



Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Hjulmakaren

Org nr 778000-0548

Styrelsen för Brf Hjulmakaren får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-25.

Föreningens fastighet, Surahammar 9:596 bebyggdes 1960 av Byggnadsfirman Anders Diös AB. På fastigheten finns 2 st bostadshus innehållande 51 lägenheter, varav 3 lägenheter är hyresrätter. Dessutom finns 6 garage och 28 p-platser varav 22 med motorvärmarruttag.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kokvrå	
11	st 1 rum och kök	
27	st 2 rum och kök	
9	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 2 820,3m ²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 21,4 %.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Simpleko Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-02 bestått av:

Ordinarie	Mattias Svengert	Ordf.
	Petra Stenström	Sekr.
	Valter Lebenbauer	
	Kari Väisänen	
	Åke Irehag	

Suppleant Monica Kihlman
 Sointu Nurmela

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Rigmor Hellsten

Suppleant Pauli Liukkonen

Valberedning Valter Lebenbauer
 Pauli Liukkonen

Styrelsen har under året haft 4 st protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko, en del av Riksbyggen.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av medlemmarna. Orasa Fredriksson sköter fastighetsskötseln för hus 40.

Fastighetens tekniska status

Fönsterrenovering, byte av radiatorventiler och tilläggsisolering på vinden, 1994.

Takrenovering, 2002.

Byte av garagedörrar, 2003.

Stam- o badrumsrenovering, 2005.

Nya takfläktar, renovering av undercentral och installation av brandvarnare 2007.

Byte av lägenhetsdörrar 2008.

Balkongrenovering 2010.

Installation fiber 2019.

Konditionsbesiktningen av fastigheten utförs löpande.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019-05-09.

OVK besiktning har skett 2013-11-11.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 45 818 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 191 494 kronor, varav 84 875 kronor avser installationskostnaden för fiber som gjordes 2019. Resterande kostnad, 106 619 kronor, avser inköp och monterng av brandvarnare samt installation av kodlås. Samtliga kostnader har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Under perioden har 6 st överlåtelse samt 1 st upplåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 3 st andrahandsupplåtelser.

Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 50 medlemmar, avgående 7 och tillkommande 8, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 51 vid årets slut.

Årsavgifterna och hyror för bostäder höjdes med 2% fr o m 2020-01-01. Även hyror för p-platser utan motorvärmare höjdes fr o m 2020-01-01.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 239	2 202	2 189	2 154
Resultat efter finansiella poster (tkr)	348	348	449	322
Soliditet (%)	42	37	33	29
Kassalikviditet (%)	419	413	368	356
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	300	600	300	300
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	2 854	2 554	1 954	1 654
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	738	723	723	708
Lån kronor per kvm yta	1 735	1 877	2 019	2 157

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	201 022	32 554	2 554 222	364 068	348 432
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	-300 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				348 432	-348 432
Upplåtelse bostadsrätt	2 455	132 545			
Årets resultat					348 247
Belopp vid årets utgång	203 477	165 099	2 854 222	412 500	348 247

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	412 500
årets vinst	348 247
	760 747
disponeras så att	
till yttre reparationsfond reserveras	300 000
i ny räkning överföres	460 747
	760 747

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 238 560	2 201 681
Övriga rörelseintäkter		20 712	7 007
Summa rörelseintäkter		2 259 272	2 208 688
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 090 501	-1 119 024
Övriga externa kostnader	5	-160 381	-109 943
Personalkostnader	6	-253 195	-198 170
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-309 000	-309 000
Summa rörelsekostnader		-1 813 077	-1 736 137
Rörelseresultat		446 195	472 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 996	10 130
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 944	-134 249
Summa finansiella poster		-97 948	-124 119
Resultat efter finansiella poster		348 247	348 432
Resultat före skatt		348 247	348 432
Årets resultat		348 247	348 432

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 098 000	5 407 000
Egna lägenheter		22 545	22 545
Summa materiella anläggningstillgångar		5 120 545	5 429 545
Summa anläggningstillgångar		5 120 545	5 429 545
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		105 447	24 040
Övriga fordringar	8	5 156	878 213
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	102 837	69 867
Summa kortfristiga fordringar		213 440	972 120
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 195 023	2 939 219
Summa kassa och bank		4 195 023	2 939 219
Summa omsättningstillgångar		4 408 463	3 911 339
SUMMA TILLGÅNGAR		9 529 008	9 340 884

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		368 576	233 576
Yttre reparationsfond		2 854 222	2 554 222
Summa bundet eget kapital		3 222 798	2 787 798
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		412 500	364 068
Årets resultat		348 247	348 432
Summa fritt eget kapital		760 747	712 500
Summa eget kapital		3 983 545	3 500 298
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	4 494 191	4 894 387
Summa långfristiga skulder		4 494 191	4 894 387
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	400 196	400 196
Leverantörsskulder		152 258	76 091
Skulder till koncernföretag		946	0
Skatteskulder		1 929	2 366
Övriga skulder	12	205 794	198 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	290 149	269 506
Summa kortfristiga skulder		1 051 272	946 199
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 529 008	9 340 884

