



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Uret

Org nr 718500-0259

Styrelsen för Brf Uret 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 2016-12-07.

Föreningens fastighet, Uret 6 bebyggdes 1963 av AB Katrineholms Husbyggen och är belägen i Flens kommun.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 16 lägenheter och 2 lokaler.

Dessutom finns 2 garage och 10 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

2 st 1 rum och kök

8 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 949,3 kvm Total lokalyta: 137,1 kvm

Fastigheten är beskattad med hel avgift.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

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 514 170 (514 170) kronor.

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

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-25 bestått av:

Ordinarie

Leif Åberg

Ordf.

Juhani Käkälä

Sekr.

Marcus Ledenvik

Ledamot

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)	738	723	706	695
Resultat efter finansiella poster (tkr)	41	44	-160	-36
Soliditet (%)	14	12	10	17
Kassalikviditet (%)	366	305	213	324
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	30	30	30	30
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	129	99	69	109
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	633	620	608	590
Lån kronor per kvm bostadsyta	1 474	1 495	1 515	1 535

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Reservfond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	190 700	8 150	39 840	98 993	-174 409	43 583
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll				30 000	-30 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll						
Balanseras i ny räkning					43 583	-43 583
Årets resultat						40 772
Belopp vid årets utgång	190 700	8 150	39 840	128 993	-160 826	40 772

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-160 826
årets vinst	40 772
	-120 054

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	30 000
ianspråkstagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	-150 054
	-120 054

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		737 904	722 724
Övriga rörelseintäkter		2 966	3 962
Summa rörelseintäkter		740 870	726 686
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-478 907	-461 985
Övriga externa kostnader	5	-52 536	-46 027
Personalkostnader	6	-57 503	-64 772
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-76 464	-76 464
Summa rörelsekostnader		-665 410	-649 249
Rörelseresultat		75 460	77 437
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 701	-33 863
Summa finansiella poster		-34 688	-33 854
Resultat efter finansiella poster		40 772	43 583
Resultat före skatt		40 772	43 583
Årets resultat		40 772	43 583

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	1 004 316	1 080 780
Summa materiella anläggningstillgångar		1 004 316	1 080 780
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	273 686	273 686
Summa finansiella anläggningstillgångar		273 686	273 686
Summa anläggningstillgångar		1 278 002	1 354 466
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		20 020	2
Övriga fordringar	9	2 503	352 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 507	21 969
Summa kortfristiga fordringar		46 030	374 835
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		435 915	174
Summa kassa och bank		435 915	174
Summa omsättningstillgångar		481 945	375 009
SUMMA TILLGÅNGAR		1 759 947	1 729 475

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		198 850	198 850
Reservfond		39 840	39 840
Yttre reparationsfond		128 993	98 993
Summa bundet eget kapital		367 683	337 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-160 826	-174 409
Årets resultat		40 772	43 583
Summa fritt eget kapital		-120 054	-130 826
Summa eget kapital		247 629	206 857
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	1 380 527	1 399 631
Summa långfristiga skulder		1 380 527	1 399 631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	19 104	19 104
Leverantörsskulder		9 172	6 073
Skatteskulder		2 829	2 140
Övriga skulder	13	5 017	5 017
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	95 669	90 653
Summa kortfristiga skulder		131 791	122 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 759 947	1 729 475

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 planenligt 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
Om- och tillbyggnader före 2014	15-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

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	15 000	14 010
Årsavgifter bostäder	594 768	583 086
Årsavgifter lokaler	128 136	125 628
Vidarefakturering externt	0	1 216
Övriga ersättningar och intäkter	600	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 366	2 326
	740 870	726 686

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	31 723	12 606
	31 723	12 606

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 230
Besiktning / Serviceavtal	7 673	7 312
Fastighetsel	28 716	27 723
Uppvärmning	238 629	235 656
Vatten	100 363	90 806
Sophämtning	21 829	21 829
Fastighetsförsäkring	29 805	28 654
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	20 169	20 169
	447 184	449 379

