



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Årby nr 3

Org nr 718000-0395

Styrelsen för Brf Årby nr 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett äkta 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 2018-08-07.

Föreningens fastighet, Navigatören 4 bebyggdes 1964 och är belägen i Eskilstuna kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 80 lägenheter och 1 lokal, vilken disponeras som styrelserum.

Dessutom finns 5 garage och 28 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök

37 st 2 rum och kök

37 st 3 rum och kök

3 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 5 502 kvm Total lokalyta: 160 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% 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 1 161 741 (1 161 741) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-11 bestått av:

Ordinarie	Solav Botros	Ledamot
	Stig Fröjdfeldt	Ordf.
	Arja Trailovic	Ledamot
	Håkan Thuresson	Sekr.
	Bertil Rosengren	Ledamot

Suppleanter	Bjarne Hietanen
	Birgitta Eskman

Valda revisorer vid ordinarie stämma.

Ordinarie	Leena Aro
-----------	-----------

Suppleant	Inger Niebuhr
-----------	---------------

Valberedning	Bo Johansson	Sammankallande
	Inger Niebuhr	

Styrelsen har under året haft 11 (11) st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (f d RB Fastighetsägare AB), en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av J&C Bygg och Fastighets AB på entreprenad. Lokalvården har ombesörjts av Allianceplus AB på entreprenad. Snöröjningen och utmiljön har ombesörjts av Terra AB på entreprenad. Fr.o.m 2020-01-01 ombesörjs utemiljön av J&C Bygg och Fastighets AB.

Under år 1994 genomfördes fönsterrenovering.

Under år 2005 genomfördes hiss- och balkongrenovering.

Under år 2008 genomfördes mark- och gårdsarbeten.

Under år 2010 genomfördes stamrenovering.

Under åren 2004-2009 och år 2012 har utbyte av tvättutrustning genomförts.

Under åren 2011-2012 har installation av frånluftvärmepump genomförts.

Under år 2013 har byte av 5 stycken garageportar genomförts.

Under år 2014 har byte av ytterbelysning (led-lampor) skett.

Under år 2015 genomfördes installation av tak på piskbalkonger.

Under år 2016 har tillverkning och montering av nya entrédörrar genomförts. Dessutom har byte av frånluftfläktar och värmeväxlare skett.

Under år 2017 har installation av nytt elektroniskt tvättstugebokningssystem genomförts.

Under år 2018 har omläggning av tak påbörjats.

Under år 2019 har omläggning av tak slutförts.

Under år 2020 har bla utbyggnad RCO på fyra portar, utbyte av befintliga trapphusarmaturer till LED, fasadtvättning och montering av nytt smidesstaket genomförts.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under år 2018.

OVK besiktning har skett 2014-10-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 110 543 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 591 500 kronor.

Reparationerna har i sin helhet belastat årets resultat och de har finansierats med egna medel.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 3 (6) st överlåtelse ägt rum. 4 st andrahandsupplåtelse har ägt rum. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 96 stycken medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 1% fr.o.m 2020-07-01.

Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 517 kr/kvm och år.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021 = 476 kronor) vid varje pantsättning.

Vid andrahandsupplåtelse debiteras en avgift med 10% av basbeloppet (2021 = 4 760 kronor).

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 939	2 887	2 860	2 856
Resultat efter finansiella poster (tkr)	71	-1 164	348	587
Soliditet (%)	47	46	50	49
Kassalikviditet (%)	575	526	518	608
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 402	2 752	2 502	2 252
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	517	512	502	502
Lån kronor per kvm bostadsyta	714	741	770	799

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtels e- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	517 873		2 751 963	1 862 144	-1 164 093	3 967 887
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 600 000	1 600 000		
Balanseras i ny räkning				-1 164 093	1 164 093	
Årets resultat					70 765	70 765
Belopp vid årets utgång	517 873		1 401 963	2 048 051	70 765	4 038 652

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 048 051
årets vinst	70 765
	2 118 816

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	1 868 816
	2 118 816

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 938 546	2 886 792
Övriga rörelseintäkter		24 201	18 580
Summa rörelseintäkter		2 962 747	2 905 372
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 369 805	-3 534 050
Övriga externa kostnader	5	-176 446	-180 816
Personalkostnader	6	-83 015	-80 753
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-194 857	-194 857
Summa rörelsekostnader		-2 824 123	-3 990 476
Rörelseresultat		138 624	-1 085 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 883	-78 997
Summa finansiella poster		-67 859	-78 989
Resultat efter finansiella poster		70 765	-1 164 093
Resultat före skatt		70 765	-1 164 093
Årets resultat		70 765	-1 164 093

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	4 181 925	4 372 720
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	4 067	8 129
Summa materiella anläggningstillgångar		4 185 992	4 380 849
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	325 000	325 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		325 000	325 000
Summa anläggningstillgångar		4 510 992	4 705 849
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		9 871	3
Övriga fordringar	10	5 815	2 747 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	218 288	186 714
Summa kortfristiga fordringar		233 974	2 933 737
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 788 581	997 919
Summa kassa och bank		3 788 581	997 919
Summa omsättningstillgångar		4 022 555	3 931 656
SUMMA TILLGÅNGAR		8 533 547	8 637 505

