

Styrelsen för BRF KANTORN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Härnösand.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Lena Adolfsson	Ordförande
Viktor Johansson	
Annica Westner	
Erica Nordlund	
Pär Nordmark	

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2022
2022
2022
2021

Styrelsesuppleanter

Ingegerd Hildingson
Pontus Nordmark

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

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

Ordinarie revisorer

Eva Höglund

Valberedning

Gunilla Romberg
Anders Skommer

Valda t.o.m. årsstämman

2021

Valda t.o.m. årsstämman

2021
2021

62

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Kantorn 3 i Härnösands kommun. På fastigheten finns 5 byggnader. Byggnaderna uppfördes 1949-1951.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar.

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
74	Lägenheter	3980
5	Lokaler	608

Förvaltning

Riksbyggen ansvarar för föreningens fastighetsservice.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har skötts av Ekoni Redovisning AB.

Årets investeringar och underhåll

- * Dräneringen av Hovsgatan 9 har stoppats. Arbetet har underkänts av oberoende besiktningsman. Föreningen har därför inlett en process gentemot entreprenören. Vi har gjort åtgärder för att säkra huset med tillfällig dränering under stoppet av dräneringsarbetet.
- * Radonåtgärder genomförda på Hovsgatan 13 A.
- * Uppgradering av styrelselokalen till en kostnad om ca 7 000 kr.
- * Vi har tittat på lösningar gällande digitala anslagstavlor i portuppgångarna, samt digital bokning av tvättstugor till föreningen men skjutit på frågan för att prioritera OVK arbetet och arbetet med de förhöjda radon värdena.
- * Vi har startat upp REAL-portalen, där lägger vi upp nyheter och dokument till föreningens medlemmar.
- * Vi har köpt in en IT/webblösning för lättare samarbete och kommunikation för styrelsen. Styrelsen har ny e-postadress, kontakt@brf-kantorn.se

Planerade investeringar och underhåll

- * Fortsatta radonåtgärder med mätning av återstående lägenheter och sedan åtgärder i de fall det behövs.
- * OVK (obligatorisk ventilationskontroll)
- * Dränering av Hovsgatan 11 och 13.

Medlemsinformation

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett.

6

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 172	3 163	3 136	3 034
Resultat efter finansiella poster	55	39	423	12
Balansomslutning	15 533	15 771	15 945	16 104
Soliditet (%)	50	49	48	45
Kassalikviditet (%)	26	148	190	219
Taxeringsvärde, tkr	17 945	17 945	14 736	14 736
Årsavgift för bostäder, kr/kvm	694	694	694	668
Lån, kr/kvm	1 511	1 590	1 670	1 949

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond Uppskr.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	104 006	138 594	2 393 711	5 006 775	26 945	7 670 031
Disposition av föregående års resultat:			53 835	-26 890	-26 945	0
Årets resultat					30 309	30 309
Belopp vid årets utgång	104 006	138 594	2 447 546	4 979 885	30 309	7 700 340

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	4 979 886
årets vinst	30 309
	5 010 195
disponeras så att	
till yttre reparationsfond överföres	53 835
i ny räkning överföres	4 956 360
	5 010 195

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

6

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	3	3 172 100	3 162 867
Övriga intäkter	3	17 880	14 112
		3 189 980	3 176 979
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	4	-474 929	-491 743
Driftkostnader	5	-1 813 678	-1 799 395
Övriga kostnader	5	-241 245	-231 681
Personalkostnader	6	-74 364	-87 912
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-447 700	-440 980
		-3 051 916	-3 051 710
Rörelseresultat		138 063	125 269
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	54 368	39 814
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-137 233	-126 376
		-82 865	-86 562
Resultat efter finansiella poster		55 198	38 707
Bokslutsdispositioner	10	-15 000	-15 000
Resultat före skatt		40 198	23 707
Skatt på årets resultat		-9 889	3 238
Årets resultat		30 309	26 945

h

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	11, 12	12 951 735	13 290 667
Inventarier, verktyg och installationer	13	232 775	341 543
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	716 212	379 500
		13 900 722	14 011 710

