

Årsredovisning för
BRF Ryrsjön Nr 1
763000-2983

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Ryrsjön Nr 1, 763000-2983, med säte i Lilla Edet, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Allmänt om verksamheten

Brf Ryrsjön nr 1 bildades 1974 och registrerades hos Bolagsverket 1974-10-29.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Fuxerna 6:139, Lilla Edets kommun.
Den totala bostadsytan uppgår till 7 635 kvm och lokalytan till 618 kvm.

Föreningen består av 99 lägenheter fördelade på 35 st radhus, 24 st treor och 40 st tvåor.
Därutöver finns 3 st förrådshus, 1 st samlingslokal samt 58 st garage.

Uppgift om bostadsyta per lägenhetstyp:

2 r o k	61,5 kvm
3 r o k	71,0 kvm
3 r o k	72,5 kvm
4 r o k	98,5 kvm

Uppgift om andelstal per lägenhetstyp:

2 r o k	0,805%
3 r o k	0,930%
3 r o k	0,950%
4 r o k	1,290%

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Taxeringsvärdet uppgår till 66 816 000 kr varav 50 015 000 kr byggnadsvärde.

Förvaltning/organisationsanslutning

Föreningen är medlem i Almega och i Bostadsrätterna.

Föreningen har el-avtal med Vattenfall.

Föreningen anlitar Concentra Revision AB för biträde med upprättande av årsbokslut och konsultationer i redovisnings- och skattefrågor.

Personal

Föreningen har under året haft en anställd fastighetsskötare.

Därutöver har föreningen haft timanställd fastighetsskötare vid behov.

Föreningsinformation mm

Föreningen har en hemsida, www.bigarden.eu.

Via hemsidan lämnas bl a information om föreningen.

Medlemsinformation

Medlemsomsättningen har under året varit 13 st (f å 13 st).

Antal medlemmar i bostadsrättsföreningen uppgår per balansdagen 31 december till 123 st (f å 125 st).

På grund av rådande pandemi kunde inte årsmötet hållas som vanligt. Årsmötet genomfördes genom poströstning, endast styrelsen och valberedningen var närvarande.

Våra vår- och höststaddagar genomfördes men utan det obligatoriska fiket.



Styrelse mm

Föreningens styrelse under verksamhetsåret:

Lars-Göran Andersson	ordförande
Charlotte Dahlström-Eriksson	vice ordförande
Pia Sjöo-Leppänen	kassör
Marco Dove	sekreterare
Arne Karlsson	ledamot

Ann-Louise Jacobsson	ledamot
Henric Sandbeck	ledamot
Daniel Cornerliusson	suppleant
Angela Hendry	suppleant
Anette Aronsson	suppleant

Föreningens revisor har varit:

Lena Gustafsson	auktoriserad revisor, Concentra Revision AB
Joel Lundgren	förtroendevald revisor
Robert Steen	förtroendevald revisorssuppleant

Valberedning har varit:

Helena Evrell (sammanställande) och Jessica Tillenius.

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström Eriksson, Pia Sjöo-Leppänen och Arne Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 11 styrelsemöten.

Föreningens firma har förutom av styrelsen tecknats av Lars-Göran Andersson, Charlotte Dahlström-Eriksson och Pia Sjöo-Leppänen, två i förening.

Ordinarie föreningsstämman hölls 2020-06-23. I dessa coronatider hölls föreningens årsstämma med endast styrelsen, justeringsmän och valberedningen. Alla medlemmar fick göra sin röst hörd genom poströstning. Utav 99 röstsedlar blev 20 st inlämnade i rätt tid.

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, kkr	5 870	5 799	5 805	5 741	5 632
Rörelseresultat, kkr	-141	1 367	1 081	1 897	-3 453
Resultat efter fin. poster, kkr	-498	889	876	1 272	-4 054
Eget kapital, kkr	7 849	8 348	7 459	6 582	5 310
Balansomslutning, kkr	30 524	31 487	31 912	30 596	30 097
Soliditet %	26	27	23	22	18
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	645	635	625	610	575
Bankskuld/kvm bostadsrättsyta, kr	2 797	2 864	2 930	2 995	3 060
Föreningens underhållsfond, kkr	2 148	2 093	2 038	1 928	1 873

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparation & underhållsåtgärder

Föreningen har under året målat balkonger, räcken och gemensamma utrymmens dörrar. Arbetet blev inte helt färdigställt och beräknas vara slutfört under första halvåret 2021.

