

Årsredovisning 2020

BRF VÅRFRUGATAN

717000-0140



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VÅRFRUGATAN

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 kommer 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 1964-06-23.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten och Sankt Ilian 17:10. Föreningens byggnad innehåller 34 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 1 lokal. Föreningen förfogar även över 33 parkeringsplatser för bilar med en yta av 880 kvm. Dessutom finns 3 parkeringsplatser med eluttag.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 3 360 kvm, varav 2 380 kvm utgör lägenhetsyta och 980 kvm lokalyta.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Nordeuropa Försäkring.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Max Strålin	Ordförande
Elin Slettengren	Vicevärd
Sabina Sjöberg	Vice ordförande
Rasmus Steen	Sekreterare
Andreas Zetterlind	Ledamot

REVISORER

Kenneth Zetterlind Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

2005	Bullerisolering, nya garageportar
2006	Målning av balkonger
2007-2008	Stamreovering
2011	Plåtbeklädnad av balkonger
2017	Asfaltering av garageuppfart
2018	Byte av lampor garage, trapphus
2019	Elektrisk garageport, trall utegård, nya utemöbler
2020	Byte av brandstegar till vinden, byte värmeväxlare

PLANERADE UNDERHÅLL

2021	Byte av portar
2021	Byte av torkskåp samt duschkabin i bastu

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Garageservice	Nordisk Portservice

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 45 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 478 078	1 455 330	1 460 661	1 479 568
Resultat efter fin. poster	46 769	284 741	276 423	217 535
Soliditet, %	56	53	49	45
Yttre fond	1 547 950	1 447 950	1 347 950	1 247 950
Taxeringsvärde	26 293 000	26 293 000	23 569 000	23 569 000
Bostadsyta, kvm	2 380	2 380	2 380	2 380
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	567	562	567
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 098	1 224	1 350	1 476
Genomsnittlig skuldränta, %	1,34	1,19	0,89	0,83

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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	372 300	-	-	372 300
Fond, yttre underhåll	1 447 950	-	100 000	1 547 950
Reservfond	66 552	-	-	66 552
Balanserat resultat	1 560 091	284 741	-100 000	1 744 831
Årets resultat	284 741	-284 741	46 769	46 769
Eget kapital	3 731 633	0	46 769	3 778 402

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 744 831
Årets resultat	46 769
Totalt	1 791 600

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	100 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-236 106
Balanseras i ny räkning	1 927 706
	1 791 600

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		1 478 078	1 455 330
Rörelseintäkter		270	10 892
Summa rörelseintäkter		1 478 348	1 466 222
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-4	-1 044 068	-774 187
Övriga externa kostnader	5	-80 866	-106 555
Personalkostnader	6	-56 323	-51 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-213 277	-212 472
Summa rörelsekostnader		-1 394 535	-1 145 087
RÖRELSERESULTAT		83 814	321 135
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 045	-36 394
Summa finansiella poster		-37 045	-36 394
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 769	284 741
ÅRETS RESULTAT		46 769	284 741

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	7	5 429 372	5 635 172
Maskiner och inventarier	8	18 487	6 676
Pågående projekt		323 675	111 800
Summa materiella anläggningstillgångar		5 771 534	5 753 648
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 771 534	5 753 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-809	17 041
Övriga fordringar		18 184	18 184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 000	23 443
Summa kortfristiga fordringar		43 375	58 668
Kassa och bank			
Kassa och bank		881 374	1 173 615
Summa kassa och bank		881 374	1 173 615
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		924 749	1 232 283
SUMMA TILLGÅNGAR		6 696 283	6 985 931

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		372 300	372 300
Uppskrivningsfond		66 552	66 552
Fond för yttre underhåll		1 547 950	1 447 950
Summa bundet eget kapital		1 986 801	1 886 801
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 744 831	1 560 091
Årets resultat		46 769	284 741
Summa fritt eget kapital		1 791 600	1 844 831
SUMMA EGET KAPITAL		3 778 402	3 731 633
Avsättningar			
Avsättningar		13 356	13 356
Summa avsättningar		13 356	13 356
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	0	2 613 475
Övriga långfristiga skulder		9 250	7 650
Summa långfristiga skulder		9 250	2 621 125
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 613 475	300 000
Leverantörsskulder		80 906	85 210
Skatteskulder		3 638	10 132
Övriga kortfristiga skulder		3 663	2 615
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	193 593	221 860
Summa kortfristiga skulder		2 895 275	619 817

