

Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Tegelslagaren i Vingåker

718500-0192

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Styrelsen för Bostadsrättsförening Tegelslagaren i Vingåker får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen har sitt säte i Vingåker.

Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 13 november 2000.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. På stämman deltog 10 medlemmar med 9 röster.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Bengt Andersson	ordförande	vald t o m 2022
Inger Sjöberg	ledamot	vald t o m 2022
Marita Grönvall	ledamot	i tur att avgå
Tomas Brandt	ledamot	i tur att avgå
Johannes Björndahl	suppleant	i tur att avgå

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret inte haft några fysiska sammanträden på grund av coronapandemin.

Revisor har under året varit Zlatan Djuderija med Jerry Grönvall som suppleant, från föreningen samt Örjan Langborg, Örjan Langborg Redovisning AB.

Valberedning

Valberedning har under året varit Jan-Åke Andersson.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Vingåker Hantverkaren 2 och 3 med adress Götgatan 1 och 3. Husen färdigställdes år 1955 och 1956 och innehåller 33 bostäder om 1 848 kvm samt 8 garage. Dessutom finns ett antal bilparkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

9 st., 1 rum och kök

18st., 2 rum och kök

6 st., 3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheterna:

Nya vattenledningar	1995
Balkonger	2000
Badrum och stammar	2005
Takomläggning	2010
Takomläggning	2011
Takmålning	2012
Installerat fiber	2015
OVK-besiktning	2016
Fönsterbyten	2018
Postboxar	2018
Energideklaration	2019

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Solör Bioenergi Öst AB	Fjärrvärme
Vingåker Vatten o avfall	Renhållning och vatten
Stena Recycling AB	Renhållning
Nordic Entertainment Group Sweden AB	Tv
If Skadeförsäkring AB	Fastighetsförsäkring

Fastighetsskötseln och trappstädning sköts av anställd personal. Ekonomisk förvaltning sköts av Tor-Leif Thuresson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts regelbundet av styrelsen. Härvid har konstaterat att byggnaderna är i bra skick.

Underhåll

Föreningen har en underhållsplan vilken uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Större planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan är byte av lägenhetsdörrar 2021–2022.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätt överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 37 varav 33 röstberättigade.

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	1 050	1 050	990	990	990
Årets resultat, tkr	106	110	145	144	164
Balansomslutning, tkr	6 858	6 837	6 836	4 636	4 567
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	568	568	536	536	536
Driftskostnad, kr/kvm	353	344	333	343	330
Ränta, kr/kvm	50	55	37	25	32
Lån, kr/kvm	2 820	2 880	2 939	1 821	1 862
Fond för yttre underhåll, tkr	256	173	90	75	60
Soliditet (%)	21	20	17	24	21

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av

Tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig var under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2019 och då höjdes avgifterna med 6 %. Nuvarande årsavgiftsnivån för bostäder efter höjningen är 568 kr/kvm.

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Förändring av eget kapital

	Medlems insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång					
årets ingång	87 059	173 160	994 327	109 670	1 364 216
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			109 670	-109 670	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		83 160	-83 160		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				106 261	106 261
Belopp vid årets utgång	87 059	256 320	1 020 836	106 261	1 470 476

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 020 836
Årets resultat	<u>106 261</u>
	1 127 097

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>1 127 097</u>
	1 127 097

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

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 080 888	1 080 570
Summa rörelseintäkter		1 080 888	1 080 570
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-652 279	-635 340
Övriga externa kostnader	4	-5 096	-8 712
Personalkostnader	6	-72 124	-50 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-151 939	-174 247
Summa rörelsekostnader		-881 438	-868 763
Rörelseresultat		199 450	211 809
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 189	-102 139
Summa finansiella poster		-93 189	-102 139
Resultat efter finansiella poster		106 261	109 670
Årets resultat		106 261	109 670

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	5 585 907	5 737 846
Summa materiella anläggningstillgångar		5 585 907	5 737 846
Summa anläggningstillgångar		5 585 907	5 737 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar		4 404	1 263
Summa kortfristiga fordringar		4 404	1 263
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 267 213	1 097 866
Summa kassa och bank		1 267 213	1 097 866
Summa omsättningstillgångar		1 271 617	1 099 129
SUMMA TILLGÅNGAR		6 857 524	6 836 975