Vi hade bilbrand som orsakade stora skador på mark och vissa garageportar. Skadorna åtgärdades under året.

Skanska har varit här och asfalterat och breddat gångvägar.

Ekonomi

Under 2020 har årsavgiften för bostäder höjts och uppgår till ca 645 kr/kvm och år.

För tillval av fönster och/eller dörrar som skett under 2007 t o m 2015 debiteras en avgift med 183-332 kr/mån beroende på hur många fönster som har bytts ut. Tillvalen har skett i anslutning till de underhållsåtgärder som vidtagits avseende fasader mm. Avgiften debiteras respektive lägenhet under en femårsperiod. Dessa intäkter fasas nu successivt ut.

För räkenskapsåret 2020 redovisar föreningen ett underskott om -498 kkr vilket är sämre än budgeterat. Bidragande orsaker till detta är bilbranden med dess kostnader samt högre asfalteringskostnader men också ökade fasta avgiften för t ex vatten.

Per balansdagen 31 december uppgår föreningens totala egna kapital till ca 7,8 miljoner kronor och föreningens likvida medel uppgår till ca 3,5 miljoner kronor.

Kommande verksamhetsår kommer föreningen att omförhandla tre lån som klassificeras som kortfristig skuld i balansräkningen. Föreningens likviditet exklusive denna kortfristiga skuld uppgår till 209%.

Budget 2021

Mot bakgrund av föreningens redovisade ansamlade förluster och behov av finansiering för kommande underhållsåtgärder på föreningens fastighet, har styrelsen beslutat att årsavgiften höjs med 10 kr/kvm och år fr o m 1 januari 2021. Årsavgiften uppgår därefter till 655 kr/kvm och år.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskriv- ningsfond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	1 456 058	5 730 000	2 093 007	-1 820 474	889 097	8 347 688
Disposition enl årsstämmobeslut				889 097	-889 097	
Överföring mellan uppskriv- ningsfond och fritt eget kapital		-90 000		90 000		
Avsättning till underhållsfond enl stadgar			55 000	-55 000		
Årets resultat					-498 236	-498 236
Vid årets slut	1 456 058	5 640 000	2 148 007	-896 377	-498 236	7 849 452

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:	
balanserat resultat	-841 377
årets resultat före fondförändring	-498 236
årets fondavsättning enligt stadgar	-55 000
	<hr/>
	-1 394 613
behandlas så att	
balanseras i ny räkning	-1 394 613
	<hr/>
	-1 394 613

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Nettoomsättning	2	5 870 433	5 799 368
Övriga rörelseintäkter	3	184 476	21 719
		<u>6 054 909</u>	<u>5 821 087</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	4	-4 640 991	-2 971 355
Personalkostnader	5	-1 075 118	-1 013 163
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-480 230	-469 318
Rörelseresultat		<u>-141 430</u>	<u>1 367 251</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	1 718
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 601	8 194
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-381 407	-488 066
Resultat efter finansiella poster		<u>-498 236</u>	<u>889 097</u>
Resultat före skatt		<u>-498 236</u>	<u>889 097</u>
Arets resultat		<u>-498 236</u>	<u>889 097</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	26 597 337	27 026 890
Inventarier, verktyg och installationer	10	73 266	72 078
		<u>26 670 603</u>	<u>27 098 968</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	11 384	11 384
		<u>11 384</u>	<u>11 384</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 681 987</u>	<u>27 110 352</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		47 323	122 818
Övriga fordringar		46 961	582
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	221 119	323 121
		<u>315 403</u>	<u>446 521</u>
Kassa och bank	13,14	3 527 113	3 930 535
Summa omsättningstillgångar		<u>3 842 516</u>	<u>4 377 056</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>30 524 503</u>	<u>31 487 408</u>

