

Årsredovisning 2020

BRF SPIRAN

717300-0303



 **nabo**

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SPIRAN

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

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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 kommer 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 1955-04-01.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Tierp 32:3 på adresserna Torggatan 9 och Gävlevägen 18 i Tierp. Föreningen har 26 bostadsrätter om totalt 1 413 kvm och 1 lokal.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Uppsala.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Agneta Steisjö	Ordförande	
Sara Sjöberg	Sekreterare	t.o.m 2020-08-17
Linus Nordstedt	Ledamot	
Rebecca Morey Andersson	Suppleant	
Gunilla Larsson	Suppleant	t.o.m 2020-11-03
Linnéa Österlund	Suppleant	

VALBEREDNING

Linnéa Karlsson Skoglund Sammankallande
Emma Wiklund

FIRMATECKNING

Föreningens firma tecknas -förutom av styrelsen- av minst två ledamöter tillsammans.

REVISORER

Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå AB Revisor
Monika Jansson Revisorssuppleant

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA

HISTORISKA UNDERHÅLL

2006-2007 Stam- och el renovering lägenheter
2007-2008 El renovering källare och trapphus
2011 Postboxar
2014 Stamrenovering källare
2015 Fönster
2018 Tak Gävlevägen

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo Uppsala AB
Fastighetsskötsel Nj Fastighetskonsult AB
Städ Cimzon Clean AB

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Byte av städentreprenör till Cimzon Clean AB

Radonmätning

Föreningsstämma 2020-05-13

Energideklaration

Årlig kontroll av balkonger

Upphandling balkongrenovering

Extra föreningsstämma 2020-12-10

Städdag och garantibesiktning av fönster inställd med anledning av Covid-19

EKONOMI

Årsavgiften höjdes med 10 % den 1 januari 2020. Budgeten visar på ett resultat på 250 000 kr, varav hela beloppet föreslås avsättas till fond för yttre underhåll.

Ett av föreningens lån sattes om 2020-10-30 till en 2-årig placering. Ingen höjning av årsavgifterna planeras för 2021. Hyreslokalen är för tillfället utan hyresgäst.

För att finansiera balkongreoveringen kommer den kvarvarande fondplaceringen avyttras och ett nytt lån upptas.

PLANERAD VERKSAMHET UNDER KOMMANDE ÅR

Balkongreovering.

Kontroll och vid behov underhåll av föreningens träd.

Byte av staket mot BRF Äppet.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 32 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 276 050	1 159 753	1 167 847	1 157 731
Resultat efter fin. poster	414 618	167 531	-549 011	199 625
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Yttre fond	256 031	100 000	300 000	200 000
Taxeringsvärde	9 035 000	9 035 000	8 246 000	8 246 000
Bostadsyta, kvm	1 413	1 413	1 413	1 413
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	871	792	788	778
Lån per kvm bostadsyta, kr	3 072	3 149	3 239	3 322
Genomsnittlig skuldränta, %	1,60	1,74	1,88	3,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	41 705	-	-	41 705
Fond, yttre underhåll	100 000	-	156 031	256 031
Balanserat resultat	-746 041	167 531	-156 031	-734 540
Årets resultat	167 531	-167 531	413 958	413 958
Eget kapital	-436 804	0	413 958	-22 846

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-734 540
Årets resultat	413 958
Totalt	-320 582

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-570 582
	-320 582

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		1 276 050	1 159 753
Rörelseintäkter		81	0
Summa rörelseintäkter		1 276 131	1 159 753
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-610 940	-721 031
Övriga externa kostnader	8	-65 409	-78 442
Personalkostnader	9	-14 142	-14 393
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 816	-99 816
Summa rörelsekostnader		-790 307	-913 682
RÖRELSERESULTAT		485 824	246 070
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-717	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 489	-78 539
Summa finansiella poster		-71 206	-78 539
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		414 618	167 531
Skatt		-660	0
ÅRETS RESULTAT		413 958	167 531

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	3 319 618	3 419 434
Summa materiella anläggningstillgångar		3 319 618	3 419 434
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		3 319 618	3 419 434
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 800	23 437
Övriga fordringar		166	166
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 806	39 683
Summa kortfristiga fordringar		72 772	63 286
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	13	300 000	300 717
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 717
Kassa och bank			
Kassa och bank		833 374	449 552
Summa kassa och bank		833 374	449 552
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 206 146	813 555
SUMMA TILLGÅNGAR		4 525 763	4 232 989