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	7 309	6 935
Revisionsarvode	799	799
Förvaltningsarvode	36 152	35 464
Övriga förbrukningsinventarier/material	8 276	2 829
	52 536	46 027

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Löner till lokalvårdare	18 108	18 108
Löner till fastighetsskötare	20 281	22 013
Löner övriga	0	4 020
Styrelsearvoden	9 285	9 285
Sociala avgifter	8 630	10 142
Särskild löneskatt	188	188
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	1 011	1 016
	57 503	64 772

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	2 820 569	2 820 569
Ingående anskaffningsvärden mark	125 000	125 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 945 569	2 945 569
Ingående avskrivningar	-1 864 789	-1 788 325
Årets avskrivningar	-76 464	-76 464
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 941 253	-1 864 789
Utgående redovisat värde	1 004 316	1 080 780
Taxeringsvärden byggnader	4 294 000	4 294 000
Taxeringsvärden mark	1 288 000	1 288 000
	5 582 000	5 582 000

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Handelsb korträntefond	2 327	273 686	273 686	338 193
		273 686	273 686	338 193

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	2 503	2 503
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	350 360
	2 503	352 863

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	23 507	21 969
	23 507	21 969

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,98	2025-06-01	364 664	370 828
Stadshypotek AB	1,98	2025-06-01	165 857	168 661
Stadshypotek AB	2,89	Rörlig ränta	441 250	446 250
Stadshypotek AB	2,55	Rörlig ränta	427 860	432 996
			1 399 631	1 418 735
Kortfristig del av långfristig skuld			-19 104	-19 104

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 304 111 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	1 615 300	1 615 300
	1 615 300	1 615 300

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	3 504	3 504
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	1 513	1 513
	5 017	5 017


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 758	3 942
Förskottsbetalda hyror och avgifter	62 090	56 363
Upplupna uppvärmningskostnader	29 822	30 348
	95 670	90 653

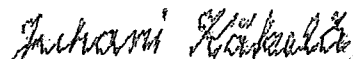
Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har inget väsentligt att rapportera.

Flen 2021- 04 - 26


Leif Åberg
Ordförande


Marcus Ledenvik


Juhani Käkelä

Motion BRF Uret

Motion till årsstämma 2021 Kapellgatan 1 642 35 Flen

Angående av LADDPLATSER till El Bilar .

Antalet elbilar fortsätter att öka , och därför lämnade Boverket som är myndighet för samhällsplanering , byggande och boende förslag till regeringen 2019 på implementeringen av krav på ladd infrastruktur för laddbara fordon enligt EU:s energi prestandadirektiv . I förslag föreslog Boverket krav på förberedelser av ladd platser .

Enligt nuvarande regelverk får Bostadsrättsförening och enskilda fastighetsägare Ekonomiska Statligt stöd vid installation laddningspunkter till sina Garage och Parkeringsplatser .

Därför jag föreslår att vi borde börja undersöka pris på sådan här anläggningsbeslut med laddningspunkter , eftersom så länge man installerar laddnings punkter frivilligt väg får vi som Bostadsrättsförening ekonomiska fördel , och signaler som kommer från olika myndigheter och medier kan regering lagstifta som krav att alla flerfamiljshus måste ha sådan här ladd infrastruktur med laddningspunkter på sina parkeringar .

Eftersom vi vet inte hur länge vi har möjlighet att få statligt stöd jag tycker att vi kanske borde agera nära framtid och titta närmare våran ekonomiska fördel att vara framkanten byggande av sånna här anläggning med ladd punkter .

Våran Fördel :

Laddbara parkerings möjlighet kommer att höja våran lägenhets status vid eventuella försäljning av lägenhet .

Om några år är det omöjligt att köpa Bensin eller diesel driven bil då har vi redan anläggning med laddningspunkter klart , troligen mycket förmånligare pris vad dem kommer kosta senare tillfälle .

Med andra ord vi har stora möjlighet att spara pengar att vara först i kvarnen .