k

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 456 058	1 456 058
Uppskrivningsfond		5 640 000	5 730 000
Fond för yttre underhåll		2 148 007	2 093 007
		<u>9 244 065</u>	<u>9 279 065</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-896 377	-1 820 474
Årets resultat		-498 236	889 097
		<u>-1 394 613</u>	<u>-931 377</u>
Summa eget kapital		<u>7 849 452</u>	<u>8 347 688</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 042 387	21 368 077
		<u>12 042 387</u>	<u>21 368 077</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		9 314 680	500 000
Förskott från kunder		330 894	341 497
Leverantörsskulder		374 200	249 461
Medlemmarnas reparationsfond		404 206	417 313
Skatteskulder		23 296	15 263
Övriga kortfristiga skulder		26 899	51 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	158 489	196 799
		<u>10 632 664</u>	<u>1 771 643</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>30 524 503</u>	<u>31 487 408</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade mot föregående år.

Redovisningsprinciperna är oförändrade med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	67
Inventarier, verktyg och installationer	3-10

From 2017 har föreningen gjort en översyn av beräknad ekonomisk livslängd för byggnader. Föreningen har i och med omfattande ombyggnation och genomförd översyn av fastighetens skick bedömt att den nu fastställda avskrivningsplanen över tid ger en mer rättvisande bild av den ekonomiska livslängden för föreningens byggnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgift bostäder	4 926 336	4 846 221
Hyror, bilplatser och garage	252 610	249 324
Varmvattenavgifter	345 600	345 600
Varmvattenberedarförsäkring	14 700	14 735
Parabol/Mediaavgifter	312 444	315 074
Avgifter för tillval fönster/dörrar	35 076	65 727
Övriga intäkter	38 667	17 687
	<u>5 925 433</u>	<u>5 854 368</u>
Avgår:		
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond	-55 000	-55 000
Summa	5 870 433	5 799 368

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Försäkringsersättningar	173 249	-
Återvunna fordringar	3 264	17 080
Övrigt	7 963	4 639
Summa	184 476	21 719

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftskostnader		
El	425 173	391 950
Vatten	858 295	681 008
Sophantering	249 302	193 636
Mediaavgifter / Kabel-TV	299 883	310 805
Försäkring	130 067	136 177
Drift och förbrukning, underhåll inventarier	178 544	132 265
Fastighetsskatt	157 631	152 483
Momskostnad förvaltning i egen regi	145 014	129 127
Administration, redovisningstjänster, revision mm	114 676	122 617
Övriga kostnader	15 438	78 027
	<u>2 574 023</u>	<u>2 328 095</u>
Underhållskostnader		
Reparation och underhåll - fasader, lokaler/förråd, VVS, målning	1 129 840	238 359
Reparation och underhåll - mark/markanläggningar, grönytor mm	538 006	82 181
Reparation och underhåll - övr periodiskt och löpande underhåll	399 122	322 720
	<u>2 066 968</u>	<u>643 260</u>
Summa	4 640 991	2 971 355

Not 5 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Män	1	1
Totalt	1	1

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Arvode och ersättningar till styrelsen och valberedning	380 146	371 507
Övriga anställda	468 172	390 695
Summa	848 318	762 202
Sociala kostnader	225 252	250 021
varav pensionskostnader	15 263	16 928

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	463 624	459 902
Inventarier, verktyg och installationer	16 606	9 416
Totalt	480 230	469 318

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter hyresfordringar	24 601	8 194
Summa	24 601	8 194

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, fastighetslån	381 351	487 935
Räntekostnader, övriga	56	131
Summa	381 407	488 066

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	25 040 738	24 908 063
-Nyanskaffningar	34 071	132 675
Vid årets slut	25 074 809	25 040 738
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 743 848	-3 373 946
-Årets avskrivning	-373 624	-369 902
Vid årets slut	-4 117 472	-3 743 848
<i>Akkumulerade uppskrivningar</i>		
-Vid årets början	5 730 000	5 820 000
-Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-90 000	-90 000
Vid årets slut	5 640 000	5 730 000
Redovisat värde vid årets slut	26 597 337	27 026 890
Taxeringsvärde byggnader	50 015 000	50 015 000
Taxeringsvärde mark	16 801 000	16 801 000
	66 816 000	66 816 000

Vid beräkning av avskrivningsunderlaget för byggnader har föreningen gjort en bedömning av hur stor andel av det ursprungliga anskaffningsvärdet för fastigheten som belöper på mark. Utgångspunkten har därvid varit beräknat värde för mark enligt fastställd ekonomisk plan, dvs 325 000 kr.

