

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Djäknehöjden

Org nr 778000-0902

Styrelsen för Brf Djäknehöjden 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.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 601 kvm lokalytor.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-12-22.

Föreningens fastighet, Laura 9 bebyggdes 1942 och är belägen i Västerås kommun. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 13 lägenheter och 4 lokaler. Dessutom finns 5 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

3	st 1 rum och kokvrå	
1	st 2 rum och kokvrå	
3	st 3 rum och kök	
1	st 4 rum och kök	
5	st 5 rum och kök	Total bostadsyta: 1 077,5 kvm

Föreningens lokaler upplåtna med bostadsrätt:

Verksamhet	Yta kvm
Kristina Nyström	70
Per Helgason	191
Anders Hultman	340
Jonas Larsson	<u>163</u>
Total lokalyta:	764 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

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

Styrelsen har valt att byta försäkringsbolag under året. Fastigheten har varit fullvärdeförsäkrad via Trygg Hansa Brf försäkring fram till 2020-04-30 och därefter gått över till Folksam. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-06 bestått av:

Ordinarie	Ola Sunesson Kristina Nyström Britt-Inger Lindell	Ordförande
Suppleanter	Viktor Eklund Ann-Christin Preinfalk	

Valda revirorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie Anders Hultman

Suppleant Christoffer Martone

Valberedning Lena Nordberg

Styrelsen har under året haft 9 (9) protokollförda sammanträden.

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

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Ola Sunesson.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Fasadrenovering och stambyte skedde år 1990.

Hissrenovering 2002.

Omläggning av entré 2003.

Omläggning av tak år 2007.

Omläggning av gårdstak år 2009.

Värmeväxlare utbytt år 2009.

Bredbandsinstallation har skett under 2012.

Balkongrenovering har utförts under 2015-2016.

Byte till säkerhetsdörrar 2018.

Konditionsbesiktningen av fastigheten är genomförd 2012.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019.

OVK besiktning utförd 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 45 573 kronor.

Planenligt underhåll har utförts till en kostnad av 31 329 kronor avseende konsultarvode skärmtak.

Föreningen har under november 2020 drabbats av en vattenskada, återställandet kommer att belasta resultatet 2021.

Medlemsinformation

En överlåtelse har ägt rum under perioden. En andrahandsupplåtelse finns noterad hos styrelsen.

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

Föreningen hade vid årets slut 24 (24) medlemmar.

Årsavgifterna och p-platser höjdes med 3% 2020-01-01 och ytterligare 5% 2020-07-01 inför kommande fönsterrenovering. P-platserna kommer att höjas till 450 kronor fr o m 2021-07-01.

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	2016
Nettoomsättning (tkr)	937	875	846	832	819
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	-18	54	95	81
Soliditet (%)	29,2	25,5	25,0	24,6	22,3
Kassalikviditet (%)	423,3	347,9	316,2	323,2	279,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	-90	-90	-65	-65	-65
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	564	501	436	371	306
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	599	554	538	522	512
Lån kronor per kvm yta	1 550	1 606	1 662	1 607	1 660

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	160 250	238 250	501 374	206 923	-17 994	1 088 803
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			90 000	-90 000		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-27 633	27 633		
Balanseras i ny räkning				-17 994	17 994	
Årets resultat					173 091	173 091
Belopp vid årets utgång	160 250	238 250	563 741	126 562	173 091	1 261 894

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	126 562
årets vinst	173 091
	299 653
disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	90 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-31 329
i ny räkning överföres	240 982
	299 653

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		936 874	875 360
Övriga rörelseintäkter		1 903	1 039
Summa rörelseintäkter		938 777	876 399
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-502 675	-638 239
Övriga externa kostnader	5	-48 188	-42 148
Personalkostnader	6	-42 490	-41 376
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-132 702	-132 702
Summa rörelsekostnader		-726 055	-854 465
Rörelseresultat		212 722	21 934
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 631	-39 928
Summa finansiella poster		-39 631	-39 928
Resultat efter finansiella poster		173 091	-17 994
Årets resultat		173 091	-17 994

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 987 732	3 101 147
Inventarier, verktyg och installationer	8	19 291	38 578
Summa materiella anläggningstillgångar		3 007 023	3 139 725
Summa anläggningstillgångar		3 007 023	3 139 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		22 272	0
Övriga fordringar	9	2 583	1 118 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	21 158	8 670
Summa kortfristiga fordringar		46 013	1 127 231
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 271 515	0
Summa kassa och bank		1 271 515	0
Summa omsättningstillgångar		1 317 528	1 127 231
SUMMA TILLGÅNGAR		4 324 551	4 266 956

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		398 500	398 500
Yttre reparationsfond		563 741	501 374
Summa bundet eget kapital		962 241	899 874
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		126 562	206 923
Årets resultat		173 091	-17 994
Summa fritt eget kapital		299 653	188 929
Summa eget kapital		1 261 894	1 088 803
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 751 411	2 854 183
Summa långfristiga skulder		2 751 411	2 854 183
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	102 772	102 772
Leverantörsskulder		13 417	76 837
Skatteskulder		6 796	4 873
Övriga skulder	13	10 863	6 462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	177 398	133 026
Summa kortfristiga skulder		311 246	323 970
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 324 551	4 266 956

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		212 723	21 934
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		132 702	132 702
Erlagd ränta		-38 744	-40 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		306 681	114 450
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-32 940	13 349
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 613	-41 812
Kassaflöde från den löpande verksamheten		260 127	85 987
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-102 772	-102 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-102 772	-102 772
Årets kassaflöde		157 355	-16 785
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		1 114 159	1 130 944
Likvida medel vid årets slut	15	1 271 515	1 114 159

