

Årsredovisning 2020

Brf Oden Nr 2

Org nr 716420-2124



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Oden Nr 2, med säte i Märsta, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 17 oktober 2006.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av dels flerfamiljshus och dels av parhus/radhus med totalt 141 lägenheter.

Lägenhetsfördelning:

2 st	1 rum och kokvrå
1 st	1 ½ rum och kök
20st	1 ½ rum och kokvrå
20st	2 rum och kök
24st	3 rum och kök
47st	4 rum och kök
27st	5 rum och kök

Den totala boytan är 12 291 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa.

Gemensamhetsanläggningar

Föreningen är delägare i gemensamhetsanläggningar för fastigheterna Sätuna 3:123, 3:136 och 3:254. Dessa omfattar samfällda VA-ledningar, garage, soprum, tvättstugor samt centralantennanläggningar för kabel-TV. För anläggningarna upplåts utrymme inom Sätuna 3:136. Föreningen är förvaltare för dessa samfälligheter och debiterar verkliga kostnaderna, årligen.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgick 2020 till 1 429 kr per lägenhet i hyreshus och 8 349 kr per lägenhet i småhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 145 418 000 kr, varav byggnadsvärdet är 91 918 000 kr och markvärdet 51 500 000 kr. Värdeår är 1989.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett tillsvidare avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om fastighetsskötsel med Service Sigtuna. Trappstädning med Moo´s Städ.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften 2020 var 781 kr/kvm boyta.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt stämmans beslut med 910 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 12.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2020 haft följande sammansättning:

Linda Skölderud	Ordförande
Bengt Nilsson	Kassör
Mikael Johansson	Ledamot
Eva Bergkvist	Ledamot
Frida Persson Örkegård	Ledamot
Carolina Olsson	Suppleant
Hans Sommar	Suppleant
Karolina Herrera	Suppleant

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. Arvode som har utbetalats till styrelsen uppgår till 44 437 kr. Arbete som styrelsen har utfört uppgår till 155 988 kr.

Föreningsvalda revisorer

Björn Svensson
Kjell Rurling

Valberedning

Madelaine Jörgensson
Aura Nilsson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stamspolning genomförs.

Renovering av entréerna mot Stationsgatan på Stationsgatan 23.

Montering av två vägbommar intill föreningslokalen i syfte att minska genomfartstrafiken i området.

Två nya områdeskartor beställs och monteras utanför garagen på Stationsgatan 21 & 23.

Ingår avtal med JE Parkering.

Storstädning av trapphus och kvarterslokalen samt boning av golvmattor på Stationsgatan.

Fönstersmygar och fönsterbleck byts på Stationsgatan på innergårdar och gavlar.

Låtit montera gångbryggor på taken på Stationsgatan, en säkerhetsåtgärd.

Två mindre lån om 750 000 SEK respektive 1 500 000 SEK skrevs av.

Make Green Sweden anlitas för att klippa träd och häckar i området.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 203 (204) medlemmar. Under året har 15 (15) st lägenheter överlåtits till ett snittpris om 26 818 kr (24 320) kr/kvm.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	10 020	10 013	9 613	9 613
Resultat efter finansiella poster	1 144	1 897	-214	-1 713
Soliditet (%)	24	23	21	21
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	2 029	2 785	1 099	-828
Fastighetslån/kvm (kr)	7 876	8 018	8 099	8 140
Årsavgifter/kvm (kr)	781	781	749	749

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 004 000	485 362	3 780 297	7 187 352	1 897 129	29 354 140
Disposition av föregående års resultat:			910 000	987 129	-1 897 129	0
Årets resultat					1 143 810	1 143 810
Belopp vid årets utgång	16 004 000	485 362	4 690 297	8 174 481	1 143 810	30 497 950

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 174 481
årets vinst	1 143 810
	9 318 291

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	910 000
i ny räkning överföres	8 408 291
	9 318 291

