

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fjärdhundragården
Org nr: 717000-0298



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fjärdhundragården
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Enköpings kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 83% till 15%.

I resultatet -2 109 ingår avskrivningar med 44 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 065 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten S:t Illian 23:6 i Enköpings kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 22 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt uppförda. Byggnaderna är uppförda 1944. Fastigheternas adress är Fjärdhundragatan 41 A-C i Enköping.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

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

Lägenhetsfördelning	Antal	Dessutom tillkommer	Antal
1 rum och kök	6	Antal lokaler	2
2 rum och kök	11	Antal garage	6
3 rum och kök	4	Antal p-platser	19
5 rum och kök	1		

Total tomtarea	2 722 m ²
Total bostadsarea	1 037 m ²
Total lokalarea	515 m ²

Årets taxeringsvärde	13 385 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 385 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
FF Fastighetservice AB	Fastighetsskötsel
Lidén Data Enköping	Internet
ComHem AB	Kabel-TV

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 617 tkr och planerat underhåll för 2 023 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2019 och visar på en genomsnittlig underhållskostnad på 2 966 tkr för de närmaste 9 åren. Rekommenderad avsättning på 30 års sikt är 310 tkr/år. Avsättningen för verksamhetsåret har skett med 310 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Fjärrvärmväxlare	2010	Även varmvattenväxlare
Garagetak	2010	Rep och översyn, samt åtgärdat bjälklag
OVK	2010	
Ventilationsförbättring	2010	
Balkongreparationer	2011	
Putsning av sockel	2011	
Fasadtvätt	2011	
Källarfönster	2011	
Stamspolning avlopp	2011	
Takunderhåll/rännor	2011	
Grusning samt iordningställande av gångar	2013	
Ny gräsklippare	2013	
Nytt torkskåp till tvättstugan	2013	
Ny plattsättning	2014	
Installation Bauers kemfria vattenbehandling	2015	
Tappvarmvattenpump	2016	

Årets utförda underhåll

Beskrivning (i tkr)	Belopp
Målning Källare	17
Avloppsreovering, dränering	1 590
Huskropp utvändigt (Håltagning)	415

Planerat underhåll	År
Målning trapphus	2020-2021
Rengöring högtryckstvätt	2021-2023
Motorvärmare byte	2021-2023

Efter senaste stämman 2020-09-15 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Rickard Söderlund	Ordförande	2022
Adam Eklund	Sekreterare	2021
Roger Lindell	Kassör	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kanwal Qadri	Suppleant	2021
Hanna Vilhelmsson	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mattias Olofsson	Förtroendevald revisor	2021
Revisorssuppleanter		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Zinar Zanasson		2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kanwal Qadri		2021
Hanna Vilhelmsson		2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 25 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 24 personer.

Föreningen höjde årsavgifterna senast 2020-04-01, då den höjdes med 3%. Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 737 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	792	772	757	756	756
Resultat efter finansiella poster	-2 109	30	36	82	128
Soliditet %	-30	68	66	63	58

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. 78,6 %) 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	29 757	452 504	921 918	30 020
Disposition enl. årsstämmobeslut			30 020	-30 020
Reservering underhållsfond		310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-762 504	762 504	
Årets resultat				-2 108 879
Vid årets slut	29 757	0	1 404 441	-2 108 879

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	951 937
Årets resultat	-2 108 879
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	762 504
Summa	- 704 438

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-704 438
--	-----------------

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	792 991	772 347
Övriga rörelseintäkter	Not 3	382 182	38 736
Summa rörelseintäkter		1 175 173	811 083
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 104 876	-609 611
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 720	-75 372
Personalkostnader	Not 6	-47 366	-45 235
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-44 512	-44 512
Summa rörelsekostnader		-3 262 473	-774 729
Rörelseresultat		-2 087 301	36 354
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-21 607	-6 384
Summa finansiella poster		-21 578	-6 334
Resultat efter finansiella poster		-2 108 879	30 020
Årets resultat		-2 108 879	30 020

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	1 781 281	1 825 792
Summa materiella anläggningstillgångar		1 781 281	1 825 792
Summa anläggningstillgångar		1 781 281	1 825 792
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		7	67
Övriga fordringar	Not 10	9 055	9 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	394 862	35 219
Summa kortfristiga fordringar		403 924	44 341
Kassa och bank			
Kassa och bank		71 114	246 417
Summa kassa och bank		71 114	246 417
Summa omsättningstillgångar		475 038	290 758
Summa tillgångar		2 256 319	2 116 551

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	29 757	29 757	
Fond för yttre underhåll	0	452 504	
Summa bundet eget kapital	29 757	482 261	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	1 404 441	921 918	
Årets resultat	-2 108 879	30 020	
Summa fritt eget kapital	-704 438	951 937	
Summa eget kapital	-674 681	1 434 198	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	2 118 115	333 687
Summa långfristiga skulder		2 118 115	333 687
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut (amorteringar samt omförhandlingar lån)	Not 12	403 572	73 956
Leverantörsskulder		139 416	23 620
Skatteskulder	Not 13	9 190	5 610
Övriga skulder	Not 14	145 319	132 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	115 388	112 766
Summa kortfristiga skulder		812 885	348 665
Summa eget kapital och skulder		2 256 319	2 116 551

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

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	110
Garage och parkeringsplatser	Linjär	40

