



BoRe Ekonomirådgivning

ÅRSREDOVISNING **Bostadsrättsförening Åkersborg i Vrena**

Org.nr. 719000-0120

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Vrenaby 3:7 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1956 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 26 maj 2017. Föreningen har sitt säte i Vrena, Nyköpings Kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls via post den 28 juni 2020. Medlemmar hade fått utskick av kallelse, protokoll samt årsredovisning 14 dagar innan stämman, och på så sätt kunnat påverka styrelsen.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter föreningsstämma har varit

Sabina Sjölund	Ordförande / Kassör
Ewa Frankler	Sekreterare
Kent Gustavsson	Ledamot
Joakim Näslund	Suppleant

Firmatecknare har varit Sabina Sjölund och Ewa Frankler, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 0 protokollförda sammanträden. Inget väsentligt har skett i föreningen p.g.a. Covid19.

Revisor

Revisor har under året varit Per Olov Sundelin, vald av föreningen som yrkesrevisor. Föreningsrevisor har Lena Winnberg Björkman varit.

Valberedning

Ingen valberedning har valts.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Vrenaby 3:7 i Nyköpings kommun med adress Fabriksvägen 5 - 7, Vrena. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 23 bostäder om 1 200 m² en lokal om 26 m², 10 garage och 14 bilparkeringsplatser 4 med elstolpe samt 1 gästparkering. Samtliga platser administreras av styrelsen.

Lägenhetsfördelning:

5 st	1 rum med kokvrå
4 st	1 rum och kök
9 st	2 rum och kök
5 st	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Renovering av balkonger	2019
Byte till säkerhetsdörrar och postboxar	2017
Byte armaturer belysning i trapphus	2015
Installation fiber	2014-2015
Asfaltering garagedörrar	2013
Stambyte och renovering av alla badrum	2012-2013
Dränering/isolering runt båda husen	2012-2013
Nytt tak	2011
Bergvärme	2005

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<u>Leverantör</u>	<u>Avtalstyp</u>
Alla Brf,	Juridisk hjälp
Vattenfall, Telinet	Elavtal, el och nät
Nyköpings Kommun	Vatten och sophämtning
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Anticimex	Ohyra samt kontroll av brandsläckare
Ekonomiförvaltning	BoRe Ekonomirådgivning/Sabina Sjölund

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Större planerade underhållsåtgärder är:

Fasadtvätt april 2021
Asfaltering av all gångyta samt 3 nya
parkeringsplatser 2021
Målning av trapphus 2021

Renovering/byte av garagedörrar.
Byte av fönster

Övrig föreningsinformation

Föreningen har ett avtal med Anticimex innebärande att bostadsrättsinnehavaren kostnadsfritt kan få hjälp med skadedjur. Telefonnummer till Anticimex sitter utanför på fasaden. Föreningen betalar en årsavgift till Anticimex oberoende av hur många besök de gör.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 26, varav 23 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder	946 398	927 909	909 699	896 244	891 846
Årets resultat	390 627	-315 223	218 843	221 287	188 345
Balansomslutning	6 446 189	6 193 122	6 649 260	6 596 794	6 336 181
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	789	773	758	747	743
Driftkostnad, kr/kvm *	212	244	276	229	199
Ränta, kr/kvm *	54	68	104	113	148
Lån, kr/kvm *	3 449	3 565	3 680	3 873	3 910
Fond för yttre underhåll	445 924	391 924	337 924	283 924	229 924
Likviditet %	272%	163%	270%	197%	209%
Soliditet%	22%	15%	16%	15%	21%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100 %.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Från och med 2015 redovisas både bostadsytan och lokalytan i nyckeltalet för Driftkostnad, Ränta samt Lån kr/kvm. De nya redovisningsprinciperna innebär att nyckeltalen har brister i

jämförbarheten mellan åren.

Avgifter

Årsavgifterna för år 2020 har uppgått till i genomsnitt 789 kr/m² lägenhetsyta.

