Årsredovisning för

Brf Fröskjön i Gnesta

769631-3621

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

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-11
Underskrifter	11

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Frösjön i Gnesta, 769631-3621 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelsen har sitt säte i Gnesta.

Föreningen

Föreningen bildades i december 2015. Under 2016 förvärvade föreningen bolaget Frösjö Projekt 2 AB, org nr 559034-0344. Genom förvärvet erhöll föreningen fastigheten Gnesta Prästhopen 2:12 som idag utgör föreningens samlade mark och uppgår till en areal om 3778 kvm, varav bostadsarean 2025 kvm. Genom förvärvet erhöll också föreningen en entreprenad för uppförandet av 18 st radhus. För entreprenadens genomförande står i huvudsak Erlandsson Bygg i Mitt AB. Säljaren av bolaget Frösjö Projekt 2 AB tar på sig det ekonomiska ansvaret för uppförandet av radhusen och föreningen köper således radhusen till en fast anskaffningskostnad. Byggnationen av radhusen tog en börjanunder hösten 2016 och avslutade i slutet av 2017.

Genom överföringen av fastigheten uppstod en latent skatteskuld som faller ut vid en eventuell likvidering av föreningen. Underlaget för den latenta skatteskulden är 12,8 mkr. Den latenta skatteskulden utgörs av underlaget och den, vid tillfället, gällande företagsbeskattningen. För 2019 var den 21,4%. Någon resevering för latent skatt har inte skett.

Föreningsbelåningen ligger i dag hos Nordea där lånet är uppdelat i fyra lika stora delar varav en del med rörligt ränta och resterande tre delar med fast ränta. Första förfallodag för ränta och amortering var 2018-03-21.

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde.

Styrelsesammansättning (sedan ordinarie stämma 2020-05-31)

Ordförande:
Malin Edman Brogarth

Ordinarie ledamöter
Charlotta Rayner Johansson, sekreterare
Max Borg
Lars Lönnkvist

Suppleanter
Lars-Olov Sönnerlid
Marko Filipovic

Revisor
Per Gillmert.

Firmateckning
Firman tecknas förutom av styrelsen i dess helhet av styrelsens ledamöter två i förening.

Förvaltning
Föreningen har anlitat FF-Fastighetsservice AB att sköta den ekonomiska förvaltningen.

Sammanträden
Styrelsen har under året haft 7 ordinarie och ett extra protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-31.

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Allmänt om verksamheten
Fastigheten
Fastighetsbeteckning: Prästhopen 2:12
Adress: Järnvägsgatan
Byggår: 2017
Taxeringsvärde: 18486000 varav byggnadsvärde 15 606 000 kronor
Total boyta: 2025 kvm
Fastighetens areal: 3778 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Frågor som har behandlats har till stora delar handlat om felanmälningar & reklamationer gentemot byggentreprenören som gått i konkurs. Detta skapar osäkerheter för garantifrågor gällande installation av värmepump samt åtgärder från 2:års besiktning.
En energibesiktning tog plats.
Byte av fastighetsförvaltare skedde.
Under slutet av 2020, lades föreningens lån om.

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Flerårsöversikt

	2020	*2019*	*2018*	*2017*
Nettoomsättning	1 010 016	1 010 016	1 009 199	114 427
Resultat efter finansiella poster	-161 287	-195 414	-47 334	37 056
Soliditet, %	55	55	55	45
Balansomslutning	62 078 152	62 287 074	62 640 332	76 195 424
Årsavgift per kvm	499	501	501	499
Lån per kvm	13 820	13 859	13 939	14 000
Elkostnad per kvm	3	3	3	0

Förändring eget kapital

	Medlems-insatser	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Fritt eget kapital*
Belopp vid årets början	34 290 000	32 726	-43 004	-195 414
Resultat disp enligt stämmobeslut			-195 414	195 414
Fonddispo enl årsstämmobeslut		18 486	-18 486	
Årets resultat				-161 287
Belopp vid årets slut	**34 290 000**	**51 212**	**-256 904**	**-161 287**

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-256 904
Årets resultat	-161 287
Totalt	-418 191
Styrelsen föreslår att	
Reservera till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	18 486
Balanseras i ny räkning	-436 677
Summa	-418 191