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 696 283

6 985 931

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	1 173 615	1 074 027
Resultat efter finansiella poster	46 769	284 741
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	206 140	212 472
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	252 909	497 213
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	15 293	24 944
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-38 017	-18 418
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	230 185	503 739
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-224 026	-111 800
Kassaflöde från investeringar	-224 026	-111 800
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-298 400	-292 350
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-298 400	-292 350
ÅRETS KASSAFLÖDE	-292 241	99 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	881 374	1 173 615

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Vårfrugatan 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	2-5 %
Fastighetsförbättringar	2-6,66 %
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, NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Hysesintäkter, p-platser	114 542	90 844
Årsavgifter, bostäder	1 349 436	1 349 436
Övriga intäkter	2 100	3 050
Övriga årsavgifter	12 000	12 000
Summa	1 478 078	1 455 330

NOT 3, FASTIGHETSKOSTNADER	2020	2019
Besiktning och service	3 832	13 477
Fastighetsel	50 897	59 889
Fastighetsförsäkringar	19 030	18 344
Fastighetsskatt	57 516	64 010
Fastighetsskötsel	518	9 994
Fjärrvärme	324 538	338 989
Kabel-TV	35 716	35 157
Korr. fastighetsskatt	-8 262	0
Snöskottning	5 515	11 686
Sophämtning	47 075	36 044
Städning	35 750	24 750
Trädgårdsarbete	3 389	6 079
Vatten	119 255	106 594
Vattenskada	25 637	0
Övriga rep./underhåll	87 556	39 852
Övrigt	0	9 322
Summa	807 962	774 187
NOT 4, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Värmeväxlare	236 106	0
Summa	236 106	0
NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	4 600	10 568
Juridiska kostnader	6 375	0
Kameral förvaltning	45 856	44 756
Revisionsarvoden	1 022	2 200
Övriga förvaltningskostnader	23 013	49 032
Summa	80 866	106 555
NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	12 295	12 752
Styrelsearvoden	44 028	39 121
Summa	56 323	51 873

NOT 7, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 497 918	9 497 918
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	9 497 918	9 497 918
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 862 746	-3 656 946
Årets avskrivning	-205 800	-205 800
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 068 546	-3 862 746
Utgående restvärde enligt plan	5 429 372	5 635 172
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>211 400</i>	<i>211 400</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 492 000	18 492 000
Taxeringsvärde mark	7 801 000	7 801 000
Summa	26 293 000	26 293 000
NOT 8, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	96 659	96 659
Inköp	12 151	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 810	96 659
Ingående ackumulerad avskrivning	-89 983	-83 311
Avskrivningar	-340	-6 672
Utgående ackumulerad avskrivning	-90 323	-89 983
Utgående restvärde enligt plan	18 487	6 676

NOT 9, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	2021-04-30	1,55 %	100 000	400 000
Swedbank	2021-03-28	1,04 %	2 513 475	2 513 475
Summa			2 613 475	2 913 475
Varav kortfristig del			2 613 475	
<i>Av kortfristig del amorteras kommande år</i>			<i>100 000</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 10, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Ei	5 749	4 513
Förutbetalda avgifter/hyror	122 503	122 003
Uppvärmning	34 551	35 247
Utgiftsräntor	229	273
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 561	59 824
Summa	193 593	221 860

NOT 11, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 213 000	7 213 000
Summa	7 213 000	7 213 000

NOT 12, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har för ambition att under 2021 skriva avtal för extern fastighetsförvaltning samt ta fram en långtidsbudget fram till 2047.

Underskrifter

Enköpings, 2021 - 06 - 16

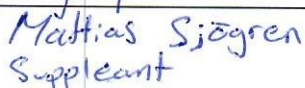
Ort och datum

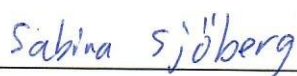


Max Strålin
Ordförande



Elin Slettengren
Vicevärd

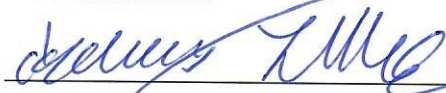

Mattias Sjögren
Suppleant



Sabina Sjöberg
Vice ordförande



Rasmus Stéen
Sekreterare



Andreas Zetterlind
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 06 - 22



Kenneth Zetterlind
Revisor

BRF VÅRFRUGATAN

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, utsedd revisor av ordinarie föreningsstämma, har granskat BRF Vårfrugatans räkenskaper, samt styrelsens förvaltning under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31.

Jag har tagit del av räkenskaperna, styrelsens årsredovisning, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och styrelsens förvaltning.

Räkenskaperna har detaljgranskats av mig.

Min granskning har icke givit anledning till anmärkningar, varför jag föreslår att styrelseledamöterna beviljas ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Enköping maj 2021



Kenneth Zetterlind
Revisor