Under år 2021 kommer föreningen att höja avgifter och hyra med 2% från 1 april.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66 500	0	391 924	1 324 124	315 223	1 467 325
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				337 924	-315 223	
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			54 000	-54 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					390 627	-390 627
Belopp vid årets utgång	66 500	0	445 924	1 412 027	-390 627	1 857 951

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat Årets resultat

Summa till stämmans förfogande

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan Extra avsättning till fond för yttre underhåll

Summa förändring yttre underhållsfond Resultat att balansera i ny räkning.

66 500
954 900
<u>390 627</u>
1 412 027
-54 000
<u>0</u>
1 358 027

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2020-12-31	391 924
Förändring underhåll	<u>54 000</u>
Fond för yttre underhåll efter disposition enligt förslag ovan	445 924

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	996 940	973 044
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		996 940	973 044
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-260 433	-299 853
Övriga externa kostnader	3	-72 766	-119 192
Underhåll enligt plan	4	0	-586 750
Personalkostnader	5	-61 253	-53 137
Avskrivning av byggnad	6	-134 268	-134 268
Avskrivning av byggnadsinventarier	7	-11 759	-11 759
Avskrivning av maskiner och inventarier		0	0
Summa rörelsekostnader		-540 479	-1 204 959
Rörelseresultat		-456 461	-231 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 834	-83 308
Summa finansiella poster		-65 834	-83 308
Resultat efter finansiella poster		390 627	-315 223
Årets resultat		390 627	-315 223

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 096 023	5 230 291
Byggnadsinventarier	7	371 752	383 511
Maskiner och inventarier		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>5 467 775</i>	<i>5 613 802</i>
Summa anläggningstillgångar		5 467 775	5 613 802
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager mm</i>			
Övriga lagertillgångar, olja		30 989	31 678
<i>Summa varulager mm</i>		<i>30 989</i>	<i>31 678</i>
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	15
Aktuell skattefordran		0	0
Fordringar Avgifter och hyror	8	162 572	169 458
Avräkningskonto HSB Södermanland		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	0	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>162 572</i>	<i>169 473</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	784 853	378 169
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>784 853</i>	<i>378 169</i>
Summa omsättningstillgångar		947 425	547 642
SUMMA TILLGÅNGAR		6 446 189	6 193 122

BALANSRÄKNING

1

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		66 500	66 500
Fond för yttre underhåll		445 924	391 924
Summa bundet eget kapital		512 424	458 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		954 900	1 324 124
Årets resultat		390 627	-315 223
Summa fritt eget kapital		1 345 527	1 008 901
Summa eget kapital		1 857 951	1 467 325
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	4 229 343	4 371 227
Summa långfristiga skulder		4 229 343	4 371 227
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	11	50 730	42 673
Leverantörsskulder		12 176	13 730
Övriga skulder	12	32 365	41 905
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	263 623	256 263
Summa kortfristiga skulder		358 894	354 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 446 189	6 193 122

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år.

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Intern förvaltare/vicevärd har varit Sabina Sjölund. Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0kr.

NOTER

1 Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter	946 398	927 909
Hyrer	47 182	43 887
Avgiftsbortfall	0	0
Hyresbortfall	0	0
Övriga intäkter	3 360	1 248
Summa nettoomsättning	996 940	973 044

2 Driftskostnader	2020	2019
Reparation, förbrukningsmaterial	23 497	47 943
Löpande underhåll, fastighetsskötsel, städ m.m.	41 948	78 519
El-avgifter	5 995	6 313
Uppvärmningsavgifter, värme	115 216	122 603
Vatten och avlopp	28 970	29 619
Sophämtning	12 284	10 816
Försäkringar	18 651	18 334
Kabel-tv/Bredband	0	0
Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt	13 872	13 452
Förvaltningskostnader	0	0
Övriga kostnader	0	0
Summa driftskostnader	260 433	327 599

