

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	11

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Raden 6 och Raden 7 i Malmö som byggdes år 1936. Tomterna är friköpta. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar.

Föreningen upplåter 96 lägenheter med bostadsrätt och 0 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

80 st lägenheter med 2 rum och kök

16 st lägenheter med 3 rum och kök

Total tomtarea: 6 570 kvm

Total bostadsarea: 5 256 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar AB.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Cecilia Grahn	Ordförande	vald 2020
Erland Lundberg	Ledamot	vald 2019
Xhemile Bajrami	Ledamot	vald 2019
Martin Hansson	Ledamot	vald 2019
Mårten Hasslinger	Ledamot	vald 2020
Marcus Ulriksen	Ledamot	vald 2020

Suppleant

vakant

Revisorer

Gert Lundberg	Ordinarie
Rasmus Olsson	Suppleant

Valberedning

Rasmus Olsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma med poströstning 2020 med anledning av rådande pandemi. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Örehus Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsskötsel och ekonomisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV och bredband
Luleå Energi	El-avtal avseende volym
E.On	El-avtal, nät
E.On	Fjärrvärme

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

Föreningens säte är Malmö.

Flerårsjämförelse*

Beloppen i Flerårsjämförelse visas i KSEK om inget annat anges

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 672	3 561	3 509	3 420	3 176
Res. efter finansiella poster	618	561	612	663	686
Balansomslutning	23 181	22 932	23 374	23 406	23 792
Soliditet (%)	19	17	14	12	9
Kassalikviditet (%)	28	154	169	192	607
Fond för Yttre underhåll	1 827	1 481	1 172	870	567
Avgift kr per kvm	683	670	656	644	564
Lån kr per kvm	3 403	3 502	3 689	3 812	3 995

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomin äe fortfarande stabil. Våra lån som gör oss känsliga för stora ränteökningar amorteras årligen med belopp som resultatet medger.

14 lägenheter har sålts under året där det genomsnittliga priset ökat med 8% mot föregående år. Antal medlemmar per 2020-12-31 uppgår till 106 st.

Underhållsplanen för 10 år framöver innehåller inga större poster. Vi skjuter vissa åtgärder framåt som ommålning av trapphusen för att kunna få ned lånen innan framtida ränteökningar.

Värmeförbrukningen har under åren efter fasadombyggnaden visat på lägre tal som behövs nu när värmepriserna stiger.

Ombyggnader av de flesta badrummen har medfört att vattenskador nästan helt upphört.

Otillåtna andrahandsuthyrningar och ombyggnader skapar kostnader för föreningen. Alla andrahandsuthyrningar och större ombyggnader skall anmälas till och godkännas av styrelsen.

Det är snart dags för OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll). Ingående luft från spaltventilerna i fönstren måste ha helt fria ventiler i kök och badrum. En del har också utgåendeventil i "halvan". Fläktar i köket får inte anslutas till utgående ventilen.

Den pågående pandemin medförde att årsstämman fick genomföras via post och risk finns att så måste ske även 2021. Styrelsen har kunnat genomföra sina möten under kontrollerade former.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna höjdes med 3 % per 2021-01-01.

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	88 200	0	1 480 687	1 761 133	560 600
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Balanseras i ny räkning				560 600	-560 600
Reservering till fond för yttre underhåll			346 000	-346 000	
Årets vinst					618 313
Belopp vid årets utgång	88 200	0	1 826 687	1 975 733	618 313

Två av föreningens lån skall läggas om under år 2021 och betraktas därför som kortfristiga.

Resultatdisposition

Förslag till disposition av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad vinst	1 975 733
årets vinst	618 313
	<hr/>
	2 594 046

Styrelsen föreslår att

till Fond för yttre underhåll avsätts	500 000
i ny räkning överföres	2 094 046
	<hr/>
	2 594 046

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 671 661	3 560 821
Försäkringsersättning		<u>150</u>	<u>0</u>
		3 671 811	3 560 821
Rörelsens kostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-2 081 705	-2 075 307
Övriga externa kostnader	4	-137 889	-96 614
Personalkostnader	5	-181 505	-181 733
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-442 272</u>	<u>-442 272</u>
		-2 843 371	-2 795 926
Rörelseresultat		828 440	764 895
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-210 127</u>	<u>-204 331</u>
		-210 127	-204 295
Resultat efter finansiella poster		618 313	560 600
Årets resultat		<u>618 313</u>	<u>560 600</u>

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not

2020-12-31

2019-12-31

6

20 711 100

21 153 372

Summa materiella anläggningstillgångar

20 711 100

21 153 372

Summa anläggningstillgångar

20 711 100

21 153 372

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Aktuell skattefordran

0

2 976

Övriga fordringar

873

873

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 589

52 293

Summa kortfristiga fordringar

133 462

56 142

Kassa och bank

7

Kassa och bank

2 336 055

1 722 727

Summa kassa och bank

2 336 055

1 722 727

Summa omsättningstillgångar

2 469 517

1 778 869

SUMMA TILLGÅNGAR**23 180 617****22 932 241**

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		88 200	88 200
Fond för yttre underhåll		<u>1 826 687</u>	<u>1 480 687</u>
Summa bundet eget kapital		1 914 887	1 568 887

