



Årsredovisning 2020

Brf Rapsfältet
Org. 769618-9278

MW
JR AP
RII SW

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Postadress: Bruksparken 3, 235 92 Vellinge

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738
info@simpleko.se, www.simpleko.se

JR AP MN
BH SA

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet, Hököpinge 55:82 i Vellinge kommun förvärvades 2009-06-26.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Bruksparken 3. Fastigheten byggdes 1995 och har värdeår 1995.

Den totala byggnadsytan uppgår till 1 803 kvm, varav hela utgör lägenhetsyta. I föreningen finns 39 parkeringsplatser, varav 1 är MC/Moped parkering. Varje lägenhet har en tillhörande parkeringsplats som ingår i avgiften. Föreningen hyr även ut parkeringar till boende som har behov av en extra parkering. I dagsläget är det kö till dessa extra parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning
6 st 1 rum och kök
8 st 2 rum och kök
12 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 21 upplåtna med bostadsrätt och 5 med hyresrätt.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Dina Försäkringar Skåne. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

Tekniska beskrivningen av fastigheten, vilken togs fram i samband med köpet, används som underlag för de underhållsåtgärder som utförts och planeras.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Passagesystem & belysning	2019
Utemiljö	2019
Sop- & cykelhusrenovering	2019
Tak och grundarbete	2019
Parkering/Uteplats	2018
Passagesystem	2018
Installation och byte av belysning	2018
Sop- och cykelhus, renovering del 1	2018
Reparationsarbeten i gemensamma utrymmen	2016
Energideklaration	2013
OVK	2012
Byte Värmesystem	2012
Nya maskiner i tvättstugan	2010

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Sekant, Fredde's Underhållsservice och Ribersborgs Städ. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-06-13 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2009-06-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-10-22. Styrelsen har sitt säte i Vellinge, Skåne län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 26 personer. Nyttillkomna medlemmar under året är 9. Antalet medlemmar som utträtt under året är 7. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 28. Under året har 6 överlåtelse skett och inga upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-30 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Jan Ragnestam	ordf
Ewa Hansson	kassör
Anders Persson	ledamot
Björn Hansson	ledamot
Elisabeth Sarnandt	suppleant

Till **revisor** har Ernst & Young Revisionsbyrå valts.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 4 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2020 är en förlust. Resultatet för år 2020 beror främst på stora planerade och beslutade byggnationer och underhåll. Dessa har helt finansierats med sparade medel, det vill säga nya lån/krediter har tagits upp. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet 2019. Förändringen beror främst på minskade räntekostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden, som under år 2020 har minskat något vilket beror på en villkorsändring för ett lån som skedde under 2020.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om föreningens likviditetsflöde.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

Underhåll (och byggnationer) av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Renovering av hyres lgh	168
Installation av armatur i cykelrum	21
Renovering av trapphus & entré	63
Sanering av torkrum	9

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet beräknas till 350 Kkr, se nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten.

Det upptagna planerade underhållet i tabellen nedan kommer att finansieras med sparade medel.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/ Kkr.
Stampsolning	2021	35
Grundarbeten	2021	60
Åtgärder/renovering lgh 1004	2021	40
Lgh1202	2021	25
Lgh1301	2021	25
Färdigställande utemiljö	2021	100
Hustvätt	2021	40
Utökad mopedparkering	2021	25

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	16 121 355	497 642	339 498	-3 778 962	-256 780	12 922 753
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			48 909	-48 909		
Balanseras i ny räkning				-256 780	256 780	
Årets resultat					-223 024	-223 024
Belopp vid årets utgång	16 121 355	497 642	388 407	-4 084 651	-223 024	12 699 729

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 673	1 657	1 648	1 633	1 705
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-223	-257	-1 487	-55	-27
Soliditet, %	41,8	42,2	42,3	45,3	45,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	806	806	806	806	857
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 750	11 750	11 750	11 750	11 750
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	10 871	10 871	10 871	10 871	10 871
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,12	2,32	2,34	2,35	2,39
Fastighetens belåningsgrad, % **	59,9	59,3	58,6	58,0	57,4

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 084 651
Årets resultat	-223 024
	<hr/>
	-4 307 675
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	48 909
I ny räkning överföres	-4 356 584
	<hr/>
	-4 307 675

Beräffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning,

kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

JR AD MN
BR

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 673 020	1 656 598
Summa rörelsens intäkter m.m.		1 673 020	1 656 598
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-948 200	-912 510
Övriga externa kostnader	4	-138 505	-153 073
Personalkostnader	5	-126 601	-125 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-312 961	-318 119
Summa rörelsens kostnader		-1 526 267	-1 509 395
Rörelseresultat		146 753	147 203
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-369 777	-403 983
Summa finansiella poster		-369 777	-403 983
Resultat efter finansiella poster		-223 024	-256 780
Årets resultat		-223 024	-256 780