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 020 423	10 012 715
Övriga rörelseintäkter		300 727	362 808
Summa rörelseintäkter		10 321 150	10 375 523
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 200 146	-4 428 810
Övriga externa kostnader	4	-1 009 069	-917 205
Personalkostnader	5	-263 973	-343 110
Avskrivningar		-885 053	-881 055
Summa rörelsekostnader		-7 358 241	-6 570 180
Rörelseresultat		2 962 909	3 805 343
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 819 099	-1 908 214
Summa finansiella poster		-1 819 099	-1 908 214
Resultat efter finansiella poster		1 143 810	1 897 129
Årets resultat		1 143 810	1 897 129

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	120 148 114	121 030 040
Inventarier, verktyg och installationer	8	9 420	12 547
Summa materiella anläggningstillgångar		120 157 534	121 042 587
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	255 353	255 353
Summa finansiella anläggningstillgångar		255 353	255 353
Summa anläggningstillgångar		120 412 887	121 297 940
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	7 854 455	7 551 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	213 692	480 942
Summa kortfristiga fordringar		8 068 147	8 032 119
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		516 220	516 220
Summa kassa och bank		516 220	516 220
Summa omsättningstillgångar		8 584 367	8 548 339
SUMMA TILLGÅNGAR		128 997 254	129 846 279

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 489 362	16 489 362
Fond för yttre underhåll		4 690 297	3 780 297
Summa bundet eget kapital		21 179 659	20 269 659
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 174 481	7 187 352
Årets resultat		1 143 810	1 897 129
Summa fritt eget kapital		9 318 291	9 084 481
Summa eget kapital		30 497 950	29 354 140
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		-137 719	-134 034
Skulder till kreditinstitut	12	80 550 000	98 300 000
Summa långfristiga skulder		80 412 281	98 165 966
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	16 250 000	250 000
Förskott från kunder		178 417	192 663
Leverantörsskulder		243 857	641 923
Skatteskulder		87 269	72 273
Övriga skulder		0	76 090
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 327 480	1 093 224
Summa kortfristiga skulder		18 087 023	2 326 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		128 997 254	129 846 279

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		1 143 811	1 897 129
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		885 053	881 055
Förändring skatteskuld/fordran		14 996	15 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 043 860	2 793 920
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		266 873	481
Förändring av kortfristiga skulder		-254 146	146 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 056 587	2 940 884
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-1 753 685	-1 253 194
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 753 685	-1 253 194
Årets kassaflöde		302 902	1 687 690
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		8 198 340	6 506 967
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		8 501 242	8 194 657

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	9 611 940	9 611 940
P-plats och garage	369 235	363 863
Kabel-TV och bredband	41 241	40 588
Hyresbortfall, garage/p-plats	-1 993	-3 676
	10 020 423	10 012 715

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	176 230	159 189
Städkostnader	137 369	93 900
Systematiskt brandskyddsarbete	7 678	8 933
Snöröjning/sandning	40 437	141 308
Serviceavtal	11 732	38 197
Hisskostnader	108 254	100 142
Besiktningkostnader	14 986	6 406
Bevakningskostnader uttryckning/jour	16 744	15 856
Reparationer	207 340	256 790
Reparation vattenskada	154 673	0
Hissreparationer	39 926	108 102
Trädgård och utemiljö	24 788	21 028
Planerat underhåll	1 170 730	433 329
Fastighetsel	251 463	289 907
Uppvärmning	1 254 380	1 291 245
Vatten och avlopp	420 024	367 014
Avfallshantering	278 088	253 547
Försäkringskostnader	313 055	298 178
Självrisker	0	44 744
Kabel-tv	437 737	435 998
Hyra för garage/parkering	38 400	38 004
Förbrukningsinventarier	86 032	15 674
Förbrukningsmaterial	10 080	11 319
	5 200 146	4 428 810

