



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Nötskalet 3

Org nr 718000-0452

Styrelsen för Brf Nötskalet 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 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 2008-09-23.

Föreningens fastighet, Nötskalet 3 bebyggdes 1960 av Katrineholm Husbyggen och är belägen i Eskilstuna kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 84 lägenheter och 5 lokaler, varav 4 lokaler är hyresrätter.

Dessutom finns 20 garage och 21 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

18 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

24 st 3 rum och kök

24 st 4 rum och kök

Total bostadsyta: 5 156 kvm Total lokalyta: 370 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 0 (0) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-07 bestått av:

Ordinarie	Siv Jansson Mia West Markus Seppänen Sten Nyman	Ordf. Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Magnus Örevik	Suppl.

Fram till ordinarie stämman var Inga-Lill Mörén ordinarie ledamot.

Valda revisorer vid ordinarie stämma.

Ordinarie	Björn Kahne
-----------	-------------

Suppleant	Signe Marklund
-----------	----------------

Valberedning	Elisabeth Andersson
--------------	---------------------

Styrelsen har under året haft 10 st protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit styrelsen.

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

Trappstädningen har ombesörjts av Kraft i Hem AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kraft i Hem AB.

Plogning och sandning har ombesörjts av Maskinring Sörmland Ekonomisk förening.

Under år 1998 genomförde om- och tillbyggnad av hissar.

Under år 2005 genomfördes stambyte.

Under år 2005 genomfördes om- och tillbyggnad av lokal.

Under år 2007 införskaffades källsorteringshus.

Under år 2008 genomfördes fönster- och dörrbyte.

Under år 2011-2012 genomfördes målningsarbeten i trapphus och på räcken.

Under år 2012 genomfördes tak- och balkongrenovering.

Under år 2012 genomfördes OVK-åtgärder.

Under år 2013 genomfördes installation av värmepump med återvinning.

Under år 2013 genomfördes byte av armaturer i trapphus.

Under år 2014 genomfördes utbyte av fjärrvärmeundercentral.

Under år 2015 har byte av källarbelysning och komplettering av ytterbelysning genomförts.

Under år 2016 har montering av nya korgtablåer hiss och målning av garagedörrar samt cykelrum genomförts.

Under år 2017 har byggnation av cykelgarage, iordningställande av 4 st p-platser och asfaltering genomfört.

Under år 2018 har beskärning av 12 st oxelträd och renovering av föreningens rabatter och häckar genomförts. Dessutom har järnstaket satts upp.

Under år 2019 har utbyte av tvättmaskin och slutförande av utvändiga markarbeten genomförts.

Under år 2020 har byte av hiss, Klostergatan 5 A genomförts.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats under år 2019.

OVK besiktning har skett under år 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 98 255 kronor.
Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 1 114 838 kronor.

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

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 8 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 1 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 107 stycken medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.
Genomsnittlig avgift per 2020-12-31 uppgår till 575 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.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 300	3 298	3 295	3 027
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-243	576	-240	-24
Soliditet (%)	18	18	15	16
Kassalikviditet (%)	211	194	231	251
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	250	250	250	250
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 366	1 116	1 366	1 116
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	575	575	575	575
Lån kronor per kvm bostadsyta	2 536	2 730	2 807	2 880

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	529 104	676 875	1 116 319	355 889	575 660	3 253 847
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			250 000	-250 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		
Balanseras i ny räkning				575 660	-575 660	
Årets resultat					-242 537	-242 537
Belopp vid årets utgång	529 104	676 875	1 366 319	681 550	-242 537	3 011 311

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	681 550
årets förlust	-242 537
	439 013
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	250 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	189 013
	439 013

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		3 300 121	3 298 439
Övriga rörelseintäkter		45 412	29 715
Summa rörelseintäkter		3 345 533	3 328 154
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 636 128	-1 737 633
Övriga externa kostnader	5	-123 593	-142 036
Personalkostnader	6	-62 163	-70 082
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-548 232	-550 791
Summa rörelsekostnader		-3 370 117	-2 500 543
Rörelseresultat		-24 584	827 611
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 953	-251 951
Summa finansiella poster		-217 953	-251 951
Resultat efter finansiella poster		-242 537	575 660
Resultat före skatt		-242 537	575 660
Årets resultat		-242 537	575 660

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	14 340 790	14 889 022
Summa materiella anläggningstillgångar		14 340 790	14 889 022
Summa anläggningstillgångar		14 340 790	14 889 022
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		25 567	3 885
Övriga fordringar	8	9 952	2 891 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 813	25 758
Summa kortfristiga fordringar		90 332	2 921 085
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 531 514	39 531
Summa kassa och bank		2 531 514	39 531
Summa omsättningstillgångar		2 621 846	2 960 616
SUMMA TILLGÅNGAR		16 962 636	17 849 638

