

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Stencristallen
Org nr: 769620-9647



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



SP
cf

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Stencristallen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 904 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 36 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

På fastigheterna finns 1 byggnad med 48 lägenheter samt 16 parkeringsplatser i garage samt 21 parkeringsplatser utomhus.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1,5 rum och kök	1
1 rum och kök	3
2 rum och kök	31
3 rum och kök	13

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	16
Antal p-platser	21

Total tomtarea	2 697 m ²
Total bostadsarea	3 033 m ²

Årets taxeringsvärde	133 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	133 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

SP

CF

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 42 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Senast uppdaterade underhållsplan gjordes 2019.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Justering takhuvar	42 213

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Fransson	Ordförande	2021
Regina Pub	Sekreterare	2021
Henrik Norfeldt	Ledamot	2021
Stefan Paterson	Ledamot	2021
Jörgen Lager	Ledamot	2021
Bodil Dahlberg	Ledamot	2021
Barbro Wallentin	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Mats Lamne	Förtroendevald revisor
Sandra Pham	Förtroendevald revisor

Valberedning

Caroline Fransson
Regina Pub
Henrik Norfeldt
Stefan Paterson
Jörgen Lager
Bodil Dahlberg
Barbro Wallentin

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

SP
CF

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ökade tomrättavgälder tillkommit som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 67 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 69 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 5%

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 460 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 618	1 586	1 495	1 432	1 435
Resultat efter finansiella poster	-868	-929	-669	-584	-658
Årets resultat	-868	-929	-669	-584	-658
Resultat exklusive avskrivningar	36	-25	234	311	237
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	40	40	40	40	40
Balansomslutning	101 874	102 764	103 550	104 066	104 846
Soliditet %	99	99	100	99	100
Likviditet %	546	525	653	851	518
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	460	449	422	405	402
Driftkostnader, kr/m ²	481	462	324	287	267
Underhållsfond, kr/m ²	370	344	304	265	225

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

JP.
CF

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	105 213 000	1 043 374	-3 198 712	-928 529
Disposition enl. årsstämmobeslut			-928 529	928 529
Reservering underhållsfond		120 000	-120 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-42 213	42 213	
Årets resultat				-867 599
Vid årets slut	105 213 000	1 121 161	-4 205 027	-867 599

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 127 240
Årets resultat	-867 599
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-120 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	42 213
Summa	-5 072 626

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 072 626**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

80.
af

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 617 876	1 586 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 543	16 164
Summa rörelseintäkter		1 641 419	1 602 252
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 457 744	-1 399 801
Övriga externa kostnader	Not 5	-79 671	-199 495
Personalkostnader	Not 6	-73 853	-34 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-903 524	-903 524
Summa rörelsekostnader		-2 514 792	-2 537 511
Rörelseresultat		-873 373	-935 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 095	6 986
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-321	-256
Summa finansiella poster		5 774	6 730
Resultat efter finansiella poster		-867 599	-928 529
Årets resultat		-867 599	-928 529

SP
GT

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	98 495 416	99 390 814
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	32 503	40 629
Summa materiella anläggningstillgångar		98 527 919	99 431 443
Summa anläggningstillgångar		98 527 919	99 431 443
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	938	0
Övriga fordringar	Not 13	196	193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	240 271	227 817
Summa kortfristiga fordringar		241 405	228 010
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	3 105 162	3 104 229
Summa kassa och bank		3 105 162	3 104 229
Summa omsättningstillgångar		3 346 567	3 332 239
Summa tillgångar		101 874 486	102 763 683

CF PP

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	105 213 000	105 213 000
Fond för yttre underhåll	1 121 161	1 043 374
Summa bundet eget kapital	106 334 161	106 256 374
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 205 027	-3 198 712
Årets resultat	-867 599	-928 529
Summa fritt eget kapital	-5 072 626	-4 127 240
Summa eget kapital	101 261 535	102 129 134
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	182 258	215 979
Skatteskulder	67 320	65 112
Övriga skulder	60	60
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 313	353 398
Summa kortfristiga skulder	612 951	634 549
Summa eget kapital och skulder	101 874 486	102 763 683

