

# Årsredovisning

för

## Brf Renen

717000-0199

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Renen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemsrätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, S:t Iljan 12:3, bebyggdes 1942. Fastigheten innehållande 18 lägenheter varav 18 upplåts med bostadsrätt. På fastigheten finns även 8 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

9 st	1 rum och kök
6 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök

Total bostadsyta: 879 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en tilläggförsäkring för bostadsrättshavaren.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Lokalvård har utförts av Enköping Företag & Hemkänsla.

#### Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det periodiska underhållet uppgick till ca 77 000 kronor och det består av byte av tilloppsventiler och kostnader i samband med det kommande stambytet. Årsavgifterna höjdes med 8% från 2020-08-01.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22 st

### Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2020-06-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Ulrika Toresten Kristin Forsberg Fredrik Olofsson	Ordförande Ledamot Ledamot
-----------	---	----------------------------------

Suppleant	Malin Kullberg
-----------	----------------

Revisorer	Daniel Lavén Fredriksson Anna-Lisa Plahn Skirgård
-----------	--

Valberedning	Camilla Lindström
--------------	-------------------

### Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-13.



<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning (tkr)	634	611	603
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	-25	22
Kassalikviditet (%)	225,8	166,8	193,6
Soliditet (%)	17,2	13,8	14,8
Årsavgift bostäder, snitt per kvm (kr)	707	678	671
Värmekostnad per kvm totyta (kr)	164	173	170
Elkostnad per kvm totyta (kr)	22	24	24
Vattenkostnad per kvm totyta (kr)	54	48	41
Fastighetslån per kvm totyta (kr)	1 880	1 914	1 948
Skuldränta (%)	1,7	1,7	1,2

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Insatser, uppl. avgifter	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 000	3 100	277 363	5 448	-25 484	<b>291 427</b>
Avsättning yttre UH fond lanspråktagande yttre UH fond			26 562	-26 562		<b>0</b>
Omföring av föregående års resultat:			-122 000	122 000		<b>0</b>
Årets resultat				-25 484	25 484	<b>0</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 000</b>	<b>3 100</b>	<b>181 925</b>	<b>75 402</b>	<b>78 628</b>	<b>370 055</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 401
årets vinst	78 628
	<b>154 029</b>

disponeras så att	
stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	26 562
utöver stadgeenlig reservering fond för yttre underhåll	43 438
i ny räkning överföres	84 029
	<b>154 029</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	633 582	611 320
Övriga rörelseintäkter		0	45
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>633 582</b>	<b>611 365</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-425 784	-519 332
Övriga externa kostnader		-34 578	-38 248
Personalkostnader	4	-24 874	-9 184
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-39 768	-39 789
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-525 004</b>	<b>-606 553</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>108 578</b>	<b>4 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 950	-30 296
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-29 950</b>	<b>-30 296</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>78 628</b>	<b>-25 484</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>78 628</b>	<b>-25 484</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>78 628</b>	<b>-25 484</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	5, 6	1 789 612	1 829 380
Maskiner och inventarier	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 789 612</b>	<b>1 829 380</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 789 612</b>	<b>1 829 380</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar		312	834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		18 865	17 010
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>19 177</b>	<b>17 844</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank	8	344 735	267 745
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>344 735</b>	<b>267 745</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>363 912</b>	<b>285 589</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 153 524</b>	<b>2 114 969</b>



## Balansräkning

Not 2020-12-31 2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		31 000	31 000
Fond för yttre underhåll		181 925	277 363
Reservfond		3 100	3 100
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>216 025</b>	<b>311 463</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		75 401	5 448
Årets resultat		78 628	-25 484
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>154 029</b>	<b>-20 036</b>

**Summa eget kapital** 370 054 291 427

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	1 622 290	1 652 290
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 622 290</b>	<b>1 652 290</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut	9	30 000	30 000
Leverantörsskulder		18 181	26 817
Skatteskulder		2 853	3 693
Övriga skulder	10	37 993	36 643
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 153	74 099
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>161 180</b>	<b>171 252</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER** 2 153 524 2 114 969

## Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		78 628	-25 484
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		39 768	39 789
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>118 396</b>	<b>14 305</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 332	-394
Förändring av leverantörsskulder		-8 636	18 794
Förändring av kortfristiga skulder		-1 438	13 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>106 990</b>	<b>46 270</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-30 000	-30 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-30 000</b>	<b>-30 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>76 990</b>	<b>16 270</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		267 745	251 476
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>344 735</b>	<b>267 746</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Ursprunglig byggnad	50 år
Maskiner och inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansierats med eget kapital, beräknas som förhållandet mellan eget kapital och tillgångar.

Fastighetens belåning per kvadrat beräknas som fastighetslån inklusive kortfristig del vid årets utgång i förhållande till fastighetens totala antal kvadratmeter.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	621 589	595 638
Hyror parkeringsplatser	11 520	11 520
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	473	4 161
	<b>633 582</b>	<b>611 319</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Löpande underhåll	29 000	51 828
Periodiskt underhåll	77 571	128 838
Fastighetskötsel/lokalvård entreprenad	28 275	27 900
Uppvärmningskostnad	144 105	151 706
Vatten- och avloppsavgifter	47 292	42 405
Elavgifter	19 253	21 053
Renhållning	23 965	19 674
Snöröjning	2 613	19 613
Fastighetsförsäkringar	24 935	24 217
TV, bredband och telefoni	4 152	5 536
Fastighetsskatt, fastighetsavgift	23 946	26 562
	<b>425 107</b>	<b>519 332</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar	1 120	0
Styrelsearvode	9 999	0
Vicevärdsarvode	10 500	9 000
Sociala avgifter	3 255	184
	<b>24 874</b>	<b>9 184</b>

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 988 456	1 988 456
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 988 456</b>	<b>1 988 456</b>
Ingående avskrivningar	-159 076	-119 307
Årets avskrivningar	-39 768	-39 769
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-198 844</b>	<b>-159 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 789 612</b>	<b>1 829 380</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 000 000	6 000 000
Taxeringsvärden mark	2 854 000	2 854 000
	<b>8 854 000</b>	<b>8 854 000</b>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 8 854 000 kr.

### Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	2 011 000	2 011 000
	<b>2 011 000</b>	<b>2 011 000</b>

### Not 7 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden maskiner och inventarier	55 100	55 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>55 100</b>	<b>55 100</b>
Ingående avskrivningar	-55 100	-55 080
Årets avskrivningar	0	-20
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-55 100</b>	<b>-55 100</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Nordea	344 735	267 745
	<b>344 735</b>	<b>267 745</b>



### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,616	3 mån	727 790
Swedbank Hypotek AB	1,679	3 mån	462 250
Swedbank Hypotek AB	1,679	3 mån	462 250
			<b>1 652 290</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			30 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 1 502 290 kr.

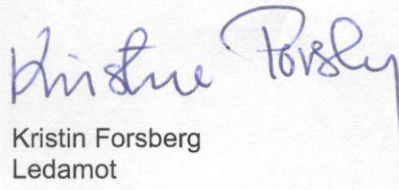
### Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens skatt	1 350	0
Fond för lägenhetsunderhåll	36 643	36 643
	<b>37 993</b>	<b>36 643</b>

Enköping 2021- 06-11

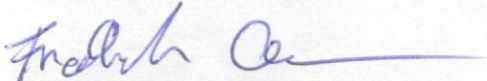


Ulrika Toresten  
Ordförande



Kristin Forsberg  
Ledamot

Fredrik Olofsson  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 06- 11

Daniel Lavén Fredriksson  
Intern revisor



Anna-Lisa Plahn Skirgård  
Intern revisor

