



# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Violen

Org nr 714400-1885

Styrelsen för Brf Violen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

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 stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-19.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Hallsta 4:95 bebyggdes 1960-61 av Anders Diös AB och är belägen i Norrtälje kommun.

På fastigheten finns 5 st bostadshus innehållande 90 lägenheter.

Dessutom finns 23 garage.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

24 st 2 rum och kök

60 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 5 608 kvm

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 %.

Försäkring

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

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-01 bestått av:

Ordinarie      Bo Andersson              Ordf.  
                    Birgitta Edling  
                    Caroline Rådberg  
                    Carina Oskarsson  
                    Lars-Åke Gardehed

Suppleanter    Sigge Söderlund  
                    Johan Jansson

Revisorer

Ordinarie      Karin Hammarberg

Suppleant      Alexandra Lindqvist

Valberedning   Nils Elvaeus              Sammankallande  
                    Ulla-Britt Lundin

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Vicevärd för föreningen har varit Åke Fröjd.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Simpleko AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kent Johansson och Conny Olsson samt Annelie Lindroth och Gunilla Lundell.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 10 årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts april 2019.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 146 694 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 287 500 kronor vilket har aktiverats och skrivs av på 10 år.

Kostnad för planerat underhåll:

Installation av IMD - 287 500 kronor

## Medlemsinformation

### Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 14 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 7 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 99 medlemmar, avgående 16 och tillkommande 16, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 99 vid årets slut.

### Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2020.

### Övrigt

Enligt beslut på föreningsstämman 2005-05-23 tas en pantsättningsavgift ut på 300 kr vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning (tkr)	3 402	3 375	3 284	3 286
Resultat efter finansiella poster (tkr)	234	144	168	-1 002
Soliditet (%)	85,9	85,9	85,1	84,4
Kassalikviditet (%)	589,0	595,3	541,3	491,6
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	300	300	300	300
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	4 514	4 505	4 205	3 905
Årsavgifter bostäder kronor/kvm per balansdagen	541	541	515	515
Lån kronor per kvm yta	0	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

**Förändring eget kapital**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	324 000	4 504 878	4 789	144 499
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-290 993	290 993	
Balanseras i ny räkning			144 499	-144 499
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				234 118
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>324 000</b>	<b>4 513 885</b>	<b>140 281</b>	<b>234 118</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	140 281
årets vinst	234 118
	<b>374 399</b>
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	300 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	0
i ny räkning överföres	74 399
	<b>374 399</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		3 402 065	3 374 986
Övriga rörelseintäkter		13 466	73 173
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 415 531</b>	<b>3 448 159</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-2 143 023	-2 420 119
Övriga externa kostnader	5	-299 836	-157 099
Personalkostnader	6	-537 726	-555 029
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-200 866	-171 875
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 181 451</b>	<b>-3 304 121</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>234 080</b>	<b>144 038</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	521
Räntekostnader och liknande resultatposter		0	-60
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>38</b>	<b>461</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>234 118</b>	<b>144 499</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>234 118</b>	<b>144 499</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>234 118</b>	<b>144 499</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	470 000	605 574
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	551 081	328 873
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 021 081</b>	<b>934 447</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 021 081</b>	<b>934 447</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		28 447	7 340
Övriga fordringar	9	76 622	1 137 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	159 003	145 021
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>264 072</b>	<b>1 289 828</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 784 239	3 570 244
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 784 239</b>	<b>3 570 244</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 048 311</b>	<b>4 860 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 069 392</b>	<b>5 794 519</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		324 000	324 000
Yttre reparationsfond		4 513 885	4 504 878
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 837 885</b>	<b>4 828 878</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		140 281	4 789
Årets resultat		234 118	144 499
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>374 399</b>	<b>149 288</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 212 284</b>	<b>4 978 166</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		240 504	199 605
Skatteskulder		7 200	6 493
Övriga skulder	11	91 118	94 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	518 286	516 176
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>857 108</b>	<b>816 353</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 069 392</b>	<b>5 794 519</b>



<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		234 080	144 038
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		200 866	171 875
Erhållen ränta		38	521
Erlagd ränta		0	-60
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>434 984</b>	<b>316 374</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-38 752	-4 838
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		40 754	-28 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>436 987</b>	<b>283 239</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-287 500	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-287 500</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>149 487</b>	<b>283 239</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	13		
Likvida medel vid årets början		4 673 005	4 389 766
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 822 492</b>	<b>4 673 005</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättat 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. 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	30 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15 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	216 900	159 053
Hysesintäkter övriga	3 000	3 003
Årsavgifter bostäder	3 034 404	2 925 918
Hysesbortfall ./.	-12 545	-7 732
Debiterade avgifter	160 306	294 744
Övriga ersättningar och intäkter	9 566	15 454
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 900	3 465
Försäkringsersättningar	0	30 475
Övriga ej skattepliktiga intäkter	0	23 779
	<b>3 415 531</b>	<b>3 448 159</b>

## Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	146 694	73 952
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	290 993
	<b>146 694</b>	<b>364 945</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Besiktning / Serviceavtal	31 158	0
Fastighetsel	250 028	331 588
Uppvärmning	587 058	645 340
Vatten	532 673	500 826
Sophämtning	89 077	84 032
Fastighetsförsäkring	127 009	122 958
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	2 017
Kabel-TV / Internet	285 196	274 283
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	94 130	94 130
	<b>1 996 329</b>	<b>2 055 174</b>

## Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2020	2019
Lokalhyra	14 400	14 400
Administration, kontor och övrigt	31 081	18 165
Revisionsarvode	6 875	6 875
Förvaltningsarvode	75 805	74 495
Övriga externa tjänster/kostnader	958	4 542
Övriga förbrukningsinventarier/material	170 716	38 622
	<b>299 835</b>	<b>157 099</b>

### Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	86 665	101 350
Löner till lokalvårdare	77 292	86 953
Löner till fastighetskötare	164 440	161 246
Förändring av semesterlöneskuld	19 264	-8 534
Löner/arvode vicevärd	16 500	16 500
Lönebidrag	-3 663	0
Sociala avgifter	73 843	101 445
Sociala avgifter Semester - och löneskuld	6 053	-2 682
Särskild löneskatt	1 385	2 181
Uttagskatt	75 912	83 541
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	9 810	9 943
Övriga personalkostnader	10 225	3 086
	<b>537 726</b>	<b>555 029</b>

### Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	7 453 400	7 453 400
Ingående anskaffningsvärden mark	470 000	470 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 923 400</b>	<b>7 923 400</b>
Ingående avskrivningar	-7 317 826	-7 182 493
Årets avskrivningar	-135 574	-135 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 453 400</b>	<b>-7 317 826</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>470 000</b>	<b>605 574</b>
Taxeringsvärden byggnader	23 459 000	23 459 000
Taxeringsvärden mark	6 254 000	6 254 000
	<b>29 713 000</b>	<b>29 713 000</b>

**Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	548 125	548 125
Inköp	287 500	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>835 625</b>	<b>548 125</b>
Ingående avskrivningar	-219 252	-182 710
Årets avskrivningar	-65 292	-36 542
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-284 544</b>	<b>-219 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>551 081</b>	<b>328 873</b>

**Not 9 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Avräkning skattekonto	38 369	34 706
Avräkningskonto Simpleko AB	38 253	1 102 761
	<b>76 622</b>	<b>1 137 467</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	129 514	122 268
Förutbetald kabel-TV / Bredband	24 230	22 753
Övriga förutbetalda kostnader	5 258	0
	<b>159 002</b>	<b>145 021</b>

**Not 11 Övriga skulder**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Uttagsskatt	75 912	83 541
Källskatter	6 254	4 869
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	6 010	5 354
Kortfristiga skulder till medlemmar	2 942	315
	<b>91 118</b>	<b>94 079</b>

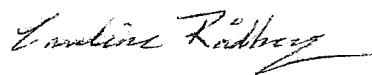
**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

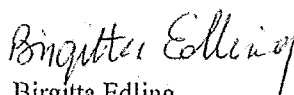
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna semesterlöner	49 115	29 851
Upplupna soc avgifter semesterlöner	15 432	9 379
Upplupna särskild löneskatt	1 385	2 181
Förskottsbetalda hyror och avgifter	284 771	293 044
Upplupna vatten avgifter	45 412	48 883
Upplupna uppvärmningskostnader	61 199	65 575
Upplupna elavgifter	31 581	33 187
Upplupna renhållningsavgifter	22 390	21 181
Beräknat arvode för revision	7 000	7 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 895
	<b>518 285</b>	<b>516 176</b>


**Not 13 Likvida medel**

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Likvida medel</b>		
Banktillgodohavanden	4 784 239	3 570 244
Avräkningskonto Simpleko AB	38 253	1 102 761
	<b>4 822 492</b>	<b>4 673 005</b>

Hallstavik 2021-05-27

  
Caroline Rådberg

  
Birgitta Edling

  
Bo Andersson

  
Lars-Åke Gardehed

  
Carina Oskarsson