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	29 097 049	29 406 198
Inventarier	7	0	3 812
Summa materiella anläggningstillgångar		29 097 049	29 410 010
Summa anläggningstillgångar		29 097 049	29 410 010
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 995	0
Övriga fordringar		13 666	10 432
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 534	24 939
Summa kortfristiga fordringar		76 195	35 371
Kassa och bank		1 215 493	1 159 462
Summa omsättningstillgångar		1 291 688	1 194 833
SUMMA TILLGÅNGAR		30 388 737	30 604 843

JR
AW
MN

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	16 618 997	16 618 997
Yttre fond	388 407	339 498
Summa bundet eget kapital	17 007 404	16 958 495
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 084 651	-3 778 962
Årets resultat	-223 024	-256 780
Summa fritt eget kapital	-4 307 675	-4 035 742
Summa eget kapital	12 699 729	12 922 753
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	17 425 000	13 125 000
Summa långfristiga skulder	17 425 000	13 125 000
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	0	4 300 000
Leverantörsskulder	29 443	49 234
Aktuell skatteskuld	1 371	19
Övriga skulder	28 589	26 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 204 605	181 347
Summa kortfristiga skulder	264 008	4 557 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	30 388 737	30 604 843

JR AP MW
RH JH

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	146 753	147 203
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	312 961	318 119
Erlagd ränta	-369 777	-403 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 937	61 339
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-24 995	100
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-15 829	-4 686
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-19 791	-11 321
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	25 357	-304 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten	54 679	-259 102
Förändring av likvida medel	56 031	-259 102
Likvida medel vid årets början	1 159 462	1 418 565
Likvida medel vid årets slut	1 215 493	1 159 462

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. K2 regelverk tillämpas. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnad	1 %	100 år
Fastighetsförbättringar	5 %	20 år
Inventarier	20-10%	5-10 år

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig inkomstskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	1 195 116	1 195 116
	Hyresintäkter bostäder	446 179	437 585
	Hyresintäkter p-platser	19 200	18 600
	Övriga intäkter	12 524	5 297
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 673 019	1 656 598

JR
211
87740
MW

NOTER

Not 3	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel	48 120	56 808
	Städ och entremattor	65 532	63 597
	Reparation och underhåll	348 511	280 248
	El	96 741	115 083
	Gas	128 815	139 222
	Vatten	124 611	118 047
	Sophämtning	43 116	41 567
	Fastighetsskatt	37 154	35 802
	Försäkringspremier	28 776	27 188
	Övriga driftkostnader	26 824	34 948
	Summa driftkostnader	948 200	912 510
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Arvode ekonomisk förvaltning	65 064	63 480
	Tele- och It- kommunikation	8 407	10 325
	Revisionsarvode	20 250	19 875
	Kostnad för samfällighet	32 298	42 518
	Övriga externa kostnader	12 486	16 875
	Summa övriga externa kostnader	138 505	153 073
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	100 000	100 000
	Arbetsgivaravgifter	26 601	25 693
	Summa personalkostnader	126 601	125 693
Noter till balansräkningen			
Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	32 569 119	32 569 119
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 569 119	32 569 119
	Ingående avskrivningar	-3 162 921	-2 853 772
	Årets avskrivningar	-309 149	-309 149
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 472 070	-3 162 921
	Utgående redovisat värde	29 097 049	29 406 198
	Redovisat värde byggnader	25 254 407	25 563 556
	Redovisat värde mark	3 842 642	3 842 642
	Summa redovisat värde	29 097 049	29 406 198
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	16 303 000	16 303 000
	varav byggnader:	13 600 000	13 600 000

NOTER

Not		2020-12-31	2019-12-31		
Not 7	Inventarier				
	Ingående anskaffningsvärde	125 599	125 599		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 599	125 599		
	Ingående avskrivningar	-121 787	-112 817		
	Årets avskrivningar	-3 812	-8 970		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-125 599	-121 787		
	Utgående redovisat värde	0	3 812		
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förutbetald försäkring	7 544	7 102		
	Övriga förutbetalda kostnader	29 990	17 837		
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	37 534	24 939		
Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Amortering efter 5 år	17 425 000	13 125 000		
	Summa långfristiga skulder	17 425 000	13 125 000		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering	Skuld per
				2021	2020-12-31
	SBAB	2030-08-15	1,43		4 300 000
	SBAB	2023-09-08	2,02		4 300 000
	SBAB	2029-08-09	1,42		4 300 000
	SBAB	2022-11-04	2,62		4 525 000
	Summa			0	17 425 000
	Summa långfristiga skulder				17 425 000
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Upplupen räntekostnad	31 881	31 881		
	Upplupen el och värme	11 055	12 836		
	Övriga upplupna kostnader	23 707	25 817		
	Förutbetalda avgifter och hyror	137 962	110 813		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	204 605	181 347		

MW
AD
21

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 000 000	18 000 000
Summa ställda säkerheter	18 000 000	18 000 000

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Vellinge den 10/6- 2021



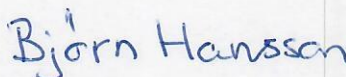
Jan Ragnestam
Ordförande



Ewa Hansson



Anders Persson



Björn Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10/6-2021.

Ernst & Young AB



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor