



# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Ädelstenen

Org nr 716401-9718

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

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60% bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-06-22.

Föreningens fastighet, Lobelian 15, 16 och 26 bebyggdes 1982 av Diös Bygg AB och är belägen i Eskilstuna kommun.

På fastigheten finns 3 st byggnader som innehåller 5 st radhuslägenheter vardera. Föreningen är andelsägare i samfällighetsföreningen Stenby.

Lägenhetsfördelning:

1 st 2 rum och kök  
6 st 3 rum och kök  
2 st 4 rum och kök  
6 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 1 555 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för småhus baserat på 0,75% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till - 3 278 893 (- 3 278 893) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Södermanland.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-22 bestått av:

Ordinarie

Hans Olsson  
Tommy Trübenbach  
Teresia Kullander

Ordf.  
Kassör  
Skr. Vice ordf.

Suppleanter                      Göran Evaldsson  
   Åsa Andersson

Valda revisorer vid ordinarie stämma:  
Ordinarie                      Carlos Aristondo

Suppleant                      Hamza Radha

Valberedning  
   Eva Trübenbach                      Sammankallande  
   Teresia Kullander

Styrelsen har under året haft 7 (7) st protokollförda sammanträden.  
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckning ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.  
Fastighetskötseln har ombesörjts av medlemmarna själva.

Under år 2012 genomfördes byte av kulvert.  
Under år 2015 genomfördes utvändiga måleriarbeten på fönster.  
Under år 2020 genomfördes taktvätt, försegling lack, vax, färg svart på samtliga bostadsrättslägenheters tak.

konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2018.  
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018.  
OVK-besiktning har i enlighet med gällande regler upprättats 2017.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 20 082 kronor.  
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 275 000 kronor.  
Reparationerna har i sin helhet belastat resultatet och de har finansierats med egna medel.

#### **Medlemsinformation**

Lägenhetsöverlåtelse  
Under perioden har 0 (1) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 0 st andrahandsupplåtelse.  
Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade 25 st medlemmar vid årets slut.

Årsavgifter  
Årsavgifterna har varit oförändrade under året.  
Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 539 kr/kvm och år.

Övrigt  
Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.  
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	698	768	698	768
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-95	265	167	247
Soliditet (%)	40	40	37	35
Kassalikviditet (%)	775	937	672	867
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	75	75	75	75
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	716	641	566	491
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	539	539	539	539
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 617	2 684	2 750	2 816

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse - avgifter</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Total</b>
Belopp vid årets ingång	228 000		641 468	1 754 094	265 249	2 888 811
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			75 000	-75 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning				265 249	-265 249	
Årets resultat					-94 955	-94 955
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>228 000</b>		<b>716 468</b>	<b>1 944 343</b>	<b>-94 955</b>	<b>2 793 856</b>

#### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 944 343
årets förlust	-94 955
	<b>1 849 388</b>

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	75 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-275 000
i ny räkning överföres	2 049 388
	<b>1 849 388</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<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>	2		
Nettoomsättning		697 850	767 635
Övriga rörelseintäkter		162 946	195 635
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>860 796</b>	<b>963 270</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-786 626	-526 308
Övriga externa kostnader	5	-35 737	-42 295
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-80 454	-80 454
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-902 818</b>	<b>-649 057</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-42 022</b>	<b>314 213</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 933	-48 964
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-52 933</b>	<b>-48 964</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-94 955</b>	<b>265 249</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-94 955</b>	<b>265 249</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-94 955</b>	<b>265 249</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 027 340	5 107 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 027 340</b>	<b>5 107 794</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 027 340</b>	<b>5 107 794</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		11 707	0
Övriga fordringar	7	35 671	1 490 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	13 500	47 770
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>60 878</b>	<b>1 537 942</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 929 595	534 407
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 929 595</b>	<b>534 407</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 990 473</b>	<b>2 072 349</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>7 017 813</b>	<b>7 180 143</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		228 000	228 000
Yttre reparationsfond		716 468	641 468
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>944 468</b>	<b>869 468</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 944 343	1 754 094
Årets resultat		-94 955	265 249
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 849 388</b>	<b>2 019 343</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 793 856</b>	<b>2 888 811</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	3 967 269	4 070 101
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 967 269</b>	<b>4 070 101</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	102 832	102 832
Leverantörsskulder		14 847	16 271
Skulder till koncernföretag		1 183	0
Skatteskulder		28 084	64 109
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	109 742	38 019
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>256 688</b>	<b>221 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>7 017 813</b>	<b>7 180 143</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

#### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
-----------	--------

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.



### Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	837 420	837 420
Rabatter årsavgifter bostäder	-139 570	-69 785
Övriga ersättningar och intäkter	162 000	162 060
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	946	0
Försäkringsersättningar	0	33 575
	<b>860 796</b>	<b>963 270</b>

### Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	20 082	1 750
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	275 000	0
	<b>295 082</b>	<b>1 750</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Uppvärmning	134 505	137 418
Vatten	57 104	45 575
Fastighetsförsäkring	34 270	32 679
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	43 221
Avgälder, arrenden och avgifter	162 000	162 000
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	103 665	103 665
	<b>491 544</b>	<b>524 558</b>

### Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	2 717	13 915
Förvaltningsarvode	28 744	28 200
Övriga externa tjänster/kostnader	276	180
Övriga förbrukningsinventarier/material	4 000	0
	<b>35 737</b>	<b>42 295</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 364 890	7 364 890
Ingående anskaffningsvärden mark	46 000	46 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 410 890</b>	<b>7 410 890</b>
Ingående avskrivningar	-2 303 096	-2 222 642
Årets avskrivningar	-80 454	-80 454
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 383 550</b>	<b>-2 303 096</b>

<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 027 340</b>	<b>5 107 794</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 827 000	10 827 000
Taxeringsvärden mark	2 995 000	2 995 000
	<b>13 822 000</b>	<b>13 822 000</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avräkning skattekonto	35 671	35 671
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 454 501
	<b>35 671</b>	<b>1 490 172</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	0	34 270
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 500	13 500
	<b>13 500</b>	<b>47 770</b>

#### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2020-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2019-12-31</b>
Swedbank hypotek AB	1,14	Rörlig ränta	4 070 101	4 172 933
			<b>4 070 101</b>	<b>4 172 933</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			-102 832	-102 832

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 555 941 kronor.

#### Not 10 Ställda säkerheter

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>För skulder till kreditinstitut:</b>		
Fastighetsinteckningar	7 185 400	7 185 400
	<b>7 185 400</b>	<b>7 185 400</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	387	396
Förskottsbetalda hyror och avgifter	83 285	13 965
Upplupna vatten avgifter	10 282	7 835
Upplupna uppvärmningskostnader	15 788	15 823
	<b>109 742</b>	<b>38 019</b>

**Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

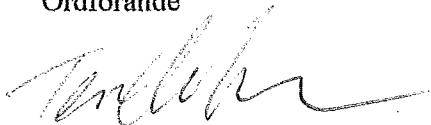
Eskilstuna 2021- 04 - 29



Hans Olsson  
Ordförande



Tommy Trübenbach



Teresia Kullander