

Brf Komministern 4
Org nr 719000-1151

Årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Innehållsförteckning	Sida
- förvaltningsberättelse	2-4
- resultaträkning	5
- balansräkning	6-7
- noter	8-9

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

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma utgick i år på grund av Covid-19. Balans o resultat skickades ut till samtliga medlemmar under april.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Kent Gustafsson	Ordförande
Ewa Gustafsson	Kassör
Håkan Hellström	Vice värd, sekreterare
Henrik Lettesjö	Suppleant
Sven Olsson	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Ewa Gustafsson, Sven Olsson och Henrik Lettesjö. Styrelsen samtyckte till att fortsätta ytterligare en period på grund av pandemin. Styrelsen har under året hållit 8 protokoll förda sammanträden. Firmatecknare har varit Kent Gustafsson och Håkan Hellström.

Revisorer

Revisorer har under året varit Eva Salomonsson och Henrik Lund, suppleant har Kent Malm varit.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Tommy Svensson och Gunnar Östman, båda sammankallande.

Verksamheten

Föreningen äger följande fastighet Komministern 4. På fastigheten finns 2 st bostadshus, som byggdes 1957.

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförvaltning som fullvärdesförsäkring med värdestegringsgaranti, samt styrelsens ansvarsförsäkring.

Försäkring mot ohyra är tecknad hos Anticimex AB.

Vi inom styrelsen har arbetat med skötsel och förvaltning, en större investering under året har varit stambyte.

Fjärrvärme

Fjärrvärmes levereras från Vattenfall. Vattenfall sköter även servicen av värmeväxlaren.

Övriga avtalspartner

Föreningen har i övrigt avtal med:

Lavéns	Fastighetsskötsel, snöröjning och sandning
Sappa	Bredbandsleverantör
Kone Hissar	Service och underhåll av hissar
Jämtkraft	Elleverantör
Vattenfall	Elnät och värme
Suez	Avfallssortering
Bostadsrätterna	Försäkring och rådgivning
Ewa Gustafsson Redovisning	Bokslutsarbete
Anticimex	Skadedjursbekämpning

Lån

Bostadsrättsföreningen har idag 4 st lån i Handelsbanken Stadshypotek.

Under året har amorteringen varit 39,480,--.

Garage och Parkerings köer

Garagekö

Plats Lägenhet

1	305
2	304
3	301
4	202
5	204
6	105
7	306
8	206

Namn

K Malm
G Östman
T Svensson
H Lundh
J Andersson
J-E Urhström
Göran o Ingrid Forssberg
Curt Carlsson

Parkerings kö

Plats

Lägenhet

<u>1</u>	305
2	304
3	202
4	204
5	105
6	306
7	206

UTFÖRT UNDERHÅLL

2001 Balkongreovering	2015 Isolering vindar
2006 Nya tvättmaskiner, ommålning tvättstuga	2016 Nya termostater värmereglering
2007 Gästabudsstaden nätanslutning	2017 Totalreovering tvättstuga
2011 Nya sopskåp	2017 Renovering hiss TG 14
2012 Relining avlopp	2017 OVK fläkt
2013 Ny värmväxlare	2017 Nya garageportar
2013 Sappa TV kanaler	2017 Renovering torkrum, ny torkfläkt
2015 Byte taktegel	2020 Stambyte vattenledningar

Investeringsplan:

Under året har alla lägenheter försetts med digitalbox för TV.

Under år 2021 kommer vi att byta lås på ytterdörrarna, vi får öppna med s.k. "Tags", varje lägenhet får 4 st tags.Lägenhetsinnehavare kvitterarn ut märkta "Tags"

Byte av fönster och balkongdörrar.
Ny belysning i trapphus och källare, IR tändning. Målning av trapphus.
Anläggning av gräsmatta mellan husen.
Projektering av utrustning för El-bilar.
Prioritering av investeringar kommer att styras av ekonomin.

Bostäder. Information om fastigheten.

Kvm

Storlek	Antal	
2 r o k 53,5 kvm	6	321,0
2 r o k 83,7 kvm	1	83,7
3 r o k 83,0 kvm	3	249,0
3 r o k 83,7 kvm	6	502,2
3 r o k 87,0 kvm	1	87,0
4 r o k 83,7 kvm	2	167,4
4 r o k 87,0 kvm	2	174,0
5 r o k 101,5 kvm	3	304,5
Bostäder	24	1888,8
Lokaler	1	38,5
Garage	11	165,9
<u>P-platser</u>	<u>2</u>	<u>0,0</u>
Summa		2093,2

Resultat och ställning

	2020	2019	2018
<u>Nettoomsättning tkr</u>	1096	1022	1075
Rörelseresultat tkr	259	296	-104
Resultat efter finansiella poster tkr	232	272	-126
Balansomslutning tkr	4109	3182	2982
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	580	541	569
Fondmedel för yttre underhåll tkr	1081	809	935

Övrigt

Radonmätning kommer att utföras.

