

Årsredovisning
för
Brf Drottninggatan 1

769604-7310

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Drottninggatan 1 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-05-17.

Föreningens fastighet, Drabanten 16 bebyggdes 2000 av Skanska och är belägen i Linköpings Kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 29 lägenheter. Dessutom finns tillgång till 18 garageplatser för bil och en för MC.

Lägenhetsfördelning:

8 st	2 rum och kök	
10 st	3 rum och kök	
6 st	4 rum och kök	
3 st	5 rum och kök	
2 st	6 rum och kök	Total bostadsyta: 2 911,5 kvm

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Lokaldelen utgörs av garage, för dessa beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även en skadedjursförsäkring hos Anticimex samt en bostadsrättsförsäkring. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Föreningen är andelsägare i Samfällighetsföreningen Magasingränd.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-04-22 bestått av:

Ordinarie

Britt-Marie Lindberg	Ordförande
Lars-Inge Johansson	Kassör
Eva Aldenstedt	Sekreterare
Bengt Öberg	
Per-Ove Pettersson	

Suppleanter	Per-Åke Samuelsson
	Alexander Fall

Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie Rigmor Johansson

Suppleant Anders Nilsson

Valberedning

Unn Forsberg
Monica Karlsson

Styrelsen har under året haft 8 st protokollförda sammanträden.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår har utförts av Simpleko AB, f d RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln samt trappstädningen har ombesörjts av Riksbyggen.

För fastigheten finns en 25 årig underhållsplan upprättad som löpande uppdateras.
Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).
OVK besiktning utfördes 2018 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 218 006 kronor b la avseende fläktbyte, utbyte av låscylinder, ventilationsarbete, reparation av ytterbelysning, städning av återvinningsrum samt arbete med dagvattenbrunn.

Av den totala summan för de löpande reparationerna utgör 27 732 kr gemensamma kostnader som fördelats lika mellan bostadsrättsföreningarna Drottninggatan 1-3.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 575 399 kronor och avser målning av fönster, trapphus och entréer.

Kostnaden för planerat underhåll 2020 föreslås till sin helhet att ianspråktagas från den yttre reparationsfonden.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 1 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse under året.

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

Föreningen hade vid årets slut 39 st medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes senast med 2% fr o m 2016-01-01, därefter har månadsavgiften varit oförändrad.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 567	1 567	1 448	1 567
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-487	-8	-17	221
Soliditet (%)	76,9	75,3	75,0	74,9
Kassalikviditet (%)	258,0	562,3	449,3	438,0
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	146	146	146	146
Uttag yttre reparationsfond (tkr)	-152	-98	0	0
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	1 025	1 031	984	838
Årsavgift kr/kvm per balansdagen	494	494	494	494
Lån kronor per kvm bostadsyta	3 594	3 991	4 039	4 076

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	35 054 850		1 031 764	286 481	-8 500
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			146 000	-146 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-152 442	152 442	
Balanseras i ny räkning				-8 500	8 500
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					-487 069
Belopp vid årets utgång	35 054 850		1 025 322	284 423	-487 069

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	220 434
årets förlust	-487 069
	-266 635

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	146 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-575 399
i ny räkning överföres	162 764
	-266 635

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 567 440	1 567 440
Övriga rörelseintäkter		33 834	91 443
Summa rörelseintäkter		1 601 274	1 658 883
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 409 893	-953 574
Övriga externa kostnader	5	-95 221	-120 910
Personalkostnader	6	-60 590	-64 261
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-376 621	-376 621
Summa rörelsekostnader		-1 942 326	-1 515 366
Rörelseresultat		-341 052	143 517
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 305	5 547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 322	-157 564
Summa finansiella poster		-146 017	-152 017
Resultat efter finansiella poster		-487 069	-8 500
Resultat före skatt		-487 069	-8 500
Årets resultat		-487 069	-8 500

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	45 462 100	45 838 721
Summa materiella anläggningstillgångar		45 462 100	45 838 721
Summa anläggningstillgångar		45 462 100	45 838 721
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 505	31 716
Övriga fordringar	8	11 666	663 648
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	66 463	46 132
Summa kortfristiga fordringar		82 634	741 496
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 040 248	1 635 662
Summa kassa och bank		1 040 248	1 635 662
Summa omsättningstillgångar		1 122 882	2 377 158
SUMMA TILLGÅNGAR		46 584 982	48 215 879