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Nettoomsättning	*2*	1 010 016	1 010 016
Övriga rörelseintäkter		-	900
		1 010 016	1 010 916
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	*4*	-86 802	-128 719
Vidarefakturerat		-	-14 284
Övriga externa kostnader		-102 924	-98 134
Personalkostnader	*3*	-31 083	-
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-621 819	-621 819
Rörelseresultat		167 388	147 960
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-328 675	-343 374
Resultat efter finansiella poster		-161 287	-195 414
Resultat före skatt		-161 287	-195 414
Årets resultat		-161 287	-195 414

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*5,7*	60 879 839	61 501 658
		60 879 839	61 501 658
Summa anläggningstillgångar		60 879 839	61 501 658
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		93 803	38
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 069	25 589
		123 872	25 627
Kassa och bank		1 077 241	759 789
Summa omsättningstillgångar		1 201 113	785 416
SUMMA TILLGÅNGAR		62 080 952	62 287 074

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER	*1*		
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		34 290 000	34 290 000
Fond för yttre underhåll		51 212	32 726
		34 341 212	34 322 726
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-256 904	-43 004
Årets resultat		-161 287	-195 414
		-418 191	-238 418
Summa eget kapital		33 923 021	34 084 308
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*6,7*	7 016 620	-
		7 016 620	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*6,7*	20 968 160	28 065 360
Leverantörsskulder		4 543	7 478
Övriga kortfristiga skulder		17 326	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		151 282	129 928
		21 141 311	28 202 766
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		62 080 952	62 287 074

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäkter
Intäkter redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Föreningens intäkter består av medlemsavgifter från föreningens medlemmar. Dessa baseras på årsavgiften fördelat på tolv månader och aviseras månadsvis i förskott. Från och med avräkningsdagen tillfaller avgifterna föreningen, dessförinnan tillfaller endast den del som avser avsättning till underhållsfond föreningen.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

Tillkommande utgifter läggs till tillgångens redovisade värde eller redovisas som en separat tillgång, beroende på vilket som är lämpligt, endast då det är sannolikt att de framtida ekonomiska förmåner som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och tillgångens anskaffningsvärde kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Redovisat värde för en ersatt del tas bort från balansräkningen. Alla andra former av reparationer och underhåll redovisas som kostnader i resultaträkningen under den period de uppkommer.

Vid förvärvet av fastigheten har föreningen tillämpat Fars uttalande RedU 9 Bostadsrätts-föreningars förvärv av fastighet via aktiebolag.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

För att tillmötesgå BFN men ändå inte skapa en overksam kassa tillämpas alltså en linjär avskrivning men föreningen tar inte ut någon ökad månadsavgift. Det innebär att det uppkommer ett bokföringsmässigt negativt resultat i föreningen, men detta är planerat och inget som behöver åtgärdas. Föreningen kan år efter år ha ett bokförings-mässigt negativt resultat utan att något händer. Det är dock viktigt att beakta att föreningens kassaflöde går ihop och att det är beräknat utifrån det faktiska underhålls-behovet.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme, grund	200 år
Platta, grundläggning, markarbeten	200 år
Tak, fasad	50 år
Värmepumpar, undercentraler	20 år
Installationer	50 år
Vitvaror	15 år
Våtrum	50 år
Kök	30 år
Övrigt	50 år

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Materiella anläggningstillgångar tas bort från balansräkningen vid utrangering, försäljning eller när några framtida ekonomiska fördelar inte kan förväntas från användningen av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen redovisas som övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

Yttre underhållsfond
Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ska enligt stadgarna göras årligen med ett belopp motsvarande minst 0,1% av fastighetens taxeringsvärde. Denna överföring görs mellan fritt och bundet eget kapital efter att beslut fattats av föreningsstämman. Uttag från fond görs för att täcka årets underhållskostnader, också efter beslut på föreningsstämma.

Skatt
Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver årsavgifter och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomsskatt om 22%.

Den latenta skatteskuld som uppstod vid överföringen av fastigheten beräknas på skillnaden mellan bokfört värde och skattemässigt värde och faller ut först vid en eventuell likvidering av föreningen. Någon reservering för latent skatt görs ej.

Låneutgifter
Låneutgifter som är hänförbara till uppförandet av så kallade kvalificerade tillgångar aktiveras som en del av den kvalificerade tillgångens anskaffningsvärde. En kvalificerad tillgång är en tillgång som med en nödvändighet tar en betydande tid i anspråk för att färdigställa. Aktiveringen upphör när alla aktiviteter som krävs för att färdigställa tillgången för dess avsedda användning eller försäljning huvudsakligen har slutförts.

