

Årsredovisning

BRF Öfre Badparken

716420-2488

Styrelsen för BRF Öfre Badparken får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Styrelsen i BRF Öfre Badparken får härmed avge följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 tom 2020-12-31.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Björken 12, Södertälje, men adresserna Övre Torekällgatan 31, samt Tappgatan 4 och 6. I fastigheten upplåter föreningen totalt 22 lägenheter med bostadsrätt till dess medlemmar, samt 8 lokaler, vilka upplåtes med hyresrätt.

Den sammanlagda bostadsytan uppgår till 3 101 kvm fördelat på de 22 bostadsrätterna, och hyreslokalernas yta uppgår till 349 kvm.

Vid årsstämman 2020, som genomfördes som en brevstämma, valdes nedanstående styrelse. Styrelsen har valt att fördela vissa arbetsuppgifter, vilket också redovisas nedan.

Anders Lago, ordförande
Ulrika Granath, ledamot, kassör och nyckelansvarig
Johannes Ulander, ledamot och sekreterare
Fredrik Hjulström, ledamot

Anette Stolpe, suppleant och fastighetskötsel
Jonas Amrén, suppleant och fastighetsfrågor

Till revisor, och revisorssuppleant utsågs:
Ann-Christine Hillerström respektive Birgitta Karlsson

Styrelsen har under 2020 haft 9 protokollförda styrelsemöten, samt kontinuerliga kontakter via mail och telefon i löpande förvaltningsärenden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätterna/Folksam.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningens styrelse framför allt arbetat med den renovering av tak, fasad och fönster som kommer att ske under 2021, samt med renovering av tvättstugan, som kommer att ske under januari-mars 2021.

När det gäller taket så har det varit ett återkommande problem, som blev akut under 2019. Under 2019 och under 2020 har tillfälliga insatser gjorts för att förhindra läckage. De konsulter som föreningen har anlitat har konstaterat att den renovering av taket som gjordes 1990 inte utfördes fackmannamässigt. Gesimrännor och takfogar är inte täta, utan läcker och skadar undertak och fasad. Framför allt gesimrännorna behöver bytas ut, delar av taket bytas ut, fogar göras om och hela taket målas.

Föreningen har i samband med detta fått rekommendationen att även åtgärda fasad och fönsterkarmar och fönsterbågar utvändigt. Detta eftersom kostnaden för de byggställningar som behövs för insatserna på taket är närmare en miljon kronor och att dessa då kan nyttjas även för fasad och fönster. Fasaden och fönster hade i annat fall behövt åtgärdas inom cirka tio år.

Under 2020 har föreningen med konsultstöd tagit fram upphandlingsunderlag, tagit in offerter och förhandlat. Vi fick ett antal offerter, med stor prisskillnad och styrelsen har därefter fattat beslut om att anlita stockholmsföretaget SEHED Tresson AB för arbetet. Totalkostnaden är inkl moms, byggledning, kontroll, besiktning och 10 procent i oförutsedda utgifter närmare 9 miljoner kronor.

Styrelsen har också planerat för renovering av tvättstugan, och tagit in offerter för denna renovering och nya maskiner. Kostnaden är cirka 300 000 kronor inkl moms och arbetet utförs av Tvättstugeteknik AB, Södertälje.

För att klara kostnader för räntor och amorteringar för den stora renoveringen av tak, fasad och fönster kommer avgifterna höjas i två steg. Den 1 oktober 2020 höjdes avgiften med 5 procent. Styrelsen har tagit in offerter och förhandlat med två banker för de nya lånen. Med tanke på den låga räntan är styrelsens avsikt att binda en stor del av föreningens lån på 10 år.

Utöver förberedelser för renoveringarna under 2021 har föreningen under det gångna året arbetat med löpande underhåll. Vi har också haft problem med råttor på gård och i soprum. Anticimex har varit på flera besök för att åtgärda problemen.

I resultatdispositionen, vilken fastställs på föreningens årsstämma, föreslår styrelsen en avsättning till framtida underhåll med 268 000 kronor. (Föregående år 268 000 kronor).

Årets resultat innan avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår till 298 146 kronor. Efter avsättning/ianspråktagande av underhållsfond uppgår resultatet till 170 691 kronor.

Föreningen har under 2020 traditionsenligt genomfört städdagar vår och höst. Vid ett tillfälle under hösten anordnades bortforsling av grovsopor.

Medlemsinformation

Under året har ingen överlåtelse registrerats.

Antalet medlemmar vid ingången av 2020 uppgick till: 34

Antalet medlemmar vid utgången av 2020 uppgick till: 34

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	1 411	1 394	1 394	1 655	1 630
Resultat efter finansiella poster	298	116	45	242	166
Soliditet %	59	56	55	54	52
Lån per kvm (kronor)	1 039	1 064	1 089	1 114	1 244

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Förlags- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	4 391 794	210 000	344 472	24 776	115 672
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				115 672	-115 672
Uttag ur underhållsfond			-181 746	181 746	
Avsättning till underhållsfond			268 000	-268 000	
Årets resultat					298 146
Belopp vid årets utgång	4 391 794	210 000	430 726	54 194	298 146

	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 086 714
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>	
Balanseras i ny räkning	0
Uttag ur underhållsfond	0
Avsättning till underhållsfond	0
Årets resultat	298 146
Belopp vid årets utgång	5 384 860

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	54 194
Årets resultat	298 146
Summa	352 340

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	268 000
lanspråktagande av underhållsfond	-140 545
Balanseras i ny räkning	224 885
Summa	352 340