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 205 979	1 205 979
Yttre reparationsfond		1 366 319	1 116 319
Summa bundet eget kapital		2 572 298	2 322 298
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		681 550	355 889
Årets resultat		-242 537	575 660
Summa fritt eget kapital		439 013	931 549
Summa eget kapital		3 011 311	3 253 847
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	12 706 737	13 071 337
Summa långfristiga skulder		12 706 737	13 071 337
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	371 400	1 003 042
Leverantörsskulder		420 976	110 427
Skatteskulder		22 643	15 695
Övriga skulder	12	26 101	27 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	403 468	367 411
Summa kortfristiga skulder		1 244 588	1 524 454
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 962 636	17 849 638

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	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 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 lokaler	169 680	169 248
Hysesintäkter garage och p-platser	147 804	147 804
Hysesintäkter övriga	18 880	17 435
Årsavgifter bostäder	2 966 448	2 966 448
Hysesbortfall ./.	-6 651	-6 456
Debiterade avgifter	3 960	10 975
Övriga ersättningar och intäkter	8 838	300
Försäkringsersättningar	22 400	22 400
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 174	0
	3 345 533	3 328 154

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	98 255	97 731
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	1 114 838	156 165
	1 213 093	253 896

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	190 488	191 646
Energideklarationer	0	18 775
Besiktning / Serviceavtal	71 306	37 362
Bevakning	5 025	4 532
Yttre skötsel / Snöröjning	18 745	44 122
Fastighetsel	229 720	228 913
Uppvärmning	237 048	297 336
Vatten	204 389	191 709
Sophämtning	145 165	140 688
Fastighetsförsäkring	79 309	99 370
Självrisk/reparation försäkringsskador	26 500	20 000
Kabel-TV / Internet	70 615	68 926
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	144 726	140 358
	1 423 036	1 483 737

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	35 539	28 511
Revisionsarvode och arvode valberedning	400	400
Förvaltningsarvode	81 484	79 944
Övriga externa tjänster/kostnader	205	5 800
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 965	27 381
	123 593	142 036

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	52 300	59 600
Löner övriga	0	600
Sociala avgifter	9 863	9 882
	62 163	70 082

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	24 844 722	24 844 722
Ingående anskaffningsvärden markanläggningar	36 191	36 191
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 880 913	24 880 913
Ingående avskrivningar	-9 991 891	-9 443 659
Årets avskrivningar	-548 232	-548 232
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 540 123	-9 991 891
Utgående redovisat värde	14 340 790	14 889 022
Taxeringsvärden byggnader	38 320 000	38 320 000
Taxeringsvärden mark	17 749 000	17 749 000
	56 069 000	56 069 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	8 202	3 840
Andra kortfristiga fordringar	1 750	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	2 887 602
	9 952	2 891 442

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 556	8 105
Förutbetald kabel-TV	17 886	17 653
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 371	0
	54 813	25 758

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB (löst 200130)			0	611 242
Stadshypotek AB	1,45	2024-06-30	1 514 416	1 574 416
Stadshypotek AB	1,45	2022-03-01	1 640 352	1 683 552
Stadshypotek AB	1,59	2023-03-01	2 470 738	2 530 738
Stadshypotek AB	1,46	2024-06-30	1 672 967	1 711 967
Stadshypotek AB	1,09	2024-09-01	802 758	816 358
Stadshypotek AB	1,77	2022-09-01	2 396 906	2 476 106
Stadshypotek AB	1,91	2021-03-30	2 580 000	2 670 000
			13 078 137	14 074 379
Kortfristig del av långfristig skuld			-371 400	-1 003 042

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 221 137 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	18 083 400	18 083 400
	18 083 400	18 083 400

Not 12 Övriga skulder

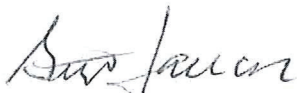
	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	15 270	17 880
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	9 863	9 882
Kortfristiga skulder till medlemmar/hyresgäster	968	117
	26 101	27 879

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	16 204	16 699
Förskottsbetalda hyror och avgifter	275 440	213 955
Upplupna vatten avgifter	34 261	33 520
Upplupna uppvärmningskostnader	29 094	36 547
Upplupna elavgifter	25 182	25 327
Upplupna renhållningsavgifter	23 288	22 587
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 775
	403 469	367 410

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Byte av hiss Klostergatan 5 B och 5 C.

Eskilstuna 2021- 03 - 31



Siv Jansson
Ordförande



Sten Nyman



Mia West



Markus Seppänen