

Årsredovisning

för

Brf Prästallén

769617-5699

Räkenskapsåret

2020

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslaghet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ

Styrelsen för Brf Prästallén, med säte i Haninge kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), K2. Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är en seniorförening varför föreningen endast antar fysisk person som fyllt 55 år vid ansökan om medlemskap. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden. Styrelsen skall snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kommit in till föreningen, avgöra frågan om medlemskap.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerades hos Bolagsverket 2007-12-06.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-21.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Åby 1:228 (tidigare beteckning 1:192) i Haninge kommun 2007-11-12.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i tre våningar med totalt 49 bostadsrätter. Den totala boarean är cirka 3 978 kvm. Tomtarealen är cirka 8 600 kvm. I fastigheten ingår även sex mindre byggnader som inrymmer förråd, sopheringsrum, cykelförråd och fjärrvärmerum. I fastigheten finns en gemensamhetslokal, ett övernattningsrum samt tvättstuga. Övernattningsrummet har i år varit uthyrt 16 (50) dygn och gemensamhetslokalen 13 (7) dygn. Gemensamhetslokalen utnyttjas dessutom för gemensamma aktiviteter och träffar inom föreningen.

Föreningen disponerar 49 parkeringsplatser varav 20 platser i carport, 15 platser med eluttag, nio platser på mark med servitutsavtal utanför tomtgränsen samt fem besöksplatser. En parkeringsplats är reserverad för personal inom vård och omsorg. Vid årets slut var 13 parkeringsplatser outhyrda och nyttjas som besöksparkering utöver de ordinarie fem platserna för besökare.

Lägenhetsfördelning (enligt ursprungliga planritningar)

18 st 2 rum och kök
15 st 3 rum och kök
12 st 4 rum och kök
4 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Gemensamhetsanläggning

Fastigheten deltar i följande gemensamhetsanläggningar:

GA 11-12 avseende vattenledningar och GA 13 avseende markunderhåll och belysning av tillfartsvägar till Brf Prästgården 1, Prästgården, Nytorpsbäckens samfällighet och till parkeringsplatser (servitut) samt skötsel av lekpark på Prästgårdsängen. Representanter från berörda fastigheter bildar styrelse för Prästgårdsängens samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningarna GA 11-13.

Servitut

Brf Prästallén omfattas av ett servitut avseende parkeringsplatser (avtalsservitut, förmån).

Miljöpåverkan

Fastigheten omfattas av naturvårdsbestämmelse angående grundvattenskydd enligt 2:62 vattenlagen. Föreningen värnar om natur och miljö och har mat- och förpackningssortering samt sortering av returpapper. För att sörja för ett bra inomhusklimat byts filtren till radiatorerna i samtliga lägenheter med 12 till 18 månaders intervaller. Föreningen bekostar filtren för samtliga medlemmar.

Fastighetsavgift

Föreningen belastas med hel fastighetsavgift gällande bostäder som 2020 uppgår till 70 tkr.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärde är 53 800 tkr varav byggnadsvärde är 44 000 tkr och markvärde 9 800 tkr. Värdeår är 2008.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Avtalet gäller till och med år 2023.

Teknisk förvaltning

Föreningen har ett avtal om fastighetskötsel med Wahlings Installationsservice AB (WIAB).

Övriga leverantörsavtal

Bergfast AB	markskötsel
Kone AB	hisservice
Kiwa Inspecta AB	hissbesiktning
SRV Återvinning AB	avfallshantering
Glansutas Städ AB	städning av trapphus/gemensamhetslokal
Keabgruppen	hyra av entrémattor under perioden november-mars
Vattenfall AB	fastighetsel/värme
Haninge Kommun	vatten/avlopp
Telia Sverige AB	bredband (10/10MB/s), kabel-TV, IP-telefoni

Fastighetens tekniska status

Energideklaration utfördes 2015 med en giltighet på tio år. Byggnaden har energiklass D. Energiprestanda är 118 kWh/kvm. Obligatorisk Ventilationskontroll OVK genomförs vart sjätte år. Nästa OVK sker 2021. Samtliga lägenheter är utrustade med brandvarnare.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utbetalningar för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt en av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften har varit oförändrad sedan föreningen bildades år 2008. Någon förändring av avgiften för 2021 är inte aktuell.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall ske årligen i enlighet med föreningens stadgar. Styrelsens förslag till avsättning till yttre fond för 2020 uppgår till 300 tkr.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitutet, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst fem ledamöter med lägst en och högst fyra suppleanter.

Vid den ordinarie föreningsstämman 2020-04-20 valdes följande styrelseledamöter och suppleanter:

Ledamöter:

Yvonne Admyre
Björn Dellby
Cay Eliasson
Kjell Kronqvist
Leif Lundin

Suppleant:

Gunnar Antelius
Marianne Palm

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har hållit 9 (11) ordinarie protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Moderna Försäkringar.