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 975 733	1 761 134
Årets resultat		<u>618 313</u>	<u>560 600</u>
Summa fritt eget kapital		2 594 046	2 321 734

Summa eget kapital

		<u>4 508 933</u>	<u>3 890 621</u>
--	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	<u>9 770 000</u>	<u>17 890 000</u>
Summa långfristiga skulder		9 770 000	17 890 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	8 120 000	520 000
Leverantörsskulder		172 856	76 838
Aktuell skatteskuld		9 892	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	<u>598 936</u>	<u>554 782</u>
Summa kortfristiga skulder		8 901 684	1 151 620

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		23 180 617	22 932 241
--	--	-------------------	-------------------

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag. Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Inkomstskatt

Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2020	2019
<i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i>		
Årsavgift bostäder	3 587 392	3 523 981
Pantsättningsavgift	9 899	4 550
Överlåtelseavgift	18 852	10 480
Övriga ersättningar och intäker	55 668	21 809
	<hr/> 3 671 811	<hr/> 3 560 820

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

NOTER

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader	2020	2019
Fastighetsskötsel	214 531	203 094
Snöröjning	0	15 259
Städning, entreprenad	95 627	94 416
Brandskydd	6 891	6 840
Periodiskt underhåll Torkrum	0	154 538
Reparationer löpande	208 679	96 422
Reparationer försäkringsskador	38 147	10 750
El	131 811	140 407
Uppvärmning	510 819	522 137
Vatten	228 852	207 978
Sophämtning	102 651	92 860
Kabel TV och Bredband	191 190	190 795
Förvaltningskostnad	136 068	130 092
Fastighetsskatt	137 184	132 192
Fastighetsförsäkringar	79 255	77 527
	<u>2 081 705</u>	<u>2 075 307</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2020	2019
Förbrukningsinventarier	0	6 638
Advokatkostnader	54 722	10 500
Övriga externa kostnader	54 829	48 067
Konsultarvoden	23 389	7 830
Övriga förvaltningskostnader- kortköp	4 949	23 579
	<u>137 889</u>	<u>96 614</u>

Not 5 Personal	2020	2019
Styrelsearvode	140 000	140 000
Revisor arvode	7 000	7 000
Sociala kostnader	34 505	34 733
Summa	<u>181 505</u>	<u>181 733</u>

Not 6 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	<u>26 930 186</u>	<u>26 930 186</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 930 186	26 930 186
Ingående avskrivningar	-5 776 814	-5 334 542
Årets avskrivning på nyinvestering	-392 076	-392 076
Årets avskrivning ursprunglig byggnad	<u>-50 196</u>	<u>-50 196</u>
Utgående redovisat värde	20 711 100	21 153 372
Redovisat värde byggnader	20 437 035	20 879 307
Redovisat värde mark	<u>274 065</u>	<u>274 065</u>
	20 711 100	21 153 372

Värdeår: 1936

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	62 000 000	62 000 000
varav byggnader:	36 000 000	36 000 000

Brf Raden

Org.nr. 746000-0610

NOTER

Not 7	Kassa och bank	2020-12-31	2019-12-31
	Bankkonto Handelsbanken	2 336 055	1 722 726
		<u>2 336 055</u>	<u>1 722 726</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånenummer	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Stadshypotek	214014	1,10%	2021-06-30	3 000 000	400 000
Stadshypotek	225062	1,11%	2021-09-01	5 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Stadshypotek	259995	1,08%	2022-03-30	890 000	120 000
Stadshypotek	1403336	1,24%	2023-03-30	5 000 000	
Stadshypotek	356040	1,26%	2025-06-30	4 000 000	0
				<u>17 890 000</u>	<u>520 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 9 770 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 15 290 000

Två av föreningens lån har omsättningsdag under år 2021 och betraktas därför som kortfristiga, även om de kommer att förlängas.

Not 9	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Upplupna soc avg	35 000	35 000
	Upplupna utgiftsräntor	10 333	-0
	Förutbetalda hyresinkomster	313 308	278 590
	Övr interimsskulder	240 295	241 192
		<u>598 936</u>	<u>554 782</u>

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 100 000	25 100 000

Not 11 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet
Omsättningstillgångar exkl. varulager i procent av kortfristiga skulder

NOTER

Malmö

Cecilia Grahn

Mårten Hasslinger

Erland Lundberg

Xhemile Bajrami

Martin Hansson

Marcus Ulriksen

Min revisionsberättelse har lämnats den .

Gert Lundberg
Förtroendevald revisor