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	439 211	387 711
-Nyanskaffningar	17 794	51 500
	457 005	439 211
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-367 133	-357 717
-Årets avskrivning	-16 606	-9 416
	-383 739	-367 133
Redovisat värde vid årets slut	73 266	72 078

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	11 384	11 384
Redovisat värde vid årets slut	11 384	11 384

Noterade andelar

	Redovisat värde	Marknadsvärde
Aktier Swedbank A (121 st)	11 384	17 439
	11 384	17 439

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda TV-avgifter	74 893	72 405
Förutbetalda försäkringspremier	133 956	125 772
Övriga interimfordringar	12 270	124 944
	221 119	323 121

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	573	1 614
Bankmedel, penningmarknadskonto	-	1 092
Bankmedel, affärskonto	3 526 540	3 927 828
	3 527 113	3 930 534

Not 14 Beviljade krediter

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kortkredit	10 000	10 000
	10 000	10 000

För ovanstående beviljade kortkredit har ingen säkerhet lämnats.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats	Konv. datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	1,59%	2024-06-30	5 586 772	5 724 716
Stadshypotek	1,55%	2022-04-30	1 857 022	1 899 714
Stadshypotek	1,63%	2022-01-30	1 748 644	1 789 076
Stadshypotek	2,19%	2022-03-30	1 457 187	1 468 197
Stadshypotek	1,65%	2023-01-30	1 907 442	2 186 374
Stadshypotek	1,65%	2021-01-26	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,65%	2021-03-15	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	1,95%	2021-01-04	2 800 000	2 800 000
			<u>21 357 067</u>	<u>21 868 077</u>
Avgår: kortfristig del				
nästa års amortering på lån			-514 680	-500 000
nästa års omförhandlignar av långfristiga skulder			<u>-8 800 000</u>	<u>-</u>
			12 042 387	21 368 077

Om fem år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 18 782 tkr (19 368 tkr).

Av föreningens totala låneskuld 2020-12-31 avser 8 800 000 kr lån med 3 månaders villkorsändring.

Ställda säkerheter för övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	<u>23 522 000</u>	<u>23 522 000</u>
	23 522 000	23 522 000

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	39 216	42 050
Upplupna kostnader el, värme, vatten och sophämtning	41 325	38 134
Personalrelaterade kostnader	38 915	35 784
Förutbetalda intäkter	10 284	12 656
Övriga poster	<u>28 749</u>	<u>68 175</u>
	158 489	196 799

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens lån med 3-månaders villkorsändring har förnyats med i allt väsentligt oförändrade villkor.

Kommunens taxa för fast avgift vatten och avlopp har höjts ytterligare under 2021. Styrelsens genomgång av föreningens underhållsplan utvisar behov av översyn av budgeterat underhåll för kommande år, t ex trappor och balkonger. Mot bakgrund av dessa händelser samt att föreningen redovisar underskott kommer styrelsen under 2021 uppdatera föreningens kort- och långsiktiga budget och ekonomiska planering vilket kan medföra ytterligare höjning av årsavgiften i föreningen. Styrelsens bedömning är att likviditen i föreningen är tillfredsställande.

h

Underskrifter

Göta 2021-06-30



Lars-Göran Andersson
Styrelseordförande



Charlotte Dahlström-Eriksson



Pia Sjö-Leppänen



Henric Sandbeck



Arne Karlsson



Marco Dove



Ann-Louise Jacobsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 juni 2021



Lena Gustafsson
Auktoriserad revisor



Joel Lundgren
Förtroendevald revisor