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Avgifter bostadsrätter		1 411 287	1 393 860
Hyror lokaler		231 558	260 526
Övriga rörelseintäkter		10 810	1 090
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 653 655	1 655 476
Rörelsekostnader			
Förvaltningstjänster	2	-25 196	-26 583
Reparation & underhåll	3	-227 823	-329 968
Taxebundna kostnader	4	-786 095	-830 214
Övriga förvaltningskostnader	5	-124 237	-151 278
Arvode till styrelsen		-60 487	-59 467
Avskrivningar byggnad		-90 785	-90 786
Summa rörelsekostnader		-1 314 623	-1 488 296
Rörelseresultat		339 032	167 180
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 886	-51 509
Summa finansiella poster		-40 886	-51 509
Resultat efter finansiella poster		298 146	115 671
Resultat före skatt		298 146	115 671
Årets resultat		298 146	115 671

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 7	8 664 442	8 755 227
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 664 442	8 755 227
Summa anläggningstillgångar		8 664 442	8 755 227
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 009	3 009
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		3 009	3 009
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	493 229	312 723
<i>Summa kassa och bank</i>		493 229	312 723
Summa omsättningstillgångar		496 238	315 732
SUMMA TILLGÅNGAR		9 160 680	9 070 959

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 391 794	4 391 794
Upplåtelseavgifter	210 000	210 000
Fond för yttre underhåll	430 726	344 472
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>5 032 520</i>	<i>4 946 266</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	54 194	24 776
Årets resultat	298 146	115 672
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>352 340</i>	<i>140 448</i>
Summa eget kapital	5 384 860	5 086 714
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 3 584 500	3 670 500
Summa långfristiga skulder	3 584 500	3 670 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	42 144	163 037
Skatteskulder	13 555	8 336
Övriga skulder	30 679	30 217
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	104 942	112 155
Summa kortfristiga skulder	191 320	313 745
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9 160 680	9 070 959

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	1	100

Not 2 Förvaltningstjänster

	2020	2019
Förbrukningsmaterial förvaltningen	-332	-2 247
Städtjänst	-24 864	-24 336
	-25 196	-26 583

Not 3 Reparation och underhåll

	2020	2019
Gemensamma ytor	-6 650	-77 662
Låsinstallationer	-2 375	-2 185
Installationer (VVS/el etc.)	-47 728	-32 465
OVK	-16 875	-21 375
Utvändigt huskroppen (tak/fasad)	-145 972	-148 598
Mark och hårdgjorda ytor	-4 148	-2 602
Snö och halkbekämpning	-938	-16 100
Reparation i lokaler	-	2 527
Reparation i bostäder	-1 138	-12 895
Reparation hiss	-1 999	-13 166
Reparation skorsten	-	-5 447
	-227 823	-329 968

Varav planenligt underhåll uppgår till 140 545 kr vilket ianspråkto ges under fond för yttre underhåll enligt förslag i resultatdispositionen. Detta avser förberedelser inför tak/fasad/fönsterrenovering som kommer ske under 2021.

Not 4 Taxebundna kostnader

	2020	2019
El	-30 663	-38 574
Värme	-491 792	-537 174
VA / Avlopp	-57 443	-52 030
Hushållssopor (inkl grovsopor)	-64 541	-61 412
Fastighetsförsäkring	-54 402	-55 762
Kabel TV och bredband	-32 541	-31 848
Övrigt	-3 565	-3 410
Fastighetsskatt	-51 148	-50 004
	-786 095	-830 214

Not 5	Övriga förvaltningskostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	-38 331	-37 851
	Konsultarvode	-42 497	-58 505
	Bankavgifter	-3 939	-6 692
	Föreningsavgifter	-4 570	-4 470
	Övriga styrelse och förvaltningstjänster	-29 900	-38 760
	Revision	-5 000	-5 000
		-124 237	-151 278

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	10 617 123	10 617 123
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Markvärde	1 786 600	1 786 600
	Utgående anskaffningsvärden	12 403 723	12 403 723
	Ingående avskrivningar	-3 648 496	-3 557 710
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-90 785	-90 786
	Utgående avskrivningar	-3 739 281	-3 648 496
	Redovisat värde	8 664 442	8 755 227

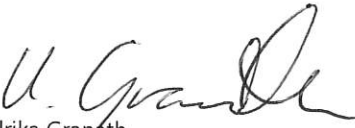
Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 930 000	4 930 000
	Summa ställda säkerheter	4 930 000	4 930 000

Not 8	Checkräkningskredit	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	500 000	500 000
	Utnyttjad kredit	0	0

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Hypotekslån Nordea, ränta 0,804% (ffd 2021-03-18)	-2 852 500	-2 922 500
	Hypotekslån Nordea, ränta 0,850% (ffd 2021-06-17)	-732 000	-748 000
		-3 584 500	-3 670 500

UNDERSKRIFTER

Södertälje 2021- 05-21


Ulrika Granath


Anders Lago


Fredrik Hjulström


Johannes Ulander

Min revisionsberättelse har lämnats


Ann-Christine Hillerström
Intern Revisor

Revisionsberättelse

BRF Öfre Badparken org nr 716420-2488 för perioden 2020-01-01 - 2020-12.31

Undertecknad som är vald till intern revisor i BRF Öfre Badparken avger härmed följande revisionsberättelse:

Jag har granskat periodens redovisning samt kontrollerat att de i årsredovisningen intagna Resultat- och Balansräkningar överensstämmer med granskad bokföring.

Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Då revisionen inte ger anledning till anmärkning tillstyrks att:

- Balans- och Resultaträkning fastställs
- Årets resultat överföres i ny räkning efter beslutad disposition
- Styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Södertälje 2021-05-21



Ann-Christine Hillerström

Intern revisor