

Årsredovisning 2020

BRF HOTELLET I NYKÖPING

769615-9214



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HOTELLET I NYKÖPING

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- KASSAFLÖDESANALYS** Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-01-24.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hotellet 23 och Hotellet 24 i Nyköping. Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 586 kvm och 4 lokaler om 350 kvm. Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Proinova.

Lägenhetsfördelning:

4	1 rum och kök
5	2 rum och kök
4	3 rum och kök
6	4 rum och kök
2	5 rum och kök

Lokalernas hyresgäster är för närvarande:

TSL Resturang och Catering AB
Salong Kalufsen
Bergströms Måleri AB.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1929.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

- 2011 Takbyte Repslagaregatan 18
- 2011 Termostater bytta i föreningen
- 2012 Värmepanna utbytt
- 2013 Ombyggnation lokal till bostadsrätt
- 2013 Fasadrenovering puts på Brunnsgratan samt smärre lagningar på Repslagaregatan 18
- 2014 Trapphusrenoveringar Repslagaregatan 16 & 18
- 2015 Trapphusrenoveringar Brunnsgratan 41
- 2015 Snickeriarbeten på Repslagaregatan 16
- 2018 Renovering tvättstuga och torkrum
- 2019 Takrenovering Brunnsgratan 41
- 2020 Renoverat fasad av garage längor och Repslagaregatan 16

PLANERADE UNDERHÅLL

Planerat underhåll 2021 är asfaltering av infart till gården

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2007-01-24. Stadgarna är uppdaterade 20-05-15

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2007-07-04.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser kan en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp debiteras. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp.

Samtliga dessa avgifter handläggs av Nabo.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med minst 1 och högst 3 suppleanter.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Lena Lindberg	Ordförande
Jonas Jordensjö	Kassör
Martina Kofler	Sekreterare
Peter Närholm	Ledamot
Pia Lindell	Suppleant

VALBEREDNING

Klas Magnusson Kofler och Hans Johansson.

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen såsom sådan, av två styrelseledamöter i förening.

REVISOR

Louise Strömberg Auktoriserad revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Renoverat fasad av garage och fasaden Repslagregatan 16
- Hyreshöjning på 4%
- Nya stadgar
- Crazy cow har sålt till TSL Resturang och Catering AB,
- Jonas Jordensjö ny kassör
- Pia Lindell ny suppleant
- bytt städbolag till ELLVY (ca halva priset sen innan) start 1 december 2020
- Skall man renovera så skall en Renoveringsansökan lämnas till styrelsen
- Beslut om att asfaltera infarten till gården

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 347 707	1 327 890	1 313 536	1 287 365
Resultat efter fin. poster	25 645	-734 541	-106 117	-1 648
Soliditet, %	49	49	50	50
Yttre fond	97 583	44 690	45 184	89 656
Taxeringsvärde	17 631 000	17 631 000	14 824 000	14 824 000
Bostadsyta, kvm	1 586	1 701	1 586	1 586
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	687	678	715	685
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 887	5 546	6 009	6 487
Genomsnittlig skuldränta, %	1,39	1,20	1,10	1,42
Belåningsgrad, %	57,72	57,38	56,98	56,64

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	9 781 150	-	-	9 781 150
Upplåtelseavgifter	721 120	-	-	721 120
Fond, yttre underhåll	44 690	-	52 893	97 583
Balanserat resultat	-618 598	-734 541	-52 893	-1 406 032
Årets resultat	-734 541	734 541	25 645	25 645
Eget kapital	9 193 821	0	25 645	9 219 466

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 406 032
Årets resultat	25 645
Totalt	<u>-1 380 387</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	52 893
Balanseras i ny räkning	-1 433 280
	<u>-1 380 387</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 347 707	1 327 888
Rörelseintäkter		-4	62
Summa rörelseintäkter		1 347 703	1 327 950
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-792 152	-1 547 494
Övriga externa kostnader	7	-113 135	-96 079
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-285 516	-305 435
Summa rörelsekostnader		-1 190 803	-1 949 007
RÖRELSERESULTAT		156 900	-621 058
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-131 256	-113 483
Summa finansiella poster		-131 256	-113 483
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		25 645	-734 541
ÅRETS RESULTAT		25 645	-734 541

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	16 174 879	16 440 247
Maskiner och inventarier	10	73 639	93 787
Summa materiella anläggningstillgångar		16 248 517	16 534 033
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 248 517	16 534 033
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 598	10 081
Övriga fordringar	11	1 997	965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	49 766	50 592
Summa kortfristiga fordringar		59 361	61 638
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 578 439	2 307 647
Summa kassa och bank		2 578 439	2 307 647
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 637 800	2 369 285
SUMMA TILLGÅNGAR		18 886 318	18 903 318