CF
FPA

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Installation Larm	Linjär	7

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 395 042	1 360 992
Hyror, garage	146 726	143 844
Hyror, p-platser	107 909	105 306
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-30 536	-21 576
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 265	-2 478
Summa nettoomsättning	1 617 876	1 586 088

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	17 445	12 242
Fakturerade kostnader	180	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	3	7
Övriga rörelseintäkter	5 915	3 555
Summa övriga rörelseintäkter	23 543	16 164

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-42 213	0
Reparationer	-17 985	-78 964
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-34 296	-33 048
Tomträttsavgäld	-660 000	-660 987
Försäkringspremier	-45 115	-34 226
Kabel- och digital-TV	-114 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-17 853
Obligatoriska besiktningar	-6 379	-6 984
Övriga utgifter, köpta tjänster	-21 385	-25 795
Snö- och halkbekämpning	0	-4 331
Förbrukningsinventarier	-650	0
Vatten	-88 434	-76 502
Fastighetsel	-139 056	-139 633
Uppvärmning	-99 375	-112 189
Sophantering och återvinning	-41 795	-46 264
Förvaltningsarvode drift	-147 059	-163 025
Summa driftskostnader	-1 457 744	-1 399 801

GF 4P

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-676	0
Förvaltningsarvode administration	-63 351	-63 165
IT-kostnader	0	-114 000
Kreditupplysningar	-556	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 840	-14 651
Telefon och porto	-308	-325
Serviceavgifter	-5 690	-5 580
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-79 671	-199 495

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-54 560	-9 351
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 670	-12 880
Sociala kostnader	-12 623	-12 459
Summa personalkostnader	-73 853	-34 690

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-895 398	-895 398
Avskrivning Installationer	-8 126	-8 126
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-903 524	-903 524

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton (SBAB)	6 080	6 937
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	15	49
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 095	6 986

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga räntekostnader	-321	-256
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-321	-256

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	105 507 724	105 507 724
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	105 507 724	105 507 724
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 116 910	-5 221 512
	-6 116 910	-5 221 512
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-895 398	-895 398
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 012 308	-6 116 910
Restvärde enligt plan vid årets slut	98 495 416	99 390 814
Varav		
Byggnader	98 495 416	99 390 814
Taxeringsvärden		
Bostäder	133 000 000	133 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>60 000 000</i>	<i>60 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>73 000 000</i>	<i>73 000 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	56 881	56 881
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	56 881	56 881
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer larm	-16 252	-8 216
	-16 252	-8 216
Årets avskrivningar		
Installationer larm	-8 126	-8 216
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-24 378	-16 252
Restvärde enligt plan vid årets slut	32 503	40 629
Varav		
Inventarier och verktyg	32 503	40 629

gf 1910

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	938	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	938	0

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	196	193
Summa övriga fordringar	196	193

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 941	38 127
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 682	19 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 648	5 690
Förutbetald tomträttsavgäld	165 000	165 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 271	227 817

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handkassa	8 255	3 874
Bankmedel	2 032 872	2 026 792
Transaktionskonto	1 064 035	1 073 563
Summa kassa och bank	3 105 162	3 104 229

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	60	60
Summa övriga skulder	60	60

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	64 450	51 520
Upplupna sociala avgifter	16 368	16 188
Upplupna elkostnader	18 291	18 503
Upplupna vattenavgifter	18 585	12 654
Upplupna värmekostnader	9 214	12 064
Upplupna kostnader för renhållning	7 195	7 298
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 582	103 459
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	153 627	131 711
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	363 313	353 398