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsskatt	1 000	1 000
Fastighetsavgift	719 060	688 626
Hyra/leasing av maskin/fordon	38 962	0
Telefoni	4 499	3 137
Hemsida	2 489	1 987
Porto	8 816	8 860
Föreningsgemensamma kostnader	300	14 022
Revisionsarvode	9 100	9 100
Ekonomisk förvaltning	186 623	156 725
Bankkostnader	4 745	2 505
Årsredovisning/tryck	4 375	5 188
Övriga externa tjänster	3 352	0
Övriga poster	25 748	26 055
	1 009 069	917 205

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	44 437	44 437
Övriga arvoden	155 988	216 451
Sociala avgifter	63 548	82 222
	263 973	343 110

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 707 339	105 707 339
Ingående avskrivningar	-14 699 045	-13 979 045
Årets avskrivningar	-720 000	-720 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 419 045	-14 699 045
Redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde mark	26 172 291	26 172 291
Utgående redovisat värde	116 460 585	117 180 585
Taxeringsvärden byggnader	91 918 000	91 918 000
Taxeringsvärden mark	51 500 000	51 500 000
	143 418 000	143 418 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 602 597	5 602 597
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 602 597	5 602 597
Ingående avskrivningar	-1 753 142	-1 591 216
Årets avskrivningar	-161 926	-161 926
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 915 068	-1 753 142
Utgående redovisat värde	3 687 529	3 849 455

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	558 331	558 331
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	558 331	558 331
Ingående avskrivningar	-545 785	-546 656
Årets avskrivningar	-3 127	871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-548 912	-545 785
Utgående redovisat värde	9 419	12 546

Under 2019 har en korrigerig av avskrivningen gjorts för att den ska överensstämma med avskrivningsplanen.

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883*	172 900	172 900
Swedbank Robur Fonder AB, Företagsobl. FRN	82 453	82 453
	255 353	255 353

*91 st aktier à 1 900 kr.

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	6 775	6 775
Avräkningskonto förvaltare	7 847 303	7 544 402
Övrig fordran	377	0
	7 854 455	7 551 177

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Com Hem	109 674	109 433
Fastum AB	45 444	43 548
Otis AB	2 021	0
Stanley AB	4 273	4 186
Space2u Webhosting AB	0	830
AB Sigtunahem	3 200	0
Svenska Störningsjouren AB	296	290
Trygg-Hansa Försäkring	48 784	313 055
AB Sigtunahem		9 600
	213 692	480 942

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	1,647	2021-01-25	16 000 000	16 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,010	2024-06-19	20 300 000	20 300 000
Swedbank Hypotek AB	1,990	2022-10-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	2,390	2025-09-25	30 000 000	30 000 000
Swedbank Hypotek AB	1,525	tre-mån ränta		750 000
Swedbank Hypotek AB	1,598	tre-mån ränta		1 500 000
Swedbank Hypotek AB	1,499	tre-mån ränta	500 000	
			96 800 000	98 550 000
Kortfristig del av långfristig skuld			16 250 000	250 000

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför det i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsen bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 250 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 16 000 000 kr

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	143 315	143 891
Styrelsearvoden	128 625	0
Sociala avgifter	40 413	0
Revision	11 800	6 900
Fastighetsskötsel	14 365	14 365
Städ	6 900	8 699
Fastighetsel	26 046	28 036
Fjärrvärme	158 082	163 000
Snöröjning/sandning	4 125	0
Rep. VA	7 566	2 187
Rep.ventilation	3 740	0
Rep. värme	0	1 882
Förutbetalda avgifter och hyror	767 789	708 766
Hi3G Access	10 339	10 310
Beräknad tryckkostnad för årets årsredovisning	4 375	5 188
	1 327 480	1 093 224

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	116 638 000	116 638 000
	116 638 000	116 638 000

Märsta den

Linda Skölderud
Ordförande

Bengt Nilsson

Mikael Johansson

Eva Bergkvist

Frida Persson Örkegård

Vår revisionsberättelse har lämnats

Björn Svensson
Förtroendevald revisor

Kjell Rurling
Förtroendevald revisor