

Årsredovisning för
Brf Mästerskräddaren
769617-2233

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Styrelsen för Brf Mästerskräddaren, 769617-2233, avger härmed följande årsredovisning.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Centrum 8:9 i Enköping kommun med adress Sandgatan 23A och 23B. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 plan med källare och omfattar totalt 19 lägenheter. Samtliga 19 lgh är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har även 18 st bilupställningsplatser.

Lägenhetsfördelningen:

4 st 2 r o k
10 st 3 r o k
4 st 4 r o k
1 st 5 r o k

Fastigheten har en tomtareal på 1 405,9 kvm. Bostadsytan är 1 776,5 kvm. Nybyggnadsår 2008, värdeår 2008.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening).

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde hos Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår bostadsrättstillägget för medlemmarna.

Föreningen följer en uppdaterad underhållsplan.

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt underhållsplanen, 50 000 kr/år. Då föreningen haft god ekonomi har ytterligare avsättningar skett.

Föreningen har avtal med:

Fastighetsskötsel
Serviceavtal hissar
Serviceavtal grind
Ekonomisk förvaltning
Renhållning
Källsortering
Fjärrvärme
El
Bredband

Fastighetsskötsel Enköping AB
Kone AB
Hörmann Svenska AB
Castanove Förvaltning AB/MARK Fastighet Mälardalen AB
Enköping Kommun
Rangsells
Ena Energi
Eon
Telia

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Pereric Öberg	Ordförande	2022
Lars Modigh	Vice ordförande & Kassör	2021
Ann-Katrin Ohlson	Sekreterare	2022
Björn Liljeberg	Ledamot	2021
Stig Ericsson	Suppleant	2021

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden samt ett antal informella möten.

Revisor

Magnus Hurulund Ordinarie Extern

Valberedning

Peter Örberg Ordinarie 2022
Gunnar Kaiheden Ordinarie 2021

Stämma

Föreningen höll sin ordinarie föreningsstämma 2020-06-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Utbyte av mattor i trapphus A plan 1-3 och trapphus B plan 1-2 har skett.
- Underhållsplan har uppgraderats.
- Två nyhetsbrev från styrelsen till medlemmarna har utgivits.
- Gårdsfest anordnades den 9 augusti.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har varit och är fortfarande god.

I september 2020 villkorsändrades ett av föreningens lån och i samband med det gjordes en extra amortering på 344 000 kr.

Föreningen betalar full fastighetsskatt/fastighetsavgift fr o m 2019.

Föreningen har inte haft anställd personal.

Föreningens ekonomiska plan utgår från en avgiftshöjning av 2 % per år. Ingen höjning har genomförts och även inför 2021 bedömer styrelsen att inga avgiftsjusteringar behöver ske.

Kassaflöde		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2020	2019
Vid årets början	648 095	400 537
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	1 219 047	1 212 649
Finansiella intäkter	1 066	444
Ökning av kortfristiga skulder	3 044 504	
	4 264 617	1 213 093
Utbetalningar		
Rörelsekostnad exkl avskrivningar	-785 841	-773 540
Finansiell kostnader	-146 918	-154 319
Minskning av långfristiga skulder	-3 344 000	
Minskning av kortfristiga skulder		-35 436
Ökning av kortfristiga fordringar	-26 140	-2 240
	-4 302 899	-965 535
Likvida medel vid årets slut	609 813	648 095
Årets förändring av likvida medel	-38 282	247 558

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 19 st

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 28 (27).

Under räkenskapsåret har 5 st bostadsrätter överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	642	642	642	642
Låneskuld per kvm bostadsrättsyta, kr	5 629	5 823	5 823	6 016
Uppvärmningskostnad per kvm bostadsyta, kr	102	107	107	107
Elkostnad per kvm bostadsyta, kr	18	21	20	18
Vattenkostnad per kvm bostadsyta, kr	36	32	31	29
Kapitalkostnad per kvm bostadsyta, kr	83	87	118	133
Underhållsfond kr/bostadsrättsyta	202	235	207	354
Nettoomsättning tkr	1 208	1 206	1 202	1 206
Resultat efter finansiella poster, tkr	160	156	195	-115
Soliditet, %	78	77	77	76