3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Kreditupplysning	184	214
Gåvor, representation och bidrag	0	0
Kontorsmaterial och porto	0	0
Mobiltelefonkostnader	0	0
Inkassokostnader, bankkostnader (här ingår årsavgift till SPB företagskonto 1 100:-)	1 272	1 272
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	48 000	48 000
Övriga förvaltningskostnader (här ingår medlemskap i Bostadsrätterna med 8 770: -)	4 610	4 510
Konsultarvoden och övr köpta tjänster (energimätning)	0	18 750
Föreningsavgifter, serviceavgifter branschorg. (Vägföreningen i Vrena)	18 000	18 000
Årsstämma (Styrelseändring till BV)	700	700
Styrelsesammanträden	0	0
Summa övriga externa kostnader	72 766	91 446

4 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan (balkongrenovering 2019)	0	586 750
Summa underhåll enligt plan	0	586 750

5 Personalkostnader	2020	2019
Löner för anställda	37 170	37 613
Arvode styrelse	9 000	7 304
Arvode vicevärd	0	0
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Kostnadsersättningar (årsmöte)	0	0
Sociala avgifter	14 083	7 220
Övriga personalkostnader	0	0
Summa personalkostnader	61 253	53 137

6 Byggnader och mark

2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075 2075

Värdeår enligt taxeringsbeslut 1967 1967

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 6 980 141 6 980 141

Ingående anskaffningsvärde mark 17 000 17 000

Årets investering byggnader- byggnadsinventarier 0 0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 6 997 141 6 997 141

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar -1 383 339 -1 237 312

Årets avskrivningar -146 027 -146 027

Utgående ackumulerad avskrivning -1 529 366 -1 383 339

Utgående redovisat värde 5 467 775 5 613 802

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad - bostäder 3 649 000 3 649 000

Taxeringsvärde mark - bostäder 975 000 975 000

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till: 4 624 000 4 624 000

Fastighetsbeteckning: Vrenaby3:7

7 Maskiner och inventarier

2020-12-31 2019-12-31

Ingående anskaffningsvärde 0 0

Utgående anskaffningsvärde 0 0

Ingående avskrivningar enligt plan 0 0

Årets avskrivning enligt plan 0 0

Utgående avskrivning enligt plan 0 0

Utgående redovisat värde 0 0

8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2020-12-31 2019-12-31

Förutbetalda kostnader 0 0

Fordringar avgifter och hyror 162 572 169 458

Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 162 572 169 458

9 Kassa och bank		1	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto Bank			664 264	378 119
Kapitalkonto bank			120 588	50
Summa kassa och bank			784 852	378 169
10 Skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Bindndat	Amortering	
Omförhandling av alla lån till 1 lån januari 2020	1,400	2025-01-24	RAK	
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471	0
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471	0
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471	0
Swedbank hyp AB	1,400	2025-01-24	35 471	0
			141 884	4 229 343
				4 371 227
Nästa års amortering beräknas uppgå till			141 884	141 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 229 343	4 371 227
Finns SWAP-avtal knutna till föreningen			Nej	Nej
Genomsnittsränta vid årets utgång			1,400	1,85
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			709 420	705 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till			3 519 923	3 666 227
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			5 431 000	5 431 000
Summa ställda säkerheter			5 431 000	5 431 000
11 Kortfristig del av långfristig skuld			2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder			12 176	13 730
Nästa beräknade amortering (gäller kvartal 4 2020)			50 730	42 673
Summa kortfristig del av långfristig skuld			62 906	56 403
12 Övriga skulder			2020-12-31	2019-12-31
Utgående moms 25%			0	0
F-Skatt			0	0
Upplupna löner			9 000	5 331
Avräkning soc avg			2 571	4 415
Övriga upplupna kostnader			2 000	1 000
Avtalsplacerade avgifter och hyror (Ny post 2017)			250 053	245 517
Summa övriga kortfristiga skulder			263 624	256 263
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll				
Belopp vid årets ingång			41 904	41 904
Uttag under året			-9 540	0
Summa övriga skulder			358 894	354 570

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	9 000	5 331
Upplupna lagstadgade avgifter	2 571	4 415
Förutbetalda hyror och avgifter (Betalt i dec)	82 945	89 766
Upplupna räntekostnader	15 259	17 953
Övr upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 730
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	109 775	132 195

Vrena 2021-06-04



Sabina Sjölund



Ewa Frankler



Kent Gustavsson

Revisionsberättelse har lämnats 2021-06-15