

2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lansen i Strängnäs



Redovisningsbyrå

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.
Detta är föreningens sextiofemte (65) verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2005 och 2024
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet, se fotnot avsättningar
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-01-11. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2014-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har per 2020-12-31, 57 medlemmar.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

David Berggren Jonsson	Ordförande för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2021.
Åsa Persson (nyval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2022.
Marie Brunér (omval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2022.
Glenn Gustafsson (nyval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2021.
Arne Lidholm (nyval)	Ledamot för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2021.
Niclas Brun (nyval)	Suppleant för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2021.
Pontus Sandberg (nyval)	Suppleant för tiden från årsstämma 2020 till årsstämma 2021.

Firman har tecknats av styrelsen. Firman har tecknats ensam av David Berggren Jonsson.

Styrelsen har sitt säte i Strängnäs och har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande sammanträde efter årets stämma.

Revisorer

Revisorer har under året varit

Ordinarie

Anders Palmblad (nyval)

Suppleant

Nils Buck (omval)

Valberedning

Stämman beslutade att styrelsen skulle agera som valberedning under 2020 till årsstämma 2021

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 april 2020. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Lansen 1 i Strängnäs kommun med adress Tingstugatan 51 -55 och består av tre huskroppar. Husen färdigställdes år 1956 och innehåller 48 bostäder om 3094,5 m² samt en lokal om 110 m², 12 garage varav ett används som fastighetsförråd samt 60 bilparkeringsplatser varav 3 är upplåtna som gästparkeringar.

Lägenhetsfördelning:

6 st. 4 rum och kök
21 st. 3 rum och kök
15 st. 2 rum och kök
6 st. 1 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Stambyte	2006
Nya lägenhetsytterdörrar	2008
Postboxar i entréer	2008
Stamventiler värmesystem	2009
Ventilation i badrum	2010
Nya fönster	2013
Nya balkonger	2015
Fiberinstallation	2017
Målning två trapphus	2019
Byte radiatortermostat i lägenheter	2019

Fastighetsskötsel

Medlemmarna Stig Eriksson med hustru samt Jan-Erik Lindström har förtjänstfullt haft skötsel av tomtytor för vilka de arvoda

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Sörmlands Data & Kontorsservice	Administrativ förvaltning
Sevab	Elavtal, el och nät, vatten, fjärrvärme och renhållning
Gjensidige	Fastighetsförsäkring
Miljöstäd AB	Trapphusstädning
Björkner Entreprenad	Snöröjning
Strängnäs Plåt	Årlig kontroll och åtgärd av tak och avvattning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande fastighetsbesiktning har utförts under året av styrelsen varvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll

Föreningen upprättar varje år en rullande 5-årsplan för underhållsåtgärder.
2 andrahandsuthyrningar är beviljade fram till 2020-12-31.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 57.
För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse. Uthyrning beviljas max 2 år.
Ingen avsättning har skett till fonden för lägenhetsunderhåll. Uttag ur lägenhetsfonden har gjorts med 16966,44

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt

	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgifter bostäder tkr	1 886	1 886	1 886	1 886	1 886
Driftskostnad, kr/m ²	447	469	547	383	260
Räntekostnad, kr/m ²	28	28	26	28	25
Årets resultat (tkr)	438	146	198	268	311
Balansomslutning = Totala tillgångar (tkr)	10 833	10 293	9 614	8 920	8 592
Årsavgiftsnivå bostäder kr/m ² kallhyra	610	610	610	610	610
Lån, kr/m ²	2 481	2 237	1 938	1 756	1 655
Fond för yttre underhåll (tkr)	1 509	1 433	1 397	1 027	1 009
Likviditet %	336%	193%	250%	263%	332%
Soliditet %	21%	27%	28%	31%	32%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Normalt bör talet vara > 100%.

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Talet bör aldrig vara < 0.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningens förfogande 2020-12-31 står:

Balanserat resultat	1 549 715
Fond för lägenhetsunderhåll	82 410
Dispositionsfond	1 009 494
Årets resultat	307 619
Summa	<u>2 949 238</u>

Styrelsen förslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

Dispositionsfond	1 009 494
Fond för lägenhetsunderhåll	82 410
I ny räkning överföres	1 857 334
Summa	<u>2 949 238</u>

Övrigt

Årsavgiften 2020 har lämnats oförändrad.

Värmeavgiften 2020 har lämnats oförändrad.