Finansiella instrument
Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar övriga fordringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part till instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar tar upp när faktura har skickats. Skuld tas upp när motparten har levererat och avtalsenlig skydlighet föreligger att betala, även om faktura ännu inte har mottagits.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras, löper ut eller bolaget förlorar kontrollen över dem. Detsamma gäller för del av en finansiell tillgång. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgörs eller på annat sätt löper ut.

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast när det föreligger en laglig rätt att kvitta beloppen samt när det föreligger en avsikt att reglera posterna med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Likvida medel
Likvida medel är ett finansiellt instrument och innefattar kassa och banktillgodohavanden.

Leverantörsskulder
Leverantörsskulder har kort förväntad löptid och värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Låneskulder
På balansdagen ligger föreningsbelåningen hos Nordea. Den del av lånet som ska amorteras inom 12 månader ligger som en kortfristig skuld. Övriga villkor är specificerade i not.

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 010 016	1 010 016
Summa	**1 010 016**	**1 010 016**

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Arvode	23 652	
Arbetsgivaravgifter	7 431	
Totalt	**31 083**	

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Reparation & underhåll	18 196	52 525
El	6 253	6 649
Snöröjning	9 738	36 882
Försäkringspremier	33 241	28 373
Övriga driftkostnader	14 994	4 290
Övriga kostnader	4 380	
Summa	**86 802**	**128 719**

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	*2019-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	62 640 000	62 640 000
Om och tillbyggnader	154 750	154 750
Vid årets slut	62 794 750	62 794 750
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-1 293 092	-671 273
-Årets avskrivning	-621 819	-621 819
Vid årets slut	-1 914 911	-1 293 092
Redovisat värde vid årets slut	**60 879 839**	**61 501 658**

Bokfört värde byggnader	56 818 189	57 440 008
Bokfört värde mark	4 061 650	4 061 650
Redovisat värde vid årets slut	60 879 839	61 501 658

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut

	Löptid	*Ränta*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Nordea Hypotek 3978 89 43438	2021-02-08	0,967	6 989 060	7 016 060
Nordea Hypotek 3978 89 43446	2021-02-08	0,967	6 989 060	7 016 060
Nordea Hypotek 3979 82 44532	2021-11-11	0,97	6 990 040	7 016 620
Nordea Hypotek 3979 82 44540	2022-11-16	1,03	7 016 620	7 016 620
			27 984 780	**28 065 360**
Nästa års amortering beräknas uppgå till			107 440	141 760
Nästa års låneomsättning (exkl.amortering) uppgår till			20 968 160	28 065 360
			21 075 600	**28 207 120**
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			429 760	567 040
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			27 447 580	27 356 560

Not 7 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetsinteckningar	35 100 000	35 100 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Not 8 Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet:	Justerat eget kapital i procent av balansomslutning
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Årsavgift per kvm	Summan av årsavgifter i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Lån per kvm	Summan av skulder till kreditinstitut i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter
Elkostnad per kvm	Summan av elkostnad i förhållande till total bostadsarea i kvadratmeter

Underskrifter

Gnesta 2021-

Malin Edman Brogarth
Styrelseordförande

Charlotta Rayner Johansson

Max Borg

Lars Lönnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Assently: eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Följande handlingar har undertecknats den 23 juli 2021

ÅR 201231 uppd 210701.pdf
(101896 byte)
SHA-512: 235ab3d42bd6ab73f1f9c92ded1d5ffd67c9f
05174c162517adeb37cf4288f8653fc03f70e9de2599a5
54b050fff7dc18b1153b58a592e494d01d5fc01ce8cea

Handlingarna är undertecknade av

2021-07-01 10:48:41 (CET)

Malin Edman Brogarth
malin_e7@hotmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-07-21 09:32:00 (CET)

Charlotta Eugenija Johansson
charlottarj@yahoo.co.uk
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-07-22 19:49:14 (CET)

Max Borg
max.borg@live.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-07-22 19:59:53 (CET)

Lars Axel Lönnkvist
larslonnkvist@gmail.com
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-07-23 10:12:01 (CET)

Per Erik Gillmert
per@forrev.se
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

Årsredovisning för attest

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
eb61e1fca3fbf5bb9d4bed838cf80026c6106de27376dbf11806fca6bac60167c0ac007b6b7473255fdf3dbc7a422b023d004b0e1f8790c8c3abf6e4d78dd256

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holländargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.