Revisor

Handenrevisorerna AB
Linus Nilsson huvudansvarig
Christine Gillerud suppleant

Valberedning

Raija Lamminaho
Bo Thunberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens ekonomi

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2020 lämnas oförändrad.

Föreningen uppvisar ett positivt resultat 2020 om + 672,7 tkr. Resultat exklusive avskrivningar uppgår till + 1 302,8 tkr. Kassaflöde är positivt och likvida medel har ökat med cirka 350 tkr vid årets slut.

En extra amortering om 500 tkr har gjorts i samband med villkorsändring av ett lån.

Arvode till styrelsen uppgår till ett prisbasbelopp. Styrelsen förfogar över ytterligare ett prisbasbelopp som bland annat kan användas till att arvoda medlemmar utanför styrelsen som åtar sig att genomföra uppgifter åt föreningen till en lägre kostnad än vad som kan upphandlas av utomstående.

Föreningsstämma 2020

Den ordinarie föreningsstämman hölls 2020-04-20. Beroende på coronapandemin hölls stämman per korrespondens. 38 (25) av 49 lägenheter var representerade.

Underhållsarbete 2020

Ventilationsfläkt med styrutrustning för trapphus 4 har under året bytts ut.

Föreningsgemensamma aktiviteter

Beroende på coronapandemin har styrelsen inte kunnat anordna traditionella städdagar vår och höst eller bjuda in till gemensamt luciafirande. Många medlemmar har saknat dessa aktiviteter och enskilt genomfört flera uppgifter som brukar genomföras vid städdagarna.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid slutet av året 67 (68) medlemmar varav en dödsboägare. I föreningen bor 70 personer. Under året har 1 (2) överlåtelser ägt rum. Ingen medlem har beviljats andrahandsuthyrning.

Föreningens informationsblad "Bulletinen" har under året kommit ut med 10 nummer.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 150	3 158	3 172	3 182
Resultat efter finansiella poster	673	333	462	485
Soliditet (%)	77,20	76,41	75,83	74,83
Fastighetslån/kvm (kr)	5 990	6 209	6 525	6 720
Skuldränta (%)	1,16	1,15	1,16	1,27
Årsavgift/kvm (kr)	755	755	755	755
Resultat exkl. avskrivningar	1 303	964	1 092	1 115

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån i förhållande till boarea.

Skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter i förhållande till boarea.

Resultat exkl. avskrivningar

Årets resultat korrigerat med årets avskrivningar.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 345 000	45 008 000	1 268 413	3 190 835	333 389	82 145 637
Reservering fond för yttre underhåll			300 000	33 389	-333 389	0
Årets resultat					672 669	672 669
Belopp vid årets utgång	32 345 000	45 008 000	1 568 413	3 224 224	672 669	82 818 306

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 224 224
årets vinst	672 669
	3 896 893

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	300 000
	3 596 893
	3 896 893

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		3 150 228	3 158 228
Övriga rörelseintäkter		7 200	18 350
Summa rörelseintäkter		3 157 428	3 176 578
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 351 324	-1 701 916
Övriga externa kostnader	4	-169 395	-167 526
Personalkostnader	5	-50 872	-51 872
Avskrivningar		-630 150	-630 150
Summa rörelsekostnader		-2 201 741	-2 551 464
Rörelseresultat		955 687	625 114
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-283 018	-291 725
Summa finansiella poster		-283 018	-291 725
Resultat efter finansiella poster		672 669	333 389
Årets resultat		672 669	333 389

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	105 521 146	106 151 296
Summa materiella anläggningstillgångar		105 521 146	106 151 296
Summa anläggningstillgångar		105 521 146	106 151 296
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 646 143	1 257 316
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	96 648	89 988
Summa kortfristiga fordringar		1 742 791	1 347 304
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 949	12 650
Summa kassa och bank		8 949	12 650
Summa omsättningstillgångar		1 751 740	1 359 954
SUMMA TILLGÅNGAR		107 272 886	107 511 250

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		77 353 000	77 353 000
Fond för yttre underhåll		1 568 413	1 268 413
Summa bundet eget kapital		78 921 413	78 621 413
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 224 224	3 190 835
Årets resultat		672 669	333 389
Summa fritt eget kapital		3 896 893	3 524 224
Summa eget kapital		82 818 306	82 145 637
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	16 026 336	24 350 503
Summa långfristiga skulder		16 026 336	24 350 503
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 800 000	350 833
Leverantörsskulder		64 732	119 802
Skatteskulder		137 494	100 205
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	426 018	444 270
Summa kortfristiga skulder		8 428 244	1 015 110
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 272 886	107 511 250

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		672 670	333 389
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		630 150	630 150
Förändring skatteskuld/fordran		37 289	35 280
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 340 109	998 819
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-41 599	2 398
Förändring av kortfristiga skulder		-73 322	-1 483
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 225 188	999 734
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder kreditinstitut		-875 000	-750 833
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-875 000	-750 833
Årets kassaflöde		350 188	248 901
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 237 341	988 440
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 587 529	1 237 341

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Från 2020 klassificeras lån som förfaller inom ett år som kortfristiga skulder i årsredovisningen tillsammans med planerad amortering. Lånet är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga det vid villkorsändringsdatum. Se vidare not 9 med detaljerad uppställning av föreningens lån.