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		87 059	87 059
Fond för yttre underhåll		256 320	173 160
Summa bundet eget kapital		343 379	260 219
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 020 836	994 327
Årets resultat		106 261	109 670
Summa fritt eget kapital		1 127 097	1 103 997
Summa eget kapital		1 470 476	1 364 216
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	2 045 000	3 587 600
Summa långfristiga skulder		2 045 000	3 587 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	9, 10	3 167 400	1 734 600
Leverantörsskulder		65 764	66 882
Övriga skulder		11 650	2 662
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		97 234	81 016
Summa kortfristiga skulder		3 342 048	1 885 160
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 857 524	6 836 975

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Byggnader och inventarier värderas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna på byggnader sker med 1,5 % enligt 66-årig avskrivningsplan, ombyggnation med 2 %, 50-årig plan, uterum och balkonger med 5 %, 20-årig plan. Mark är inte värderat.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Enligt stadgar skall minst 0,3 % av taxeringsvärdet avsättas.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 1 083 462 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	1 049 688	1 049 688
Hyror	31 200	30 800
Övriga intäkter	0	82
Summa nettoomsättning	1 080 888	1 080 570

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	7 774	1 300
Snöröjning	0	4 200
Löpande underhåll	54 790	39 404
Elavgifter	57 077	56 997
Uppvärmningsavgifter	240 111	257 847
Vatten och avlopp	129 175	118 405
Sophämtning	59 045	58 413
Försäkringar	30 948	29 019
Fiber TV	45 788	45 788
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	27 572	23 967
Summa driftskostnader	652 279	635 340

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningskostnader	5 096	8 712
Summa övriga externa kostnader	5 096	8 712

Not 5 Underhåll enligt plan

Underhåll enligt plan	0	0
Summa underhåll enligt plan	0	0

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Lön anställda	36 012	15 932
Lön katedral förvaltare	15 237	15 372
Arvode styrelse	5 000	6 900
Arvode föreningsvald revisor	1 650	400
Arvode valberedning	450	0
Sociala avgifter	13 775	11 860
Summa personalkostnader	72 124	50 464

Brf Tegelslagaren i Vingåker
Org. nr 718500-0192

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	8 440 663	8 440 663
Utgående anskaffningsvärde	8 440 663	8 440 663
Ingående avskrivningar	-2 702 817	-2 528 570
Årets avskrivningar	-151 939	-174 247
Utgående avskrivningar	-2 854 756	-2 702 817
Utgående redovisat värde	5 585 907	5 737 846
Taxeringsvärde byggnad	6 315 000	6 315 000
Taxeringsvärde mark	1 674 000	1 674 000
Totalt taxeringsvärde	7 989 000	7 989 000

Not 8 Maskiner och inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	28 895	28 895
Utgående anskaffningsvärde	28 895	28 895
Ingående avskrivningar	-28 895	-26 115
Årets avskrivningar	0	-2 780
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 895	-28 895
Utgående planenligt restvärde inventarier	0	0

**Not 9 Skulder till
kreditinstitut**

Låneinstitut	Räntesats %	Konv. datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB BoLån	1,68	2021-11-28	1 624 800	1 663 200
SEB BoLån	1,94	2021-11-28	1 509 600	1 548 000
SEB BoLån	1,60	2022-08-28	2 078 000	2 111 000
			5 212 400	5 322 200

Beräknat amorteringsbelopp inom 1 år är 109 800 kronor,
och beräknad skuld om 5 år är 4 633 400 kronor.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	5 495 000	5 495 000
Summa ställda säkerheter	5 495 000	5 495 000

Vingåker 2021-03-28



Bengt Andersson



Thomas Brandt

Vingåker, 2021,03,28



Inger Sjöberg



Marita Grönvall

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har
överlämnats 2020-04-26



Zlatan Djuderija
ur föreningen vald revisor



Örjan Langborg
Örjan Langborgs Redovisning AB

Revisionsberättelse

Vi, som av Bostadsrättsföreningen Tegelslagaren, är valda revisorer har granskat årsbokslutet, räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed och omfattar bl a inhämtande av underlag, bedömning av intern kontroll samt genomgång av räkenskaper och förvaltningsdokument.

Årsbokslutet har gjorts enligt god redovisningssed och god föreningsmed och ger en i allt väsentligt rättvisande bild.

Vi tillstyrker att stämman

- fastställer resultat och balansräkning
- överför resultatet i ny räkning enligt förslag från styrelsen
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020.

Vingåker 2021-04-26



Zlatan Djuderija



Örjan Langborg