Finansiella anläggningstillgångar

Uppskjuten skattefordran		22 411	32 300
Summa anläggningstillgångar		13 923 133	14 044 010

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	1 866
Övriga fordringar		7 217	2 336
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	171 752	163 296
		178 969	167 498

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	16	1 011 503	1 297 136
---------------------------------	----	-----------	-----------

Kassa och bank

		419 621	262 155
--	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		1 610 093	1 726 789
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		15 533 226	15 770 799
-------------------------	--	-------------------	-------------------

6

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	104 006	104 006
Uppåtelseavgifter	138 594	138 594
Uppskrivningsfond	88 200	88 200
Fond för yttre underhåll	2 359 346	2 305 511
	2 690 146	2 636 311

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust	4 979 886	5 006 775
Årets resultat	30 309	26 945
	5 010 194	5 033 721
Summa eget kapital	7 700 340	7 670 031

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	17	1 527 139	6 931 894
-----------------------------	----	-----------	-----------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		5 404 755	364 200
Inre reparationsfond	18	200 400	191 630
Leverantörsskulder		266 516	188 895
Aktuella skatteskulder		1 390	1 390
Övriga skulder		21 036	13 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	411 650	409 719
Summa kortfristiga skulder		6 305 747	1 168 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 533 226 15 770 799

6A

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		40 198	23 707
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		447 700	440 980
Betald skatt		0	10 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		487 898	474 783
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 866	6 608
Förändring av kortfristiga fordringar		-13 337	-163 296
Förändring av leverantörsskulder		77 621	171 374
Förändring av kortfristiga skulder		5 059 252	-9 842
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 613 300	479 627
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-336 712	-451 369
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-5 404 755	-364 200
Årets kassaflöde		-128 167	-335 942
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 559 291	1 895 232
Likvida medel vid årets slut		1 431 124	1 559 291

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkter redovisas i den period hyran avses.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1-5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och prövas individuellt.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Taxeringsvärde

Fastighetens samlade taxeringsvärde.

Årsavgift för bostäder, kr/kvm

Årsavgifter genom total bostadsrättsyta.

Lån, kr/kvm

Total banksskuld genom total bostadsrätts- och lokal yta.

14

Not 2 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 530 000	15 530 000
	15 530 000	15 530 000

Not 3 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Nettoomsättningen		
Årsavgifter bostäder	2 795 755	2 795 755
Hyror garage	18 000	18 000
Hyror P Platser	67 500	67 500
Hyror lokaler	138 909	129 987
Elavgifter	151 936	151 625
	3 172 100	3 162 867
Övriga rörelseintäkter		
Överlåtelseavgift	9 520	3 549
Pantsättningsavgift	4 760	2 838
Övernattningsslägenhet	3 600	7 725
	17 880	14 112

Not 4 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Reparationer och underhåll	474 929	468 620
Reparationer tvättstuga	0	23 123
	474 929	491 743

Not 5 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	358 492	357 864
Snö- och halkbekämpning	130 529	74 021
Utemiljö	8 325	4 762
Städ	0	4 190
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	12 734	0
	510 080	440 837

68

Taxebundna kostnader

Fastighetsel	195 556	255 554
Uppvärmning	618 636	635 116
Vatten	225 644	215 672
Sophantering och återvinning	115 868	107 740
	1 155 704	1 214 082

Övriga driftskostnader

Fastighetsförsäkringar	73 673	76 098
Kabel TV och Internet	19 140	13 297
	92 813	89 395

Fastighetsskatt/Kommunal avgift

Fastighetsskatt	55 081	55 081
	55 081	55 081

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnad

Ersättningar till revisor	24 938	24 563
Ekonomisk förvaltning	93 285	91 812
Övriga förvaltningskostnader	123 022	115 306
	241 245	231 681

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	53 950	52 700
Övriga ersättningar till styrelsen	500	600
Övriga anställda	6 204	19 152
	60 654	72 452
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 710	15 460
	13 710	15 460
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	74 364	87 912

62

Not 7 Avskrivningar

	2020	2019
Avskrivningar byggnader	336 123	327 819
Avskrivningar maskiner och inventarier	14 374	15 958
Avskrivningar byggnadsinventarier	94 394	94 394
Avskrivningar markanläggningar	2 809	2 809
	447 700	440 980

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Resultat vid försäljningar	54 368	39 814
	54 368	39 814

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för fastighetslån	137 233	126 376
	137 233	126 376

Not 10 Fondavsättningar

	2020	2019
Medlemmarnas reparationsfond	15 000	15 000
	15 000	15 000

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 436 365	22 436 365
Mark	931 636	931 636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 368 001	23 368 001
Ingående avskrivningar	-10 127 897	-9 800 078
Årets avskrivningar	-336 123	-327 819
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 464 020	-10 127 897
Utgående redovisat värde	12 903 981	13 240 104
Taxeringsvärden bostäder	17 767 000	17 767 000
Taxeringsvärden lokaler	178 000	178 000
	17 945 000	17 945 000

Not 12 Markanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 181	56 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 181	56 181
Ingående avskrivningar	-5 618	-2 809
Årets avskrivningar	-2 809	-2 809
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 427	-5 618
Utgående redovisat värde	47 754	50 563

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	697 947	626 078
Inköp	0	71 869
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	697 947	697 947
Ingående avskrivningar	-356 404	-246 052
Årets avskrivningar	-108 768	-110 352
Utgående ackumulerade avskrivningar	-465 172	-356 404
Utgående redovisat värde	232 775	341 543

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	379 500	0
Inköp	336 712	379 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	716 212	379 500
Utgående redovisat värde	716 212	379 500

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	76 282	73 673
Förutbetalda förvaltningsarvoden Riksbyggen	89 623	89 623
Felaktig utbetalning	5 847	0
	171 752	163 296

62

Not 16 Aktier och andelar, omsättningstillgångar

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Multi Asset 25	3 717,9592	508 973	508 973	598 629
Kortränta	3 561,5610	502 530	502 530	517 602
		1 011 503	1 011 503	1 116 231

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 151387	2,0	2021-02-01	1 219 676	1 291 424
Stadshypotek 150983	1,77	2022-09-01	1 006 071	1 046 179
Stadshypotek 151388	2,0	2021-02-01	4 091 523	4 290 419
Stadshypotek 150284	1,79	2022-04-30	614 624	668 072
			6 931 894	7 296 094

Kortfristig del av långfristig
skuld

5 404 755

364 200

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 110 894 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 18 Medlemmarnas reparationsfond

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående värde	191 630	192 343
Årets uttag	-6 230	-15 713
Årets avsättning	15 000	15 000
	200 400	191 630

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	163 972	166 440
Upplupna räntekostnader	19 538	18 274
Förutbetalda årsavgifter	228 140	225 005
	411 650	409 719

h

Not 20 Bokslutsrapport

För denna årsredovisning har en bokslutsrapport upprättats av:

Lotta Lindberg, Ekoni Redovisning AB

som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i FAR.

Härnösand 2021-05-03



Lena Adolfsson
Ordförande

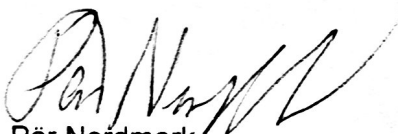


Annica Vestner



Victor Johansson

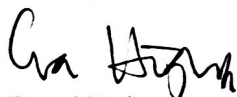
Erica Nordlund Erica Nordlund.



Pär Nordmark

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2021

Revidacta Revision AB



Eva Höglund
Auktoriserad revisor