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 502 270	10 502 270
Fond för yttre underhåll		97 583	44 690
Summa bundet eget kapital		10 599 853	10 546 960
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 406 032	-618 598
Årets resultat		25 645	-734 541
Summa fritt eget kapital		-1 380 387	-1 353 139
SUMMA EGET KAPITAL		9 219 466	9 193 821
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	0	9 336 250
Övriga långfristiga skulder		65 113	0
Summa långfristiga skulder		65 113	9 336 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 336 250	97 000
Leverantörsskulder		32 322	45 169
Skatteskulder		82 540	79 330
Övriga kortfristiga skulder		4 983	10 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	145 644	141 206
Summa kortfristiga skulder		9 601 739	373 247
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 886 318	18 903 318

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	2 307 647	2 822 065
Resultat efter finansiella poster	25 645	-734 541
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	285 516	305 435
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	311 161	-429 106
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	2 277	40 193
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-10 758	-28 505
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	302 679	-417 418
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-31 887	-97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-31 887	-97 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	270 792	-514 418
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 578 439	2 307 647

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hotellet i Nyköping har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	5-10 %
Maskiner och inventarier	5-10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	3 600	9 100
Hysesintäkter, lokaler	231 327	219 936
Hysesintäkter, p-platser	1 200	1 200
Årsavgifter, bostäder	1 089 896	1 075 968
Övriga intäkter	21 680	21 746
Summa	1 347 703	1 327 950

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Fastighetskötsel	0	2 531
Snöskottning	4 110	9 315
Städning	28 450	27 835
Trädgårdsarbete	21 385	1 448
Övrigt	1 214	583
Summa	55 159	41 711

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Försäkringsskador	0	167 850
Reparationer	444 028	854 349
Summa	444 028	1 022 199

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	42 430	49 574
Sophämtning	5 769	2 224
Uppvärmning	202 096	206 530
Vatten	-83 831	106 336
Summa	166 464	364 664

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	63 391	57 248
Fastighetsskatt	41 790	40 750
Kabel-TV	21 319	20 922
Summa	126 500	118 920

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	9 475
Kameral förvaltning	43 298	43 948
Revisionsarvoden	8 193	11 803
Övriga förvaltningskostnader	61 644	30 853
Summa	113 135	96 079
NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	130 868	113 365
Övriga räntekostnader	388	118
Summa	131 256	113 483
NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 238 304	19 238 304
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 238 304	19 238 304
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 798 057	-2 512 771
Årets avskrivning	-265 368	-285 287
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 063 425	-2 798 057
Utgående restvärde enligt plan	16 174 879	16 440 247
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>3 414 600</i>	<i>3 414 600</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 555 000	12 555 000
Taxeringsvärde mark	5 076 000	5 076 000
Summa	17 631 000	17 631 000

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	402 168	402 168
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	402 168	402 168
Ingående ackumulerad avskrivning	-308 381	-288 233
Avskrivningar	-20 148	-20 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-328 529	-308 381
Utgående restvärde enligt plan	73 639	93 787

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	1 997	965
Summa	1 997	965

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	40 862	34 144
Förvaltning	9 651	11 259
Kabel-TV	5 270	5 189
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	-6 017	0
Summa	49 766	50 592

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Danske Bank	2021-03-30	1,20 %	4 850 000	4 850 000
Danske Bank	2021-03-30	1,20 %	4 486 250	4 583 250
Summa			9 336 250	9 433 250
Varav kortfristig del			9 336 250	
Varav avser amortering inom 12 månader			97 000	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	4 314	4 283
Förutbetalda avgifter/hyror	114 809	110 474
Uppvärmning	25 977	25 964
Utgiftsräntor	544	485
Summa	145 644	141 206

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	10 616 000	10 616 000
Summa	10 616 000	10 616 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nya städbolaget gick i konkurs, innan dom hann komma till oss . Januari 2021 vi söker efter nytt städbolag.

Underskrifter

Nyköping, 21 - 05 - 10
Ort och datum

Lena Lindberg

Lena Lindberg
Ordförande

Peter Närholm
Ledamot

Pia Lindell
Suppleant

Martina Kofler

Martina Kofler
Sekreterare

Jonas Jordensjö
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

Louise Strömberg
Auktoriserad revisor