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		517 873	517 873
Yttre reparationsfond		1 401 963	2 751 963
Summa bundet eget kapital		1 919 836	3 269 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 048 051	1 862 144
Årets resultat		70 765	-1 164 093
Summa fritt eget kapital		2 118 816	698 051
Summa eget kapital		4 038 652	3 967 887
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	3 795 876	3 921 496
Summa långfristiga skulder		3 795 876	3 921 496
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	132 000	157 520
Leverantörsskulder		68 336	77 492
Skatteskulder		6 643	4 648
Övriga skulder		108 646	109 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	383 394	398 917
Summa kortfristiga skulder		699 019	748 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 533 547	8 637 505

Tilläggsupplysningar

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 med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	50 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 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
Hysesintäkter garage och p-platser	62 440	52 320
Hysesintäkter övriga	4 800	4 800
Årsavgifter bostäder	2 832 906	2 791 272
Kabel-TV / Internet	38 400	38 400
Övriga ersättningar och intäkter	360	180
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 765	0
Avgift andrahandsupplåtelse	20 076	18 400
	2 962 747	2 905 372

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	110 543	138 760
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	591 500	1 711 789
	702 043	1 850 549

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	156 094	142 920
Besiktning / Serviceavtal	50 484	46 568
Yttre skötsel / Snöröjning	-22 106	32 569
Fastighetsel	146 936	137 302
Uppvärmning	359 995	395 328
Vatten	240 789	211 725
Sophämtning	125 020	129 822
Fastighetsförsäkring	91 739	91 940
Självrisk/reparation försäkringsskador	16 662	0
Avgälder, arrenden och avgifter	235 656	235 656
Kabel-TV / Internet	150 764	148 102
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	115 730	111 570
	1 667 763	1 683 502

Yttre skötsel/ snöröjning är låg avseende år 2020, på grund av att 40 000 kronor reserverades för snöröjning i 2010 och 2011-års bokslut, vilket har justerats i 2020-års bokslut.

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	17 257	27 133
Revisionsarvode	4 000	4 000
Förvaltningsarvode	113 956	111 796
Övriga externa tjänster/kostnader	16 232	15 919
Övriga förbrukningsinventarier/material	25 000	21 968
	176 445	180 816

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 000	70 000
Sociala avgifter	10 015	10 753
Lön övriga	3 000	0
	83 015	80 753

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 649 058	11 649 058
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	412 500	412 500
Ingående anskaffningsvärden mark	625 000	625 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 686 558	12 686 558
Ingående avskrivningar	-8 313 838	-8 123 043
Årets avskrivningar	-190 795	-190 795
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 504 633	-8 313 838
Utgående redovisat värde	4 181 925	4 372 720
Taxeringsvärden byggnader	35 050 000	35 050 000
Taxeringsvärden mark	15 091 000	15 091 000
	50 141 000	50 141 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 460	316 460
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 460	316 460
Ingående avskrivningar	-308 331	-304 269
Årets avskrivningar	-4 062	-4 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-312 393	-308 331
Utgående redovisat värde	4 067	8 129

Not 9 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsb. Fonder Multi Asset 25	2 305	325 000	325 000	371 192
		325 000	325 000	371 192

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 815	707
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	2 746 313
	5 815	2 747 020

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	86 785	83 849
Förutbetald kabel-TV	37 130	37 121
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	94 373	65 744
	218 288	186 714

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,94	2021-03-30	1 467 076	1 519 076
Stadshypotek AB	1,49	2025-09-30	382 800	401 940
Stadshypotek AB	1,43	2025-01-30	2 078 000	2 158 000
			3 927 876	4 079 016
Kortfristig del av långfristig skuld			-132 000	-157 520

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 267 876 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

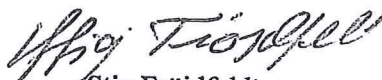
	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	5 924 100	5 924 100
	5 924 100	5 924 100

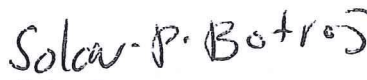
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

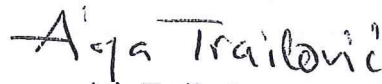
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 744	4 912
Förskottsbetalda hyror och avgifter	246 851	236 098
Upplupna vatten avgifter	40 779	37 882
Upplupna uppvärmningskostnader	41 016	44 756
Upplupna elavgifter	14 194	14 464
Upplupna renhållningsavgifter	20 810	60 805
Upplupna reparationer och underhåll	15 000	0
	383 394	398 917

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.


Eskilstuna 2021-03-22


Stig Fröjdfeldt
Ordförande


Solav Botros


Arja Trailovic


Bertil Rosengren


Håkan Thuresson