Eget Kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	33 414 000			33 414 000
Fond för yttre underhåll	359 106	50 000	-108 394	417 500
Summa bundet eget kapital	33 773 106			33 831 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 587 228	-50 000	264 796	1 372 431
Årets resultat	160 213	160 213	-156 402	156 402
Summa fritt eget kapital	1 747 441			1 528 833
Summa eget kapital	35 520 547			35 360 333

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Årets resultat	160 213
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande yttre fond	1 637 228
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-50 000
Summa balanserat resultat	1 747 441
Styrelsen föreslår att medlen disponeras:	
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	67 550
Att i ny räkning överförs	1 814 991

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	1	1 207 856	1 206 456
Övriga rörelseintäkter		11 191	6 193
		1 219 047	1 212 649
RÖRELSENS KOSTNADER			
Driftskostnader	2	-734 049	-715 745
Övriga externa kostnader	3	-51 792	-57 795
Avskrivningar	4	-127 141	-128 831
		-912 982	-902 371
RÖRELSERESULTAT		306 065	310 278
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		1 066	444
Räntekostnader		-146 918	-154 319
		-145 852	-153 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		160 213	156 403
ÅRETS RESULTAT		160 213	156 403

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	45 085 273	45 212 414
		<u>45 085 273</u>	<u>45 212 414</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>45 085 273</u>	<u>45 212 414</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		26 163	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	18 690	18 713
		<u>44 853</u>	<u>18 713</u>
Kassa och bank		<u>609 813</u>	<u>648 095</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>654 666</u>	<u>666 808</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 739 939</u>	<u>45 879 222</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		33 414 000	33 414 000
Fond för yttre underhåll	7	359 106	417 500
		<u>33 773 106</u>	<u>33 831 500</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 587 228	1 372 431
Årets resultat		160 213	156 403
		<u>1 747 441</u>	<u>1 528 834</u>
Summa eget kapital		<u>35 520 547</u>	<u>35 360 334</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 000 000	10 344 000
		<u>7 000 000</u>	<u>10 344 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 000 000	-
Leverantörsskulder		59 302	47 265
Skatteskulder		53 314	26 163
Övriga skulder		958	958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	105 818	100 502
		<u>3 219 392</u>	<u>174 888</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>45 739 939</u>	<u>45 879 222</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

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

Låneskulden om fem år är endast med hänsyn till de planenliga amorteringarna.

Inkomstskatt: Fastighetens bokförda värde överstiger det skattemässiga anskaffningsvärdet med 8 909 631 kr. I och med detta finns en temporär skillnad och därmed en uppskjuten skatteskuld på 2 343 233 kr som skulle aktualiseras om föreningen skulle sälja fastigheten.

Eftersom föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten inom överskådlig tid värderas denna skatteskuld till 0 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Föreningens ursprungliga byggnad skrivs av på 300 år, 110 000 kr/år. Tillkommande anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar har tillämpats.

Avskrivningar

	2020	2019
Byggnad	Enl plan	Enl plan
Entré	10%	10%
Grind, kodlås	10%	10%

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1

ÅRSavgIFTER OCH HYROR

	2020	2019
Årsavgifter	1 141 056	1 141 056
Hysesintäkter	66 800	65 400
Summa	1 207 856	1 206 456

Not 2 DRIFTSKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	92 172	90 900
Fastighetsskötsel enligt beställning	528	602
Snöröjning / sandning	9 420	22 080
Obligatoriska besiktningkostnader	5 688	5 429
Gård	827	398
Serviceavtal	42 544	39 701
Förbrukningsmaterial	841	
Summa	152 020	159 110