Resultatet av föreningens verksamhet under året samt dess ekonomiska ställning per 2020-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Rörelseintäkter

	Not		
Nettoomsättning	1	2 642 311	2 668 427
Summa rörelseintäkter		2 642 311	2 668 427

Rörelsekostnader

Driftskostnader	2	-1 133 017	-862 533
Övriga externa kostnader	3	-158 146	-506 345
Personalkostnader	5	-193 316	-195 684
Avskrivningar	6, 7	-772 541	-750 541
Summa rörelsekostnader		-2 257 020	-2 315 103

Rörelseresultat		385 291	353 324
------------------------	--	----------------	----------------

Finansiella poster

Ränteintäkter, räntekostnader och liknande resultatposter		-77 672	-85 419
Summa finansiella poster		-77 672	-85 419

Resultat efter finansiella poster		307 619	267 905
--	--	----------------	----------------

Årets resultat		307 619	267 905
-----------------------	--	----------------	----------------

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
	Not		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	2 170 944	2 758 184
Avskrivningsbara anläggningar	7	4 044 342	4 229 643
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>6 215 286</u>	<u>6 987 827</u>
Summa anläggningstillgångar		6 215 286	6 987 827
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 212	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	64 729	59 323
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>65 941</u>	<u>59 323</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 310 277	1 873 021
<i>Summa kassa och bank</i>	9	<u>2 310 277</u>	<u>1 873 021</u>
Summa omsättningstillgångar		2 376 218	1 932 344
SUMMA TILLGÅNGAR		8 591 504	8 920 171
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		76 200	76 200
Fond för fastighetsunderhåll		1 009 494	1 027 450
Fond för lägenhetsunderhåll		82 411	99 377
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>1 168 105</u>	<u>1 203 027</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 549 715	1 281 810
Årets resultat		307 619	267 905
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>1 857 334</u>	<u>1 549 715</u>
Summa eget kapital	10	3 025 439	2 752 742
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 845 645	5 432 885
Summa långfristiga skulder		<u>4 845 645</u>	<u>5 432 885</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	276 240	276 240
Leverantörsskulder		178 450	192 097
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	265 730	266 207
Summa kortfristiga skulder		<u>720 420</u>	<u>734 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 591 504	8 920 171

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer.

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden BFNAR 2012:1 (K2)

När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper mm.

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

Tidigare år har verksamhetens överskott överförts till Dispositionsfonden. Därur togs kostnaderna för fastighetens underhåll enligt den underhållsplan som styrelsen framtager löpande varje år. Styrelsen uppfattning är att kvarvarande summa i dispositionsfonden skall täcka underhållsbehovet kommande 10 år. Rörelsens vinst överförs i ny räkning som balanserade vinstmedel.

NOTER

1. Nettoomsättning		2020	2019
Årsavgifter s.k. kallhyra		1 886 100	1 886 100
Hyror		7 860	27 336
Övriga intäkter	Bil 1	748 351	754 991
Summa nettoomsättning		2 642 311	2 668 427
2. Driftskostnader		2020	2019
El-avgifter		68 341	66 806
Uppvärmningsavgifter		400 670	429 475
Vatten och avlopp		169 417	165 226
Sophämtning, snöröjning och städning		140 769	176 478
Fastighetsskötsel		271	371
Kommunal fastighetsavgift		72 168	68 722
Försäkringar		57 427	54 529
TV-anläggning och fiberanläggning		189 524	188 065
Reparation, förbrukningsmateriel		1 779	634
Övriga driftskostnader	Bil 1	32 651	49 750
Summa driftskostnader		1 133 017	1 200 056
3. Övriga externa kostnader		2020	2019
Redovisningskostnader		34 664	40 110
Övriga förvaltningskostnader	Bil 1	123 482	128 712
Summa övriga externa kostnader		158 146	168 822
4. Underhåll enl. plan		2020	2019
Underhåll enligt plan fördelat på 10 år		100 949	102 745
Summa underhåll enligt plan		100 949	102 745

