

Styrelsen för Brf Björnroten 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. Föreningen äger fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1 i Nyköpings kommun som färdigställdes år 1949-52 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 1 september 2016. Föreningen har sitt säte i Södermanlands län, Nyköpings kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 juni 2020. På stämman deltog 26 medlemmar varav 23 var röstberättigade.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit

Harri Manninen	Ordförande	i tur att avgå
Magnus Rönberg	Vice ordförande	i tur att avgå
Hans Östlund	Sekreterare	vald t o m 2022
Anna Östrand	Ledamot	i tur att avgå
Eva-Lotta Lindberg	Ledamot	i tur att avgå
Hedvig Lind	Ledamot	vald t o m 2022
Britt Marie Bruno Asp	Suppleant	i tur att avgå
Hanna Gustafsson	Suppleant	vald t o m 2022

Firman tecknas av styrelsen eller två i förening av dess ordinarie ledamöter.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisorer har under året varit Annika Forslund samt en av MT Revision utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit Hanna Lundh och Lotta Hirwing.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1 i Nyköpings kommun med adress Ahlbergers väg 6, 8, 11A-11F, 13A, 13B, 15, 17 och 19. Husen färdigställdes år 1949-1952 och innehåller 91 bostäder om 4 895 m², 5 lokaler, samt 9 garageplatser 32 parkeringsplatser.

Samtliga platser administreras av styrelsen och en lokal används som föreningslokal.

Lägenhetsfördelning:

13 st.	1 rum och kök/kokskåp
49 st.	2 rum och kök
27 st.	3 rum och kök
2 st.	4 rum och kök

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

Stambyte	2003
Lägenhetsdörrar	2003
Fönster och balkongdörrar	2007
Ny trapphusbelysning Ahlbergers väg 6	2016
Stambyten badrum i 5 lgh.	2016/2017
Miljöhus	2016/2017
Vidtagna åtgärder mot felaktiga utförda arbeten på avloppsstammar	2017
Bokningstavla i tvättstuga	2018
Byte frekvensstyrning hissansläggning	2018
Nya uteplatser, 3 st Ahlbergers väg 11	2020
Ny tvättmaskin i tvättstuga Ahlbergers väg 13	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland	Ekonomisk förvaltning
Finab Fast.service AB	Snöröjning, lokalvård, trädgårdsskötsel
Vattenfall AB	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Nyköpings Kommun	Vatten och renhållning
Tyfon Svenska AB	Bredband
Trygg Hansa	Fastighetsförsäkringar
Otis	Hissar

Securitas Bevakningstjänst / Störningsjour

Som vicevärd/fastighetskötare har Harri Manninen fungerat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll / Investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

Tre nya uteplatser har byggts på Ahlbergers väg 11.

Ny tvättmaskin installerades i tvättstugan på Ahlbergers väg 13.

Föreningens underhållsplan uppdateras varje år av styrelsen. Nu gällande underhållsplan fastställdes av styrelsen 2020-11-03. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102 varav röstberättigade 91.

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

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2015/16 (18 mån)
Årsavgifter bostäder, tkr	3 418	3 418	3 418	3 418	5 135
Årets resultat, tkr	971	994	1 078	819	1 232
Balansomslutning, tkr	19 765	18 885	18 320	17 509	18 505
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	698	698	698	698	698
Driftskostnad, kr/kvm*	304	310	282	250	367
Ränta, kr/kvm	31	46	45	58	90
Lån, kr/kvm	1 952	2 005	2 058	2 111	2 471
Fond för yttre underhåll, tkr	3 638	3 632	3 315	2 987	3 073
Soliditet (%)	48	45	41	37	30

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 vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 2013-01-01 och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 698 kr/m².

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	97 804	1 431 126	3 632 473	2 317 802	994 216	8 473 421
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				994 216	-994 216	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			175 000	-175 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-169 258	169 258		0
Årets resultat					971 008	971 008
Belopp vid årets utgång	97 804	1 431 126	3 638 215	3 306 276	971 008	9 444 429

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	3 306 276
Årets resultat	<u>971 008</u>
	4 277 284

Styrelsen föreslår följande disposition

Till balanserat resultat överförs	<u>4 277 284</u>
	4 277 284

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

Resulträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 549 366	3 525 704
Övriga rörelseintäkter	3	0	40 629
Summa rörelseintäkter		3 549 366	3 566 333
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 506 877	-1 518 436
Övriga externa kostnader	5	-167 397	-166 892
Underhåll enligt plan	6	-169 258	-82 084
Personalkostnader och arvoden	7	-226 306	-227 727
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-366 033	-381 513
Summa rörelsekostnader		-2 435 871	-2 376 652
Rörelseresultat		1 113 495	1 189 681
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 134	27 360
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 621	-222 825
Summa finansiella poster		-142 487	-195 465
Resultat efter finansiella poster		971 008	994 216
Årets resultat		971 008	994 216

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	12 383 070	12 749 104
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	31 407	0
Summa materiella anläggningstillgångar		12 414 477	12 749 104
Summa anläggningstillgångar		12 414 477	12 749 104
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		5 137	3 951
Övriga fordringar		3 925	3 934
Avräkningskonto HSB Södermanland		6 356 345	5 265 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	136 175	26 082
Summa kortfristiga fordringar		6 501 582	5 299 848
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	849 117	835 896
Summa kassa och bank		849 117	835 896
Summa omsättningstillgångar		7 350 699	6 135 744
SUMMA TILLGÅNGAR		19 765 176	18 884 848