gf 812

Styrelsens underskrifter

Göteborg 3 mars 2021
Ort och datum

Caroline Fransson

Caroline Fransson

Stefan Paterson

Stefan Paterson

Regina Pub

Regina Pub

Barbro Wallentin

Barbro Wallentin

Jörgen Lager

Jörgen Lager

Bodil Dahlberg

Bodil Dahlberg

Henrik Norfeldt

Henrik Norfeldt

Vår revisionsberättelse har lämnats den – 9 mars 2021

Mats Lamne

Mats Lamne
Förtroendevald revisor

Sandra Pham

Sandra Pham
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

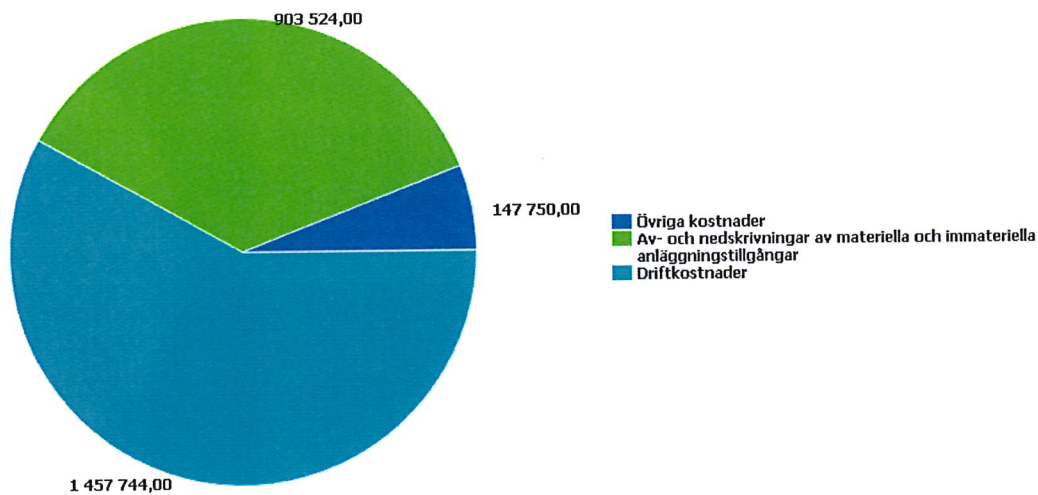
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

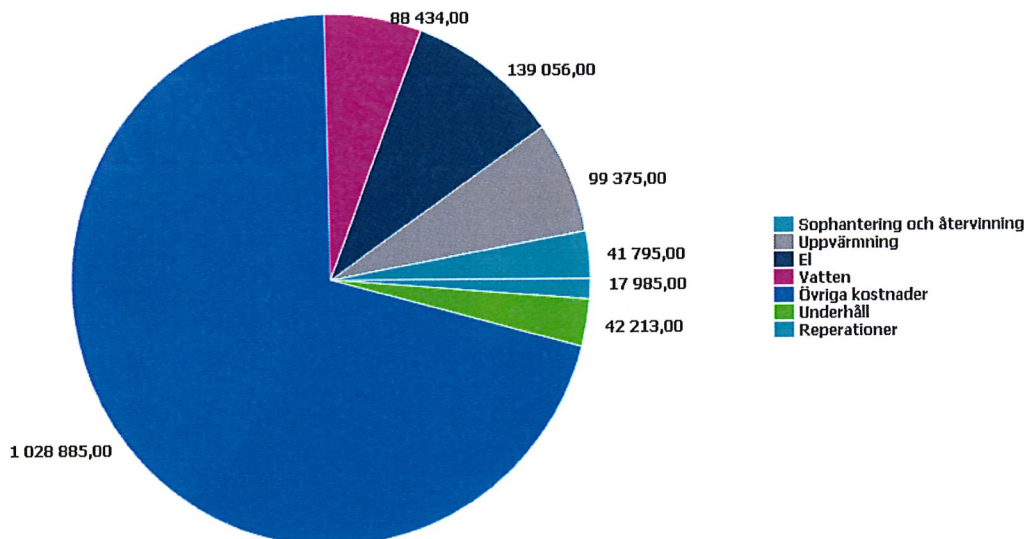
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 457 744	1 399 801
Övriga externa kostnader	79 671	199 495
Personalkostnader	73 853	34 690
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	903 524	903 524
Finansiella poster	-5 774	-6 730
Summa kostnader	2 509 017	2 530 781