5. Personalkostnader	2020	2019
Arvoden och ersättningar till styrelsen inkl. sociala avgifter	162 316	162 301
Löner och övriga personalersättningar	31 000	33 383
	<u>193 316</u>	<u>195 684</u>
6. Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas avskrivningsplan motsvarar de årliga amorteringarna.		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader och mark	9 015 882	9 015 882
Årets investering i byggnader och mark	0	0
Årets försäljning/utrangering	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>9 015 882</u>	<u>9 015 882</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-6 257 698	-5 692 458
Årets avskrivningar	-587 240	-565 240
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6 844 938</u>	<u>-6 257 698</u>
Utgående redovisat värde	2 170 944	2 758 184
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader - bostäder	20 476 000	20 476 000
Taxeringsvärde mark	9 353 000	9 353 000
Fastighetens taxeringsvärde uppgår till	<u>29 829 000</u>	<u>29 829 000</u>
7. Avskrivningsbara anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Fönsterbyte		
Anskaffningsvärde	2 500 001	2 500 001
Ackumulerade avskrivningar	-499 998	-416 665
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 333	-83 333
Bokfört värde	<u>1 916 670</u>	<u>2 000 003</u>
Balkonger		
Anskaffningsvärde	2 496 138	2 496 138
Ackumulerade avskrivningar	-416 250	-333 000
Årets avskrivning 3,33%/år	-83 250	-83 250
	<u>1 996 638</u>	<u>2 079 888</u>
Inventarier		
Anskaffningsvärde	206 299	206 299
Årets anskaffningar	0	0
Årets försäljning	0	0
Ackumulerade avskrivningar	-206 299	-206 299
Årets avskrivning	0	0
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Fiberanläggning		
Anskaffningsvärde	187 188	187 188
Ackumulerade avskrivningar	-37 436	-18 718
Årets avskrivning	-18 718	-18 718
Bokfört värde	<u>131 034</u>	<u>149 752</u>

8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	64 729	59 323
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 729	59 323

9. Kassa och Bank	2019-12-31	2019-12-31
Kassa	0	0
SEB Företagskonto	2 310 277	1 873 022
Summa kassa och bank	2 310 277	1 873 022

10. Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre/inre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 200	1 126 827	1 281 810	267 905	2 752 742
Resultatdisposition enl. föreningsstämman				-267 905	-267 905
Anspråktagande av fonderade medel		-34 923			-34 923
Redovisat resultat			267 906	307 619	575 525
Belopp vid årets utgång	76 200	1 091 904	1 549 716	307 619	3 025 439

11. Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Bindnings- datum	Ränta	Amortering	Skuldbelopp	Skuldbelopp
SEB 26391210	löpande 90 dagar	1,27%	360 140	623 580	923 580
SEB 25524446	bunden ränta 3 år	1,15%	60 140	1 190 995	1 190 995
SEB 26363365	bunden ränta 3 år	1,30%	66 960	1 407 260	1 407 260
SEB 36458518	löpande 90 dagar	1,27%	55 000	1 070 000	1 081 000
SEB 38304437	löpande 90 dagar	1,27%	45 000	830 000	830 050
			587 240	5 121 835	5 432 885
Nästa års extraamortering föreslås uppgå till				300 000	
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 821 835	
Genomsnittsränta vid årets utgång		1,25%			

Amortering inom 2 till 5 år beräknas uppgå till 1 104 960
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till 3 716 875

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförbara säkerheter som har ställts för egna skulder

Fastighetsinteckningar 10 025 000 10 025 000

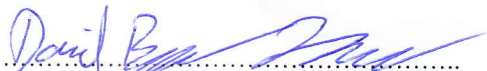
12. Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

Nästa års beräknade ordinarie amortering	276 240
Summa kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	276 240

13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	191 561	193 496
Upplupna räntekostnader	3 350	3 633
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>67 082</u>	<u>61 153</u>
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	261 993	258 282


ÖVRIGA UPPLYSNINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Strängnäs den 2021-01-29


.....
David Berggren Jonsson

Min revisionsberättelse har avgivits.

2021-03-08


.....
Anders Palmblad
Av föreningsstämman vald revisor

Föreningen redovisar nu årsredovisningen enligt Bokföringsnämndens anvisningar K2.

FÖRTYDLIGANDEN TILL VISSA NOTPOSTER

BILAGA 1

Not 1: Övriga intäkter	Överlåtelseavgifter, Pantsättningsavgifter, Kravavgifter Garage-, Parkeringshyror, Värmeavgifter, Frys-, Tvättavgifter
Not 2: Övriga driftskostnader	Hyra fastighetsförråd, Hyresförluster parkeringar
Not 3: Reparation, förbrukningsmateriel	Förbrukningsinventarier och förbrukningsmateriel Skyddsmateriel, Rep & Underhåll inventarier
Not 3: Övriga förvaltningskostnader	Telefon, Porto, Kostnad årsstämma, Bankavgifter Medlemsavgifter, Styrelsens omkostnader, Uppbörd av avgifter/hyror Kontorsutensilier

Sid 10 (10)

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Lansen, Strängnäs

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Lansen, organisationsnummer 719500-0125 för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Strängnäs den 8 mars 2021.


Anders Palmblad

Av föreningens stämma utsedd revisor.