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		97 804	97 804
Upplåtelseavgifter		1 431 126	1 431 126
Fond för yttre underhåll		3 638 215	3 632 473
Summa bundet eget kapital		5 167 145	5 161 403
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 306 276	2 317 802
Årets resultat		971 008	994 216
Summa fritt eget kapital		4 277 284	3 312 018
Summa eget kapital		9 444 429	8 473 421
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	7 001 460	4 001 022
Summa långfristiga skulder		7 001 460	4 001 022
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	2 551 702	5 813 927
Leverantörsskulder		227 728	183 258
Aktuella skatteskulder		8 256	7 800
Övriga skulder	15	21 170	21 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	510 431	384 250
Summa kortfristiga skulder		3 319 287	6 410 405
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 765 176	18 884 848

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 39 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,36 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

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. Föreningen har inget underskottsavdrag.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Årsavgifter	3 417 888	3 417 888
Hyror	142 068	97 588
Hyresbortfall	-24 728	-19 928
Övriga intäkter	14 138	30 155
Summa nettoomsättning	3 549 366	3 525 703

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01	2019-01-01
	-2020-12-31	-2019-12-31
Övriga ersättningar och intäkter	0	40 629
Summa övriga rörelseintäkter	0	40 629

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	8 389	3 580
Löpande underhåll	68 823	130 291
Elavgifter	82 668	87 488
Uppvärmningsavgifter	658 661	656 812
Vatten och avlopp	192 916	159 891
Sophämtning	38 542	37 346
Försäkringar	102 691	96 424
Kabel-TV/bredband	3 377	3 377
Fastighetsskötsel	226 645	235 414
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	102 820	102 820
Övriga kostnader	21 344	4 994
Summa driftskostnader	1 506 876	1 518 437

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	20 875	19 250
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	103 244	100 496
Övriga förvaltningskostnader	1 500	2 127
Bankkostnader	1 430	1 737
Möteskostnader	0	3 297
Fritidsverksamhet	0	845
Överlåtelseavgift	10 524	15 321
Pantförskrivningsavgift	7 508	7 875
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	0	1 972
Kreditupplysning	1 215	2 430
Kontorsmaterial och trycksaker	10 293	721
Mobiltelefon	3 640	3 657
Övriga externa kostnader	7 070	6 940
Inkassokostnader	99	225
Summa övriga externa kostnader	167 398	166 893

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	169 258	82 084
Summa underhåll enligt plan	169 258	82 084

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Löner anställda	75 000	75 000
Arvode styrelse	92 600	93 000
Arvode föreningsvald revisor	1 000	2 000
Övriga arvoden	2 550	0
Kostnadsersättningar	1 914	560
Sociala avgifter	52 543	57 167
Övriga personalkostnader	700	0
Summa personalkostnader och arvoden	226 307	227 727

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1960.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	28 042 475	27 919 350
Ingående anskaffningsvärde mark	417 000	417 000
Årets investeringar	0	123 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 459 475	28 459 475
Ingående avskrivningar	-15 710 372	-15 328 859
Årets avskrivningar	-366 033	-381 513
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 076 405	-15 710 372
Utgående redovisat värde	12 383 070	12 749 103
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	24 200 000	24 200 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	322 000	322 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Totalt taxeringsvärde	33 522 000	33 522 000

Fastighetsbeteckning: Björnroten 1, Blåduvan 1 och Bolmörten 1

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	31 407	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 407	0
Utgående redovisat värde	31 407	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 175	26 082
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	136 175	26 082

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Företagskonto	6 779	53 490
Placeringskonto	254 687	260 687
Sparbank kto Företag	587 651	521 719
Summa kassa och bank	849 117	835 896

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek	1,60	2022-06-22	1 619 952	1 632 347
Sörmlands Sparbank	1,58	2021-08-30	2 381 067	2 473 535
Swedbank Hypotek	1,74	2020-09-25	0	2 568 400
Swedbank Hypotek	1,38	2020-12-22	0	3 140 667
SEB Bolån	1,1	2024-12-28	2 484 944	0
SEB Bolån	1,14	2025-12-28	3 067 199	0
			9 553 162	9 814 949
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-2 288 599	-5 570 510
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-263 103	-243 417
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			7 001 460	4 001 022

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 068 647	973 668
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	8 221 412	8 597 864

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	23 424 200	15 224 200
Summa ställda säkerheter	23 424 200	15 224 200

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	2 551 702	5 813 927
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	2 551 702	5 813 927

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	1 875	1 875
Lagstadgade sociala avgifter	1 964	1 964
Medlemmars reparationsfond/inre fond	17 331	17 331
Summa övriga kortfristiga skulder	21 170	21 170

Specifikation av förändring i fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp vid årets ingång	17 331	17 331
Uttag under året	0	0
Utgående värde	17 331	17 331

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 433	19 484
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	216 885	140 313
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	283 113	224 453
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	510 431	384 250

Nyköping 2021-05-06

Harri Manninen

Magnus Rönnberg

Hans Östlund

Anna Östrand

Hedvig Lind

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

MT Revision AB

Annika Forslund
Av föreningen vald revisor

Robert Malmer
Auktoriserad revisor