Tillämpade avskrivningstider anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Fastighetsförbättringar	10 år

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter	3 003 528	3 003 528
Hyror parkeringsplatser/garage	146 700	154 700
Intäkter gästlägenheter	5 200	16 350
Övriga intäkter	2 000	2 000
	3 157 428	3 176 578

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	42 604	41 964
Trädgårdsskötsel	199 238	203 857
Städkostnader	58 980	60 558
Hyra av entrémattor	15 414	10 232
Hisskostnader	68 547	145 431
Gemensamhetsanläggning	9 068	9 068
Reparationer	76 393	279 302
Underhåll	12 933	25 869
Fastighetsel	50 852	75 853
Uppvärmning	404 607	443 047
Vatten/avlopp	127 637	123 522
Avfallshantering	108 255	92 880
Försäkringskostnader	47 029	50 060
Kabel-TV	122 441	115 636
Förbrukningsinventarier	0	15 333
Förbrukningsmaterial	7 327	9 305
	1 351 325	1 701 917

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	70 021	67 473
Avgiftsförlust	-4 016	0
Föreningsgemensamma kostnader	760	4 983
Revisionsarvode	24 550	19 250
Ekonomisk förvaltning	71 876	70 501
Övriga poster	6 204	5 319
	169 395	167 526

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	47 598	46 571
Sociala avgifter	3 274	5 301
	50 872	51 872

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	72 373 000	72 373 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 373 000	72 373 000
Ingående avskrivningar	-4 221 704	-3 591 554
Årets avskrivningar	-630 150	-630 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 851 854	-4 221 704
Redovisat värde mark	38 000 000	38 000 000
Utgående värde mark	38 000 000	38 000 000
Utgående redovisat värde	105 521 146	106 151 296

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	67 563	32 624
Avräkningskonto förvaltare	1 578 580	1 224 692
	1 646 143	1 257 316

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	43 110	43 110
Kabel-TV	36 350	28 909
Ekonomisk förvaltning	17 188	17 969
	96 648	89 988

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek AB			0	1 000 000
Nordea Hypotek AB			0	5 925 000
Stadshypotek	0,930	2021-03-30	1 000 000	0
Stadshypotek AB	0,930	2023-01-30	5 250 000	0
Stadshypotek AB	1,330	2024-01-30	10 976 336	10 976 336
Stadshypotek AB	1,100	2021-09-30	6 600 000	6 800 000
Kortfristig del av lån			-1 200 000	-350 833
			22 626 336	24 350 503
Kortfristig skuld			6 600 000	0

Föreningen har lån om 6 600 000 kronor som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår 2021 varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall. Amorteringar resterande lån uppgår till 1 200 000 kronor för 2021.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	40 500	37 204
Styrelsearvoden	23 300	23 000
Sociala avgifter	2 350	3 100
Revision	23 800	23 000
Städning	4 915	4 915
Fastighetsel	7 228	8 262
Fjärrvärme	51 228	57 227
Entrémattor	2 558	2 558
Fastighetsskötsel	0	10 651
Avfallshantering	3 139	0
Förutbetalda avgifter och hyror	267 000	274 353
	426 018	444 270

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgiften lämnas oförändrad 2021.

Utbyte av återstående defekta skärmväggar.

Obligatorisk ventilationskontroll OVK kommer att genomföras.

Tvättning av fastighetens norrsidor kommer efter en fasadinspektion att utföras 2021.

En årlig fasadinspektion kommer att genomföras för att bedöma när fasadmålning skall utföras.

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000
	33 000 000	33 000 000

Stockholm den 3 maj 2021



Björn Dellby
Ordförande



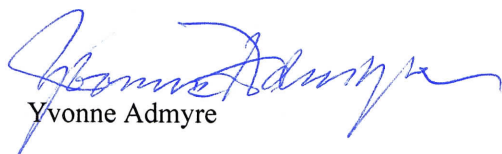
Cay Eliasson



Kjell Kronqvist



Leif Lundin



Yvonne Admyre

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2021



Linus Nilsson
Auktoriserad revisor
Handensrevisorerna AB