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		35 054 850	35 054 850
Yttre reparationsfond		1 025 322	1 031 764
Summa bundet eget kapital		36 080 172	36 086 614
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		220 434	222 492
Årets resultat		-487 069	-8 500
Summa fritt eget kapital		-266 635	213 992
Summa eget kapital		35 813 537	36 300 606
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	10 323 900	11 480 150
Övriga skulder		12 350	12 350
Summa långfristiga skulder		10 336 250	11 492 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	140 000	140 000
Leverantörsskulder		75 902	59 128
Skatteskulder		3 983	0
Övriga skulder	12	0	11 979
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	215 310	211 666
Summa kortfristiga skulder		435 195	422 773
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 584 982	48 215 879

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag* (K2).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 120-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
-----------	--------

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	132 900	132 900
Årsavgifter bostäder	1 437 840	1 437 840
Hysesbortfall	-3 300	-3 300
Vidarefakturerering externt ej momspliktigt	20 200	81 401
Övriga ersättningar och intäkter	120	360
Övriga fakturerade kostnader, ej momsregistrerade	5 247	9 682
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 121	0
Försäkringsersättningar	6 151	0
Öresutjämning	-5	0
	1 601 274	1 658 883

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	218 006	62 685
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	575 399	152 442
	793 405	215 127

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	77 746	83 115
Obligatorisk ventilationskontroll	0	2 769
Besiktning / Serviceavtal	19 740	40 813
Energideklarationer	0	7 350
Yttre skötsel / Snöröjning	0	9 981
Fastighetsel	55 198	57 129
Uppvärmning	232 011	250 619
Vatten	56 932	107 393
Sophämtning	40 839	28 446
Fastighetsförsäkring	39 539	32 203
Kabel-TV / Internet	44 462	70 115
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	50 021	48 513
	616 488	738 446

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	20 248	27 188
Revisionsarvode	5 000	2 500
Förvaltningsarvode	60 694	55 340
Övriga externa tjänster/kostnader	718	8 061
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 390	26 640
Överlåtelsekostnad	2 121	0
Kreditupplysning	1 050	1 181
	95 221	120 910

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	45 200	42 600
Mötesarvoden	9 300	14 400
Sociala avgifter	6 090	7 261
	60 590	64 261

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	42 000 000	42 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	7 800 000	7 800 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 800 000	49 800 000
Ingående avskrivningar	-3 961 279	-3 584 658
Årets avskrivningar	-376 621	-376 621
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 337 900	-3 961 279
Utgående redovisat värde	45 462 100	45 838 721
Taxeringsvärden byggnader	39 858 000	39 858 000
Taxeringsvärden mark	25 000 000	25 000 000
	64 858 000	64 858 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	11 624	3 042
Skattefordringar	0	3 693
Avräkningskonto Simpleko AB	42	656 913
	11 666	663 648

Avräkningskontot avslutades per den 2020-12-31.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	66 463	46 132
	66 463	46 132

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea		Avslutat		5 261 250
Nordea	1,25	2023-03-15	3 488 750	3 523 750
Nordea	1,7	2022-08-17	2 775 150	2 835 150
Stadshypotek	0,77	2024-10-30	4 200 000	
			10 463 900	11 620 150
Kortfristig del av långfristig skuld			-140 000	-140 000
Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 763 900 kronor.				

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	14 950 000	14 950 000
	14 950 000	14 950 000

Not 12 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Källskatter	0	9 060
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	0	2 919
	0	11 979

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

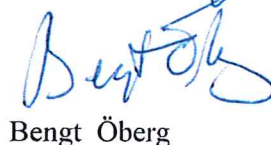
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	29 000	0
Upplupna sociala avgifter	3 548	0
Upplupna räntekostnader	7 930	17 283
Förskottsbetalda hyror och avgifter	130 620	128 597
Upplupna vatten avgifter	5 044	4 754
Upplupna uppvärmningskostnader	31 286	32 180
Upplupna elavgifter	5 381	6 597
Upplupna renhållningsavgifter	0	9 210
Upplupna reparationer och underhåll	0	10 943
Beräknat arvode för revision	2 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 102
	215 309	211 666

Linköping 2021


Britt-Marie Lindberg


Lars-Inge Johansson


Eva Aldenstedt


Bengt Öberg


Per-Ove Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats .


Rigmor Johansson
Revisor