



ÅRSREDOVISNING

Brf Skimmeln i Motala

Org nr 724000-0146

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Föreningens 58:e verksamhetsår

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Motala kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har valt att redovisa enligt BFN:s allmänna råd BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Bostadsrättsföreningens hus färdigställdes år 1964 på fastigheterna Holm 6:63 i Motala, som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas bostadsrätter har följande adresser Strandvägen 11 och 13 A-B.

Fastighetsuppgifter

Föreningens hus omfattar 32 bostäder med en sammanlagd yta av 2 220 kvm. Medelytan för bostäder är ca 69 kvm

	<u>antal</u>	<u>yta</u>
1 rum	3	138
2 rum	9	500
3 rum	20	1 582
Lägenheter bostadsrätt	32	2 220
Parkeringsplatser	39	

MEDLEMSINFORMATION

Styrelse

Styrelsen har **under verksamhetsåret** haft följande sammansättning:

Carl Hoffstedt, ordförande
Peder Johansson, vice ordförande
Max Ljungberg, sekreterare
Malin Jerner, ledamot
Jan Gerhardsson, ledamot
Kerstin Pettersson, suppleant
Claes Heurlén, suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelseledamöterna Max Ljungberg, Malin Jerner samt suppleanterna Kerstin Pettersson och Claes Heurlén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda möten. Föreningens firma har under året tecknats av Carl Hoffstedt, Peder Johansson, Max Ljungberg, Jan Gerhardsson och Malin Jerner två i förening.

Medlemsantal och lägenhetsöverlåtelse

Vid verksamhetsårets slut var medlemsantalet 32 stycken. Under verksamhetsåret har 4 stycken överlåtelse skett.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 juni 2020.

Revisorer

Revisorer har varit Anita Göth samt suppleanten Bo Nilsson, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Milan Karanovic och Barbro Petersson Nöjd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsunderhåll

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

Ny asfaltsbeläggning av parkeringsyta vid 13B, byte av belysning i trapphusen

Nya maskiner till tvättstuga: Tvättmaskin, större tumlare och torkskåp

Historiskt underhåll:

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2018	Nedfart till skyddsrum/cykelrum, värme i asfalt
2010	Stambyte, nya fönster och dörrar, ny el

Förestående arbeten och årlig besiktning

Styrelsen bedömer att nedanstående underhållsarbeten behöver utföras under de närmaste åren. Till grund för styrelsens bedömning ligger upprättad underhållsplan och den årliga stadgeenliga besiktningen. Underhållsavsättningen avser 20 år. Föreningens underhållsplan är senast uppdaterad år 2020.

Underhåll 2021: Ny el i trapphus och på fasad.

Underhåll de närmaste åren: Balkongrenovering, med ev inglasning.

Väsentliga avtal

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Östergötland. Fastighetsskötseln har ombesörjts av HSB Boservice. Dessutom finns ett jouravtal med HSB Boservice.

Under verksamhetsåret har Peder Johansson varit vicevärd.

Kabel-TV och bredband

Föreningen har kabel-TV via ComHem och bredband via ComHem.

Försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkring Östgöta.

Ekonomi

Årsavgifter

Under verksamhetsåret har årsavgifterna varit oförändrade. Årsavgifterna för bostäder uppgår till i genomsnitt 662 kr/kvm. 2020 är årsavgifterna oförändrade.

Lån

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 4 675 750 kr. Under året har föreningen amorterat 129 000 kr vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 36 år.

Årets resultat

Årets resultat blev 283 394 kr.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 588	1 558	1 552	1 544
Rörelseresultat (tkr)	375	289	314	455
Resultat efter finansiella poster (tkr)	283	200	215	345
Balansomslutning (tkr)	7 556	7 436	7 979	8 082
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 714	1 727	1 727	1 382
Soliditet (%)	35%	32%	27%	24%

Definitioner av nyckeltalen:

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 675	197 225	1 727 091	214 788	200 349
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			0	200 349	-200 349
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-13 305	13 305	
Årets resultat					283 394
Belopp vid årets utgång	8 675	197 225	1 713 786	428 442	283 394

Resultatdisposition

Till

föreningsstäm- mans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	415 137
Disposition ur Fond för yttre underhåll	13 305
Avsatt till Fond för yttre underhåll	0
Årets resultat	283 394

Summa fritt kapital att disponeras av stämman

711 836

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning 711 836

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	1 588 072	1 557 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 467	42 426
Summa rörelseintäkter		1 597 539	1 600 201

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-859 556	-930 919
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 295	-81 078
Underhåll enligt plan	Not 6	-13 305	-33 875
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-103 432	-102 226
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-163 242	-163 242
Summa rörelsekostnader		-1 222 829	-1 311 340

Rörelseresultat		374 710	288 861
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 316	-88 512
Summa finansiella poster		-91 316	-88 512

Årets resultat		283 394	200 349
-----------------------	--	----------------	----------------

Tilläggsupplysning

Årets resultat	283 394	200 349
Reservering till fond för yttre underhåll	0	0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	13 305	33 875
Överföring till balanserat resultat	296 699	234 224

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Not 9

5 744 764

5 908 006

Summa materiella anläggningstillgångar

5 744 764

5 908 006

Summa anläggningstillgångar

5 744 764

5 908 006

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

8 184

0

Avräkningskonto HSB

1 766 508

272 187

Aktuell skattefordran

Not 10

6 487

8 047

Övriga kortfristiga fordringar

9 949

222

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

20 191

20 267

Summa kortfristiga fordringar

1 811 319

300 723

Bank

Not 12

0

1 227 630

Summa kassa och bank

0

1 227 630

Summa omsättningstillgångar

1 811 319

1 528 353

Summa tillgångar

7 556 083

7 436 359

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Insatser	8 675	8 675
Upplåtelseavgifter	197 225	197 225
Fond för yttre underhåll	1 713 786	1 727 091
Summa bundet eget kapital	1 919 686	1 932 991