Överlåtelse

Under året har 2 överlåtelse av bostadsrättslägenheterna skett.
Lgh 206 Curt Carlson, lgh 306 Göran o Ingrid Forssberg.

Resultaträkning	Not	2020	2019
	1		
Nettoomsättning			
Årsavgifter och hyresintäkter		1 095 710	1 018 178
Övriga rörelseintäkter		848	3 897
Summa nettoomsättning		1 096 558	1 022 075
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Driftskostnader	2	-517 301	-491 441
Reparation o underhåll		-173 668	-87 462
Personalkostnader	3	-33 017	-33 017
Fastighetsskatt		-32 088	-32 478
Avskrivning och nedskrivning av materiella anläggningstillgångar		-81 330	-81 330
Summa rörelsekostnader		-837 404	-725 728
Rörelseresultat		259 154	296 346
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		0	0
Övriga räntekostnader och liknade resultatpo		-27 588	-24 670
Summa resultat från finansiella investeringar		-27 588	-24 670
Restultat efter finansiella poster		231 566	271 676
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	0
Årets vinst/förlust		231 566	271 676

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	4 051 248	2 722 578
Summa anläggningstillgångar		4 051 248	2 722 578
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		30 730	747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	
		30 730	747
Summa kortfristiga fordringar			
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar		0	0
<i>Kassa och bank</i>		26 038	458 756
Summa omsättningstillgångar		56 768	459 503
Summa tillgångar		4 108 016	3 182 081

Eget kapital och skulder	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>		134 480	134 480
Förlagsinsatser		121 020	121 020
Upplåtelseavgifter		808 937	757 764
Fondmedel yttre underhåll		271676,22	51172,89
Summa bundet eget kapital		1 336 113	1 064 437
Fritt eget kapital			
Årets resultat		231 566	271 676
Summa eget kapital		1 567 679	1 336 113
Långfristiga skulder	5		
Skulder till kreditinstitut		2 453 790	1 693 270
Summa långfristiga skulder		2 453 790	1 693 270
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		29 510	32 865
Övriga kortfristiga skulder kreditinstitut		39 480	39 480
Övriga skulder		21 217	21 217
Upplupna kostnader och förutbet intäkter			59 136
		-3 660	
Summa kortfristiga skulder		86 548	152 698
Summa eget kapital och skulder		4 108 016	3 182 081

Not 1

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.
ändrade i jämförelse med föregående år.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider

Byggnader	2%
Inventarier	20%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster.

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet %

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

Not 2 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel och städning	35922	44487
Uppvärmning	227086	234907
El för drift	32394	35524
Vatten och sophämtning	92396	56260
Arvode administrativ förvaltning	7188	6250
Övrigt	122314,74	120500
Summa	517300	497928

Not 3 Löner arvoden, andra ersättningar och sociala avgifter.

	2020	2019
Styrelsearvoden enligt stämmobeslut	26500	26500
Sociala avgifter	6517	6517
	33017	33017

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 386 953	4 386 953
Inköp		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 386 953	4 386 953
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 664 375	-1 583 045
Årets avskrivningar	-81 330	-81 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 745 705	-1 664 375
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 641 248</u>	<u>2 722 578</u>

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	2 493 270	1 732 750
Avgår kortfristig del	-39 480	-39 480
Summa	<u>2 453 790</u>	<u>1 693 270</u>

Förändring av eget kapital

	Insats/Uppl åtelseavg	Upplåtelse avgift	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Årets res	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	134 480	121 020	808 937	271 676	1 336 113
Disposition enligt stämmobeslut			271 676	-271 676	0
Årets Resultat				231 566	231 566
Eget kapital 2020-12-31	<u>134 480</u>	<u>121 020</u>	<u>1 080 613</u>	<u>231 566</u>	<u>1 567 679</u>

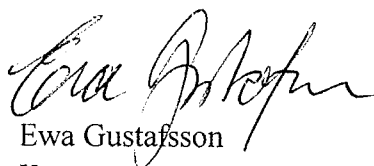
Nyköping 12 april 2021



Kent Gustafsson
Ordförande

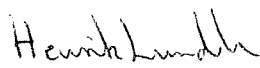


Håkan Hellström
Vice värd



Ewa Gustafsson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021-04-26



Henrik Lundh
Revisor



Eva Salomonsson
Revisor