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Fastigheten är komponentindeldad.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad - Stomme och grund	1%
Byggnad - Fasad	2%
Byggnad - Balkonger	2%
Byggnad - Yttertak	2,5%
Markanläggningar	5%
Inventarier, verktyg och installationer	10-20%

Avsättningar

Föreningens fond för yttre underhåll:

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till

resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

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 pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	22 196	18 000
Årsavgifter bostäder	629 616	587 682
Årsavgifter lokaler	285 062	266 078
Debiterade avgifter	0	3 600
Övriga ersättningar och intäkter	720	360
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 183	0
Försäkringsersättningar	0	679
	938 777	876 399

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	45 573	84 800
Löpande reparationer och underhåll av lokaler	0	981
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	31 329	27 633
	76 902	113 414

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	26 800	23 005
Besiktning / Serviceavtal	14 417	11 174
Energideklarationer	0	11 562
Yttre skötsel / Snöröjning	14 145	27 015
Fastighetsel	11 048	9 685
Uppvärmning	225 564	237 477
Vatten	20 632	22 878
Sophämtning	29 055	28 065
Fastighetsförsäkring	33 981	25 759
Självrisk/reparation försäkringsskador	600	80 726
Stadsnät	4 234	2 859
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	45 297	44 621
	425 773	524 826

Not 5 Förvaltnings- och externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	13 019	12 070
Förvaltningsarvode	28 257	27 720
Övriga externa tjänster/kostnader	6 911	2 358
	48 187	42 148

Not 6 Personalkostnader och arvode till förtroendevalda

	2020	2019
Lön Fastighetsskötare	21 752	21 752
Styrelsearvode och revisionsarvode	14 000	13 000
Lagstadgade sociala avgifter	6 738	6 624
	42 490	41 376

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	5 188 257	5 188 257
Ingående anskaffningsvärden mark	312 000	312 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 500 257	5 500 257
Ingående avskrivningar	-2 399 110	-2 285 695
Årets avskrivningar	-113 415	-113 415
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 512 525	-2 399 110
Utgående redovisat värde	2 987 732	3 101 147
Taxeringsvärden byggnader	8 068 000	8 068 000
Taxeringsvärden mark	5 595 000	5 595 000
	13 663 000	13 663 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden Mälarenergi Stadsnät	192 874	192 874
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 874	192 874
Ingående avskrivningar	-154 296	-135 009
Årets avskrivningar	-19 287	-19 287
Utgående ackumulerade avskrivningar	-173 583	-154 296
Utgående redovisat värde	19 291	38 578

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Andra kortfristiga fordringar	0	1 813
Avräkning skattekonto	2 583	2 589
Avräkningskonto Simpleko AB	0	1 114 159
	2 583	1 118 561

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	12 656	8 670
Förutbetalt förvaltningsarvode	8 502	0
	21 158	8 670

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,40	rörligt 90-dgr	877 936	916 384
Stadshypotek AB	1,40	rörligt 90-dgr	255 183	264 191
Stadshypotek AB	1,40	rörligt 90-dgr	168 948	173 092
Stadshypotek AB	1,40	rörligt 90-dgr	375 750	384 750
Stadshypotek AB	1,40	rörligt 90-dgr	156 366	162 538
Stadshypotek AB	1,13	rörligt 90-dgr	835 000	865 000
Stadshypotek AB	1,35	rörligt 90-dgr	185 000	191 000
			2 854 183	2 956 955
Kortfristig del av långfristig skuld			-102 772	-102 772

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 443 095 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	3 204 000	3 204 000
	3 204 000	3 204 000

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	8 541	3 457
Källskatter	1 732	2 242
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	590	763
	10 863	6 462

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	15 000	13 000
Upplupna sociala avgifter	4 713	4 085
Upplupna räntekostnader	6 269	5 382
Förskottsbetalda hyror och avgifter	91 872	84 475
Avgår förskottsbetald moms	0	-6 905
Upplupna vatten avgifter	1 760	0
Upplupna uppvärmningskostnader	45 139	24 990
Upplupna elavgifter	1 735	0
Övriga uppl kostnader och förutbetalda intäkter	10 909	8 000
	177 397	133 027

Not 15 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning Klientmedel	0	1 114 159
Banktillgodohavanden	1 271 515	0
	1 271 515	1 114 159

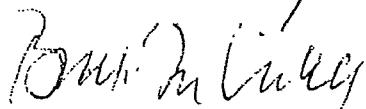
Västerås den



Ola Sunesson
Ordförande



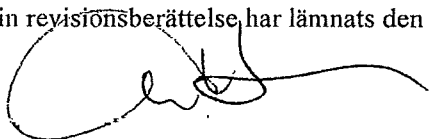
Kristina Nyström



Britt-Inger Lindell

Min revisionsberättelse har lämnats den

30/3 2021



Anders Hultman

Revisionsberättelse

Brf Djäknehöjden

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

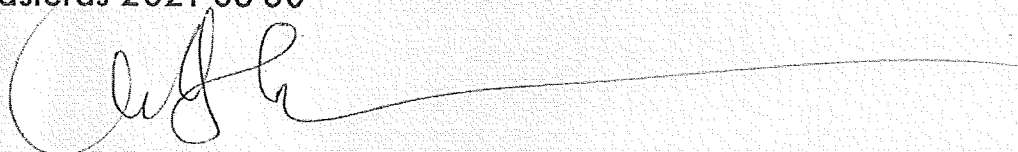
Undertecknad, som utsetts att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret, får efter fullgjort uppdrag avgiva följande berättelse.

Jag har tagit del av räkenskaper och övriga handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning och i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de till mig uppvisade redovisningshandlingarna, inventeringen av tillgångar eller eljest beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker därför att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Västerås 2021-03-30



Anders Hultman