Reparationer	2020	2019
Entré/trapphus	715	198
Lås	9 386	1 178
VVS	34 030	12 980
Värmeanläggning/undercentral	18 133	2 493
Ventilation	15 895	
Elinstallation	2 673	
Tele/TV/kabel-tv/porttelefon	10 468	
Huskropp utvändigt		4 623
Tak	7 646	
Fasad		4 450
Balkong/altaner		7 000
Mark/gård/utemiljö		11 169
Garage/bilplatser	378	
Vattenskada	6 777	
Summa	106 101	44 091
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	67 550	
VVS		21 656
Elinstallation		86 738
Summa	67 550	108 394
Taxebundna kostnader		
El	32 164	37 848
Värme	181 439	190 293
Vatten	63 273	56 590
Sophämtning/renhållning	29 689	20 836
Summa	306 565	305 567
Övriga driftskostnader		
Försäkring	22 451	20 208
Kabel-tv	52 212	52 212
Summa	74 663	72 420
Fastighetsavgift/fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	27 151	26 163
Summa	27 151	26 163
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	734 049	715 745

Not 3

ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Kreditupplysning	1 838	250
Medlemsinformation	1 142	
Tele- och datakommunikation	1 747	1 613
Juridiska åtgärder	525	
Ersättning till revisor	3 068	3 724
Föreningskostnader		4 631
Förvaltningskostnader	30 000	30 000
Administration	4 821	5 525
Korttidsinventarier		1 097
Konsultarvoden		6 125
Medlems- och föreningsavgifter	4 420	4 330
Övriga driftskostnader	4 231	500
Summa	51 792	57 795

Not 4

AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	110 001	110 000
Förbättringar	17 140	18 831
Summa	127 141	128 831

Not 5

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	2020-12-31	2019-12-31
	46 589 262	46 589 262
Utgående anskaffningsvärde	46 589 262	46 589 262

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 376 848	-1 248 017
Årets avskrivningar enligt plan	-127 141	-128 831
Utgående avskrivning enligt plan	-1 503 989	-1 376 848

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	45 085 273	45 212 414
	12 009 631	12 009 631

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	22 000 000	22 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 800 000
Summa	27 800 000	27 800 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	27 800 000	27 800 000
Summa	27 800 000	27 800 000

Not 6

FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Fastighetsförsäkring	2020-12-31 18 690	2019-12-31 18 713
	18 690	18 713

Not 7

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Vid årets början	2020 417 500	2019 367 500
Reservering enligt stadgar	50 000	50 000
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-108 394	
Vid årets slut	359 106	417 500

Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Sparbanken Enköping	1,53%		3 844 000	
Stadshypotek	1,20%	3 000 000	3 000 000	2021-09-01
Sparbanken Enköping	1,65%	3 500 000	3 500 000	2023-06-30
Stadshypotek	0,85%	3 500 000		2025-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		10 000 000	10 344 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 000 000	-	
		7 000 000	10 344 000	

Skulden om 5 år är 10 000 000 kr om föreningen följer den amorteringsplan de har idag.

Not 9

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Räntekostnader	2020-12-31 3 161	2019-12-31 3 324
Extern revisor	4 000	4 300
Värme	19 405	19 884
Förutbetalda avgifter och hyror	79 252	72 994
	105 818	100 502

Not 10

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	12 979 000	12 979 000
--	------------	------------

Eventualförpliktelser

Inga	Inga
------	------

Not 11
VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSARETS UTGÅNG
- Kollektivavtal med Telia kommer att uppgraderas.

Underskrifter

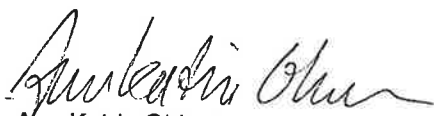
Enköping den 17/3 2021



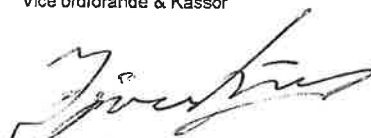
Pereric Öberg
Ordförande



Lars Modigh
Vice ordförande & Kassör



Ann-Katrin Ohlson
Sekreterare



Björn Liljeberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2021



Magnus Hurulund
Extern revisor

Vidimeras!
AC Andesson
Sillemaröricsson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman för Bostadsrättsföreningen Mästerskräddaren 2021

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Mästerskräddaren för verksamhetsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt uppdrag är att yttra mig över årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen, för att med hög, men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar överskottet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Enköping 2021-03-17


Magnus Hurulund

Föreningsvald revisor

Vid meras:
AC Andersson