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	764 634	743 190
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-7 083	-7 083
Hyror, garage	21 600	21 600
Hyror, p-platser	16 560	16 020
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-720	-1 380
Rabatter	-2 000	0
Summa nettoomsättning	792 991	772 347

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	28 200	29 200
Övriga ersättningar	2 366	7 847
Fakturerade kostnader	360	720
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	960	970
Försäkringsersättningar	350 296	0
Summa övriga rörelseintäkter	382 182	38 736

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Underhåll	-2 022 930	-57 750
Reparationer	-616 732	-42 847
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-41 668	-40 524
Försäkringspremier	-24 957	-24 553
Kabel- och digital-TV	-20 897	-20 396
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-10 891
Obligatoriska besiktningar	0	-20 625
Snö- och halkbekämpning	-1 469	-11 841
Förbrukningsinventarier	-574	0
Fordons- och maskinkostnader	-2 563	0
Vatten	-61 610	-48 049
Fastighetsel	-25 138	-31 251
Uppvärmning	-182 128	-189 578
Sophantering och återvinning	-32 023	-24 352
Förvaltningsarvode drift	-72 188	-86 955
Summa driftskostnader	-3 104 876	-609 611

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 136	-50 885
Övriga förvaltningskostnader	-2 750	-4 635
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 839	-7 392
Representation	-490	0
Kontorsmateriel	-1 155	0
Telefon och porto	-4 800	-6 400
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 510
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-65 720	-75 372

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-33 400	-32 200
Sammanträdesarvoden	-3 300	-3 300
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 002	-1 932
Övriga kostnadsersättningar	-231	0
Pensionskostnader	-200	-200
Övriga personalkostnader	-2 125	0
Sociala kostnader	-7 108	-7 603
Summa personalkostnader	-47 366	-45 235

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-34 895	-34 895
Avskrivningar tillkommande utgifter	-9 617	-9 617
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-44 512	-44 512

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-21 607	-6 381
Räntekostnader till kreditinstitut	0	-3
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-21 607	-6 384

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	2 361 214	2 361 214
Mark	518 000	518 000
Tillkommande utgifter	230 000	230 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	3 109 214	3 109 214
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 140 022	-1 105 128
Tillkommande utgifter	-143 399	-133 782
	-1 283 422	-1 238 910
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-34 895	-34 895
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-9 617	-9 617
	-44 512	-44 512
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 327 933	-1 283 422
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 781 281	1 825 793
Varav		
Byggnader	1 186 297	1 221 192
Mark	518 000	518 000
Tillkommande utgifter	76 984	86 601
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 362 000	12 362 000
Lokaler	1 023 000	1 023 000
Totalt taxeringsvärde	13 385 000	13 385 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 075 000</i>	<i>9 075 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 310 000</i>	<i>4 310 000</i>
Not 10 Övriga fordringar		
	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9 055	9 055
Summa övriga fordringar	9 055	9 055

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	29 097	24 957
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 566	5 038
Förutbetald kabel-tv-avgift	5 293	5 224
Övriga förutbetalda kostnader	4 610	0
Upplupna intäkter	350 296	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 566	35 219

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	2 521 687	407 643
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-326 740	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-76 832	-73 956
Långfristig skuld vid årets slut	2 118 115	333 687

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,05%	2024-12-01	77 287,00	0,00	11 760,00	65 527,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-03-22	0,00	200 000,00	0,00	200 000,00
STADSHYPOTEK	1,34%	2021-09-30	147 864,00	0,00	21 124,00	126 740,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2022-03-01	182 492,00	0,00	41 072,00	141 420,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-04-30	0,00	1 500 000,00	9 000,00	1 491 000,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2025-06-01	0,00	500 000,00	3 000,00	497 000,00
Summa			407 643,00	2 200 000,00	85 956,00	2 521 687,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 76 832 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 307 328 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 1 810 787 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 13 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	2 436	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	41 668	40 524
Debiterad preliminärskatt	-34 914	-34 914
Summa skatteskulder	9 190	5 610

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	121 177	114 093
Skuld sociala avgifter och skatter	24 142	18 620
Summa övriga skulder	145 319	132 713

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 425	406
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	27 611
Upplupna elkostnader	2 969	5 213
Upplupna värmekostnader	19 263	20 049
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	23 523	938
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	66 208	57 425
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	115 388	112 766

Not 16 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 972 200	2 972 200

Not 17 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Enköping 2021-05-27

Ort och datum

Rickard Söderlund

Rickard Söderlund

Adam Eklund

Adam Eklund

Roger Lindell

Roger Lindell

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27

Mattias Olofsson

Mattias Olofsson
Förtroendevald revisor

Brf Fjärdhundragården
Org.nr. 717000-0298

Revisionsberättelse

Jag har granskat Brf Fjärdhundragårdens räkenskaper och förvaltning för år 2020 och lämnar efter slutfört uppdrag följande berättelse.

Jag har granskat räkenskaper och verifikationer samt tagit del av föreningens protokoll, förvaltningsberättelse, och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi.

Granskningen har inte gett upphov till anmärkning.

Vi rekommenderar att årsmötet:

- fastställer balans- och resultaträkningarna per 2020-12-31
- beslutar angående årets resultat enligt styrelsens förslag
- beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar

Enköping måndag Maj 2021

Mattias Olofsson

Mattias Olofsson

BRF Fjärdhundragården

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Fjärdhundragården i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