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	72 752	71 688
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	4 106	20 070
Systematiskt brandskyddsarbete	0	17 853
Inre skötsel/städ grund	70 201	71 267
Hissbesiktning	6 379	6 984
Övriga utgifter för köpta tjänster	21 385	25 795
Snö- och halkbekämpning	0	4 331
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	3 844
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	3 916	0
Rep installationer utg för köpta tj	2 063	1 967
Rep install utg för köpta tj Värme	0	24 892
Rep install utg för köpta tj El	2 656	0
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 188	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	48 261
Rep install utg för köpta tj Låssystem	3 199	0
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	1 963	0
Övriga Reparationer	3 000	0
UH huskropp utg för köpta tj Tak	42 213	0
Fastighetsel	139 056	139 633
Fjärrvärme	99 375	112 189
Vatten	88 434	76 502
Sophämtning	41 795	46 264
Fastighetsförsäkring	45 115	34 226
Tomträttsavgälder	660 000	660 987
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	114 000	0
Fastighetsskatt	34 296	33 048
Programvaror	650	0
Summa driftkostnader	1 457 744	1 399 801



af PP

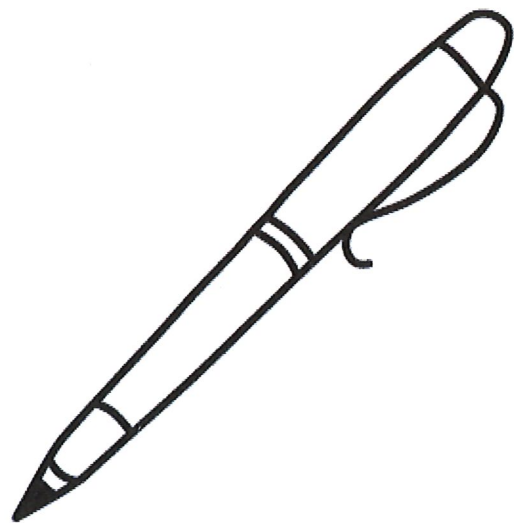
Styrelsens ord

Styrelsens främsta ekonomiska målsättning är att vara en fortsatt skuldfri förening. I oktober 2018 höjdes föreningens tomträttsavgäld med 400% vilket har krävt en del åtgärder för att vi fortsatt ska kunna vara så. Under extrastämman i maj beslutades det om två nya avgiftshöjningar; 5% från den 1 juli 2020 samt ytterligare 5% från den 1 januari 2021. Dessa avgiftshöjningar säkerställer, att vi med dagens kassaflöde, behåller den likvida ställning som vi idag har i en nära framtid.

Utöver en stabil ekonomi i föreningen vill styrelsen att vi ska bo i ett hus med god standard och gott underhåll. Föreningens underhållsplan är under året reviderad då stora investeringar låg planerade i närtid som styrelsen bedömer inte behöver genomföras så snart. Andra åtgärder har i sin tur varit prioriterade, så som att äntligen komma till bukt med den lukt som kommit in via ventilationen i vissa lägenheter. Det krävdes arbeten på fläktarna och ventilationen på taket vilket har givit önskad effekt.

Styrelsen har under året anpassat arbetet med föreningen enligt rådande restriktioner för att hjälpa till att minska smittspridningen av covid-19. Det har inneburit färre fysiska beslutsfattande möten, men fler arbetsmöten via digitala mötesplattformar. Andra åtgärder har varit att hålla föreningsmöten i garaget där vi kan mötas med större avstånd samt inställd städdag under våren. Med noggrannare planering lyckades vi genomföra höstens städdag med goda resultat. Det betyder mycket för föreningens ekonomi att vi kan hålla städdagarna aktiva.

Styrelsen söker en långsiktig ekonomisk åtgärd för att täcka upp för årlig inflation. För att undvika regelbundna extrastämmor som vi sett de senaste åren önskar styrelsen lägga fram en motion om årlig höjning den 1 januari motsvarande 1,5%. Med ett sådant beslut garanterar vi en långsiktig god ekonomi med stabil kassa som kräver minimalt underhåll. Det skulle frigöra tid för styrelsen att lägga på åtgärder för husets underhåll istället. Avslutningsvis vill styrelsen tacka Jani Simpanen som under året har lämnat sin plats som ordförande i styrelsen till förmån för Caroline Fransson.



BRF Stencristallen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Stencristallen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