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	428 442	214 788
Årets resultat	283 394	200 349
Summa fritt eget kapital	711 836	415 137

Summa eget kapitalNot 13 **2 631 522** **2 348 128****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 14	3 550 750	4 675 750
Summa långfristiga skulder		3 550 750	4 675 750

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 125 000	129 000
Leverantörsskulder		94 182	91 453
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	19 950	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	134 679	192 028
Summa kortfristiga skulder		1 373 811	412 481

Summa skulder**4 924 561** **5 088 231****Summa eget kapital och skulder****7 556 083** **7 436 359**

**Kassaflödesanalys**

2020-01-01

2020-12-31

Löpande verksamhet

Resultat efter finansiella poster 283 394

Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 163 242

Kassaflöde från löpande verksamhet 446 636

(före förändring av rörelsekapital)

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar -16 275

Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder -34 670

Kassaflöde från löpande verksamhet 395 691**Finansieringsverksamhet**

Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder -129 000

Inbetalda insatser 0

Kassaflöde från finansieringsverksamhet -129 000**Årets kassaflöde 266 691****Likvida medel vid årets början 1 499 817****Likvida medel vid årets slut 1 766 508**

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Östergötland in i de likvida medlen.

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,7% av anskaffningsvärdet.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr.

Lån

Av föreningens lån förfaller 1 002 000 kr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen detta lån som kortfristigt



Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 471 162	1 445 826
	Hysesintäkt garage och bilplatser	38 600	40 970
	Hysesintäkt övrigt	0	17 612
	Årsavgift el	72 159	52 902
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 151	465
		<u>1 588 072</u>	<u>1 557 775</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Återbäring försäkring	7 667	0
	Övrigt	1 800	42 426
		<u>9 467</u>	<u>42 426</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-61 821	-53 253
	El	-113 267	-120 951
	Uppvärmning	-272 219	-278 963
	Vatten	-57 422	-62 502
	Renhållning	-20 653	-36 541
	Bevakningskostnader	-10 950	-19 752
	TV, bredband, iptelefoni	-81 069	-80 396
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-152 998	-184 704
	Försäkringar	-49 026	-41 160
	Fastighetsskatt	-38 429	-41 310
	Övriga driftskostnader	-1 703	-11 387
		<u>-859 556</u>	<u>-930 919</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	0	-26 454
	Förvaltningskostnader	-62 303	-37 686
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 148	-465
	Föreningsverksamhet	-5 380	-9 481
	Kontorsutrustning och -material	-1 516	-3 997
	Förbrukningsinventarier	-6 000	-2 995
	Stämma och styrelse	-1 948	0
		<u>-83 295</u>	<u>-81 078</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll övrigt	-13 305	-33 875
		<u>-13 305</u>	<u>-33 875</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Arvode till styrelsen	-45 798	-59 466
	Vicevärdsarvode	-30 000	-20 000
	Övriga arvoden	-2 244	0
	Revisionsarvode	-1 632	0
	Sociala avgifter	-23 758	-22 760
		<u>-103 432</u>	<u>-102 226</u>
Not 8	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	Byggnader	-160 625	-160 625
	Markanläggningar	-2 617	-2 617
	Summa avskrivningar	<u>-163 242</u>	<u>-163 242</u>

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 356 308	9 356 308
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	369 368	369 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 725 676	9 725 676

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-3 812 436	-3 654 428
Årets avskrivningar byggnader	-160 625	-160 625
Ingående avskrivningar markanläggningar	-5 234	0
Årets avskrivningar markanläggningar	-2 617	-2 617
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 980 912	-3 817 670

Utgående bokfört värde 5 744 764 5 908 006

Bokförda värden byggnader	5 383 247	5 541 255
Bokförda värden markanläggningar	361 517	366 751

Fastighetsbeteckning: Holm 6:63

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1964	12 400 000	3 885 000	16 285 000	16 285 000
		12 400 000	3 885 000	16 285 000	16 285 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 14

Not 10 Aktuell skattefordran

Övrig Skattefordran	6 487	8 047
	6 487	8 047

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 191	20 267
	20 191	20 267

Not 12 Bank

Transaktionskonto	0	656 541
E-kapitalkonto		571 089
	0	1 227 630

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	8 675	197 225	1 727 091	214 788	200 349
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	200 349	-200 349
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-13 305	13 305	
Årets Resultat					283 394
Belopp vid årets utgång	8 675	197 225	1 713 786	428 442	283 394

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,65%	2021-07-30	1 002 000	18 000
Stadshypotek		1,88%	2022-12-01	3 200 000	100 000
Stadshypotek		1,86%	2023-07-30	493 750	25 000
				4 695 750	143 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 550 750**
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 572 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till **3 980 750**

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	7 201 300	7 201 300
Summa ställda säkerheter	7 201 300	7 201 300

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	10 048	0
Arbetsgivaravgifter	9 902	0
	19 950	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	40 451
Upplupna sociala avgifter	0	12 190
Upplupna räntekostnader	9 616	5 278
Förutbetalda årsavgifter och hyror	120 063	129 109
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	5 000
	134 679	192 028

Motala ___/___ 2021

Carl Hoffstedt

Jan Gerhardsson

Malin Jerner

Max Ljungberg

Peder Johansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-14

Anita Göth
Revisor vald av föreningsstämman