	
Adam Salkert	Suppleant	Avgått ur styrelsen
Malin Alvarsson	Suppleant	
Maja Furugård	Suppleant	

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Ida Ineheim och Nils Eklund.

Revisorer

Huvudansvarig revisor

Ella Bladh	Ordinarie	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Hans Norman	Suppleant	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen amorterat 360 000 kr. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nr 13. Under 2020 har årsavgifterna varit oförändrade.

Verksamheten har inte påverkats nämnvärt av Covid-19 mer än att styrelsemöten hållits digitalt.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 61 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 338 694	2 383 469	2 356 191
Resultat efter fin. poster	-85 441	-117 838	-149 108
Soliditet, %	78	78	78
Yttre fond	362 125	289 700	-
Taxeringsvärde	69 200 000	69 200 000	55 400 000
Bostadsyta, kvm	2 897	2 897	2 897
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	696	696	696
Lån per kvm bostadsyta, kr	9 285	9 410	9 741
Genomsnittlig skuldränta, %	1,81	1,89	2,05
Belåningsgrad, %	21,43	21,58	22,20

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Genomsnittlig skuldränta beräknas: bokförd räntekostnad / genomsnittligt fastighetslån

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	62 978 000	-	-	62 978 000
Upplåtelseavgifter	37 007 000	-	-	37 007 000
Fond, yttre underhåll	289 700	-	72 425	362 125
Balanserat resultat	-569 215	-117 838	-72 425	-759 478
Årets resultat	-117 838	117 838	-85 441	-85 441
Eget kapital	99 587 647	0	-85 441	99 502 206

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-759 478
Årets resultat	<u>-85 441</u>
Totalt	-844 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	72 425
Balanseras i ny räkning	<u>-917 344</u>
	-844 919

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		2 338 694	2 383 469
Rörelseintäkter		20 267	35 238
Summa rörelseintäkter		2 358 961	2 418 707
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-825 215	-827 737
Övriga externa kostnader	7	-281 607	-320 591
Personalkostnader	8	-45 338	-58 776
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-802 140	-805 366
Summa rörelsekostnader		-1 954 300	-2 012 470
RÖRELSERESULTAT		404 661	406 237
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-490 102	-524 075
Summa finansiella poster		-490 102	-524 075
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-85 441	-117 838
ÅRETS RESULTAT		-85 441	-117 838

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	125 518 713	126 320 853
Summa materiella anläggningstillgångar		125 518 713	126 320 853
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 125 518 713	 126 320 853
 OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		5 197	12 319
Övriga fordringar	11	1 156 278	743 822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	77 599	78 566
Summa kortfristiga fordringar		1 239 074	834 707
 Kassa och bank			
Kassa och bank		169 574	170 824
Summa kassa och bank		169 574	170 824
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 1 408 648	 1 005 531
 SUMMA TILLGÅNGAR		 126 927 361	 127 326 384

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 985 000	99 985 000
Fond för yttre underhåll		362 125	289 700
Summa bundet eget kapital		100 347 125	100 274 700
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-759 478	-569 215
Årets resultat		-85 441	-117 838
Summa fritt eget kapital		-844 919	-687 053
SUMMA EGET KAPITAL		99 502 206	99 587 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	17 125 000	26 900 000
Summa långfristiga skulder		17 125 000	26 900 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 775 000	360 000
Leverantörsskulder		104 276	116 208
Övriga kortfristiga skulder		12 469	2 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	408 409	360 434
Summa kortfristiga skulder		10 300 154	838 736
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		126 927 361	127 326 384

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Norra Eken 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:

Byggnad 120 år

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.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Bredbandsintäkt	116 160	116 160
Hysesintäkter, p-platser	135 150	140 600
Årsavgift varmvatten	69 892	79 962
Årsavgifter, bostäder	2 015 916	2 015 916
Övriga intäkter	21 843	66 069
Summa	2 358 961	2 418 707

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	50 805	30 872
Fastighetsskötsel	22 804	9 745
Snöskottning	50 000	85 721
Städning	43 663	42 775
Trädgårdsarbete	77 564	8 500
Övrigt	0	15 211
Summa	244 836	192 824

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	115 430	67 871
Summa	115 430	67 871

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	124 624	171 475
Sophämtning	40 164	46 254
Uppvärmning	136 219	144 967
Vatten	67 957	64 743
Summa	368 964	427 439

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	78 579	124 003
Fastighetsförsäkringar	17 407	15 600
Summa	95 986	139 603

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	23 393
Kameral förvaltning	66 044	221 573
Konsultkostnader	0	7 099
Revisionsarvode inkl rådgivning	36 250	41 875
Övriga förvaltningskostnader	179 313	26 651
Summa	281 607	320 591

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	9 169	12 276
Styrelsearvoden	36 169	46 500
Summa	45 338	58 776

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	490 102	522 603
Övriga räntekostnader	0	1 472
Summa	490 102	524 075
NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	129 945 000	129 945 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	129 945 000	129 945 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 624 147	-2 818 781
Årets avskrivning	-802 140	-805 366
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 426 287	-3 624 147
Utgående restvärde enligt plan	125 518 713	126 320 853
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>33 301 080</i>	<i>33 301 080</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	49 000 000	49 000 000
Taxeringsvärde mark	20 200 000	20 200 000
Summa	69 200 000	69 200 000
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
NABO Klientmedelskonto	1 155 778	743 322
Skattekonto	500	500
Summa	1 156 278	743 822
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	0	19 077
Försäkringspremier	20 579	1 303
Förvaltning	56 440	56 284
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	580	1 902
Summa	77 599	78 566

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Nordea Hypotek	2023-05-19	1,59 %	8 050 000	8 310 000
Nordea Hypotek	2021-05-19	2,49 %	9 725 000	9 775 000
Nordea Hypotek	2025-05-26	1,28 %	9 125 000	9 175 000
Summa			26 900 000	27 260 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>9 775 000</i>	

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Arvode	44 500	44 500
Beräknat revisionsarvode	20 000	20 000
El	16 081	14 850
Förutbetalda avgifter/hyror	188 467	189 423
Snöskottning	50 000	0
Sociala avgifter	13 980	13 980
Uppvärmning	14 450	16 363
Utgiftsräntor	37 854	38 462
Vatten	17 041	16 261
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 037	6 596
Summa	408 409	360 434

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning		
Totalt uttagna pantbrev	30 000 000	30 000 000
Summa	30 000 000	30 000 000

Underskrifter

Farsta den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tomas Wikström
Ordförande

Akin Ulusoy

Josephine Pukk

Assar Hansson

Niklas Roth

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Ella Bladh
Auktoriserad revisor