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 705	41 705
Fond för yttre underhåll		256 031	100 000
Summa bundet eget kapital		297 736	141 705
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-734 540	-746 041
Årets resultat		413 958	167 531
Summa fritt eget kapital		-320 582	-578 509
SUMMA EGET KAPITAL		-22 846	-436 804
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	4 222 693	4 330 856
Summa långfristiga skulder		4 222 693	4 330 856
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		117 996	117 996
Leverantörsskulder		47 108	53 980
Skatteskulder		1 381	1 110
Övriga kortfristiga skulder		20	-40
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	159 411	165 891
Summa kortfristiga skulder		325 916	338 937
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 525 763	4 232 989

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	449 552	162 355
Resultat efter finansiella poster	413 958	167 531
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	99 816	99 816
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	513 774	267 347
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 486	28 863
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 021	-30 467
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	491 268	265 743
Investeringar		
Finansiella placeringar	717	149 283
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	717	149 283
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-108 163	-127 829
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-108 163	-127 829
ÅRETS KASSAFLÖDE	383 821	287 197
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	833 374	449 552

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Spiran 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	2-3 %

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 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostäder. 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	0	2 858
Hysesintäkter, p-platser	34 092	34 056
Årsavgifter, bostäder	1 231 092	1 119 120
Övriga intäkter	10 947	3 719
Summa	1 276 131	1 159 753

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Fastighetsskötsel	84 783	115 436
Snöskottning	3 188	0
Städning	20 256	17 982
Övrigt	3 287	68 500
Summa	111 514	201 918

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	9 369	57 385
Summa	9 369	57 385

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Fasad och balkongreovering	71 532	43 969
Summa	71 532	43 969

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	27 456	34 265
Sophämtning	34 315	26 253
Uppvärmning	214 202	225 449
Vatten	76 412	67 052
Summa	352 385	353 019

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Fastighetsförsäkringar	24 963	24 002
Fastighetsskatt	27 917	27 917
Kabel-TV	13 260	12 821
Summa	66 140	64 740

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Ekonomisk förvaltning	38 540	37 676
Förbrukningsmaterial	1 329	17 097
Juridiska kostnader	0	2 375
Konsultkostnader	5 648	6 804
Revisionsarvoden	5 000	4 500
Vicevärdsarvode	7 026	1 500
Övriga förvaltningskostnader	7 867	8 490
Summa	65 409	78 442

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Sociala avgifter	3 142	3 393
Styrelsearvoden	11 000	11 000
Summa	14 142	14 393

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	5 205 602	5 205 602
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	5 205 602	5 205 602
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 786 168	-1 686 352
Årets avskrivning	-99 816	-99 816
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 885 984	-1 786 168
Utgående restvärde enligt plan	3 319 618	3 419 434
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>31 500</i>	<i>31 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 916 000	6 916 000
Taxeringsvärde mark	2 119 000	2 119 000
Summa	9 035 000	9 035 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	212 117	212 117
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	212 117	212 117
Ingående ackumulerad avskrivning	-212 117	-212 117
Utgående ackumulerad avskrivning	-212 117	-212 117
Utgående restvärde enligt plan	0	0

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	25 387	24 963
Förvaltning	10 025	9 635
Kabel-TV	3 315	3 315
Räntor	1 753	1 770
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 326	0
Summa	44 806	39 683

NOT 13, KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken Fonder	300 000	300 717
Summa	300 000	300 717

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Skuld 2020-12-31	Skuld 2019-12-31
Stadshypotek	2022-10-30	1,95 %	1 188 434	1 296 597
Stadshypotek	2023-10-30	1,28 %	1 552 255	1 552 255
Stadshypotek	2022-01-30	1,59 %	1 600 000	1 600 000
Summa			4 340 689	4 448 852

Varav kortfristig del 117 996

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	5 000	0
El	196	203
Förutbetalda avgifter/hyror	105 985	105 981
Uppvärmning	25 642	26 814
Utgiftsräntor	8 132	10 937
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 456	21 956
Summa	159 411	165 891

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 006 000	5 006 000
Summa	5 006 000	5 006 000

Underskrifter

Tierp, 2021 - 05 - 30
Ort och datum

Agneta Steisjö

Agneta Steisjö
Ordförande

Linus Nordstedt

Linus Nordstedt
Ledamot

Rebecca Morey Andersson

Rebecca Morey Andersson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 24

Hanna Denize

Hanna Denize, Din Vinst Redovisningsbyrå
AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Spiran org.nr 717300-0303

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Spiran för räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Spiran för år räkenskapsåret 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tierp, den 24 maj 2021

Namn på revisionsföretaget

Din Vinst Redovisningsbyrå AB



Hanna Denize

Auktoriserad redovisningskonsult