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		446 195	472 551
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		309 000	309 000
Erhållen ränta		8 996	10 130
Erlagd ränta		-107 340	-134 803
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		656 851	656 878
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-114 427	-18 392
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		105 468	-64 597
Kassaflöde från den löpande verksamheten		647 892	573 888
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-400 196	-400 196
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		135 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-265 196	-400 196
Årets kassaflöde		382 696	173 692
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		3 812 327	3 638 634
Likvida medel vid årets slut	14	4 195 023	3 812 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Om- och tillbyggnader före 2014 20-40 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	102 264	119 856
Hysesintäkter garage och p-platser	76 230	81 674
Årsavgifter bostäder	1 989 747	1 935 984
Hysesbortfall ./.	-9 262	-20 584
Avsättning inre reparationsfond ./.	-31 832	-27 051
Debiterade avgifter	111 413	111 802
Övriga ersättningar och intäkter	11 297	727
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 415	6 280
	2 259 272	2 208 688

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	45 818	90 125
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	191 494	92 893
	237 312	183 018

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning	0	5 460
Obligatorisk ventilationskontroll	7 038	0
Energideklarationer	0	10 791
Bevakning	26 906	11 662
Yttre skötsel / Snöröjning	4 000	15 000
Fastighetsel	130 867	151 200
Uppvärmning	407 230	437 645
Vatten	75 354	67 763
Sophämtning	47 646	52 690
Fastighetsförsäkring	69 867	70 259
Kabel-TV / Internet	51 872	81 125
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	32 410	32 410
	853 190	936 005

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	21 563	27 538
Revisionsarvode	2 500	2 746
Förvaltningsarvode	61 285	56 295
Övriga externa tjänster/kostnader	63 118	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	11 915	23 364
	160 381	109 943

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	40 000	30 239
Löner till lokalvårdare	59 297	63 759
Löner till fastighetsskötare	15 744	13 875
Löner övriga	93 790	56 500
Sociala avgifter	43 859	33 450
Särskild löneskatt	504	347
	253 194	198 170

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	11 260 000	11 260 000
Ingående anskaffningsvärden mark	380 000	380 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 640 000	11 640 000
Ingående avskrivningar	-6 233 000	-5 924 000
Årets avskrivningar	-309 000	-309 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 542 000	-6 233 000
Utgående redovisat värde	5 098 000	5 407 000
Taxeringsvärden byggnader	8 473 000	8 473 000
Taxeringsvärden mark	2 160 000	2 160 000
	10 633 000	10 633 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	5 156	5 106
Avräkningskonto Simpleko	0	873 107
	5 156	878 213

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	72 545	69 867
Förutbetald digital-TV	13 933	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 359	0
	102 837	69 867

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,29	2022-03-30	634 500	676 500
Stadshypotek	1,28	2022-01-30	905 000	925 000
Stadshypotek	1,50	2021-12-30	398 250	511 250
Stadshypotek	1,10	2022-04-30	765 602	773 618
Stadshypotek	1,80	2030-06-01	971 035	1 064 215
Stadshypotek	1,26	2022-06-30	450 000	550 000
Stadshypotek	4,25	2021-06-30	770 000	794 000
			4 894 387	5 294 583
Kortfristig del av långfristig skuld			-400 196	-400 196

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 893 407 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	8 178 000	8 178 000
	8 178 000	8 178 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre reparationsfond	197 077	194 249
Källskatter	4 945	2 539
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	3 772	1 252
	205 794	198 040

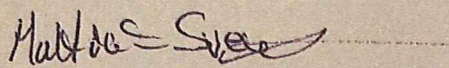
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen särskild löneskatt	505	348
Upplupna räntekostnader	4 035	4 432
Förskottsbetalda hyror och avgifter	188 558	182 557
Upplupna uppvärmningskostnader	44 013	45 429
Upplupna elavgifter	15 506	15 451
Upplupna reparationer och underhåll	35 032	0
Beräknat arvode för revision	2 500	2 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	18 791
	290 149	269 508

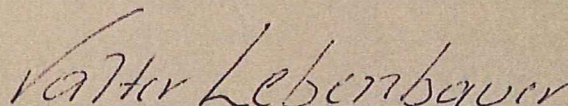
Not 14 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Kassamedel	4 416	0
Banktillgodohavanden	4 190 607	2 939 219
Avräkning klientmedel	0	873 107
	4 195 023	3 812 326

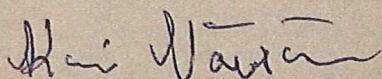
Surahammar den 27/4-21



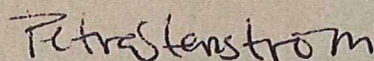
Mattias Svengert
Ordförande



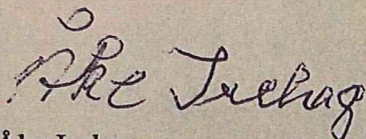
Valter Lebenbauer



Kari Väisänen



Petra Stenström



Åke Irehag

Min revisionsberättelse har lämnats .

Rigmor Hellsten
Revisor