

Årsredovisning för

BRF Rurik

716421-8153

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rurik, 716421-8153, med säte i Norrtälje får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Bryggården 3 och 4. I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll.

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Lois Adding Hans Pantzar Elisabeth Karlsson Benny Sjödin	Ordförande Kassör Sekreterare
Suppleant	Ann-Charlotte Blom Donald Karlsson	t.o.m. 24/11

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer
Lois Adding
Hans Pantzar
Ann-Charlotte Blom

Revisor Tommy Ekman (extern)

Valberedning Kjell Alamaa
Eva Ahlbom

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden. Utöver detta har ett antal arbetsmöten ägt rum.

Antalet bostadsrätter är 27.

Under året har 2 fastighetsöverlåtelse skett.

Ekonomi

Föreningen har ett hypotekslån hos Handelsbanken på 13 627 621 kronor. Räntan är 0,95 %.

Villkorsändringstid är 2021-09-01.

Under året har 90 000 kronor amorterats.

Föreningens räntekänslighet - skulder/total omsättning (intäkter)= 10,64

Följande skala gäller	0-5	bra
	5-10	godtagbar
	10-20	inte bra
	20-	mycket illa

Värdet 10,64 innebär att om räntan stiger med en procentenhet måste intäkterna höjas med 10,64%.

Övrigt

- Fastighetens taxeringsvärde är 30 milj. kronor, varav 8,2 milj. kronor avser mark och 21,8 milj. kronor byggnad.
- Boarean är 1987 kvm och tomtarealen 5115 kvm.
- Föreningens hemsida www.rurik.bostadsratterna.se har under året uppdaterats. Här finner du bland annat stadgar, årsredovisningar och aktuella hyror mm.
- I hyran ingår Telenors basutbud. Medlem som vill ha fler utbud får teckna ett sådant avtal själv.
- Under året har fasaden målats om av UCON. Fyra glada flickor utförde på ett utmärkt sätt detta arbete. Mycket glädjande var att vi kunde hålla den totala kostnaden cirka en halv miljon lägre än de offerter som tidigare var aktuella.
- En fuktskada vid östra fasaden har också åtgärdats.

- Under året har avtalet med Sweax, Ekonomiservice, och Svalholms Städ sagts upp och nya offerter har tagits in.
- Nytt avtal med Sweax har tecknats innehållande trädgårdsskötsel, fastighetsförvaltning och vinterunderhåll.
- Nytt avtal har tecknats med Svalholms städfirma. I december månad utfördes på beställning boning av golven i de båda trapphusen.
- Nytt avtal har tecknats med Allabrf som hädanefter kommer att sköta den ekonomiska förvaltningen. Förutom att de erbjuder autogiro eller e-faktura har de även ett digitaliserat system som förenklar styrelsens arbete.
- Under året har en underhållsplan tagits fram av Densia AB. Planen sträcker sig 15 år framåt i tiden och pekar på flera viktiga åtgärder som behöver vidtagas de närmaste åren. Denna plan ligger till grund för styrelsens fortsatta arbete.
- Från och med den 1 maj år 2021 tecknas en ny försäkring via Söderberg & Partners. I denna försäkring ingår bostadsrättstillägg, vilket har saknats tidigare år. Detta innebär att de medlemmar som har en sådan försäkring kan säga upp den.
- Ett nytt säkerhetsskåp har köpts in. Låset på det gamla skåpet var ur funktion. Det nya skåpet har elektroniskt kodlås vilket innebär att vid nödläge kan alla medlemmar komma åt huvudnycklarna efter kontakt med någon i styrelsen.
- Under året har föreningen haft en brandinspektion av Brandexperten. De skumsläckare som finns på varje våning är omladdade enligt föreskrifter och skall nu fungera t.o.m. år 2025. Vissa ytterligare åtgärder har vidtagits 2021.
- Under året har vi fått utökad sopsortering. Två tunnor för matavfall har levererats. Detta innebär att ett sopkärl för vanligt husavfall har tagits bort.

Yttre reparationsfonden:

Ingående saldo	341 591
Överföring balanserade vinstmedel	70 000
Överföring från andra fonder	334 194
Målning fasad	-516 700
Åtgärdad fuktskada	-22 382
Utgående saldo	206 703

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 288 680	1 279 801	1 279 289	1 274 680
Resultat efter finansiella poster	198 208	171 863	184 530	185 003
Soliditet, %	36	35	35	35

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	6 774 035	341 591	623 561
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning yttre fond		70 000	-70 000
Överföring från andra fonder		334 194	
Uttag yttre fond		-539 082	
Årets resultat			198 208
Vid årets slut	6 774 035	206 703	751 769

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/> Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 751 769 disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	553 561
årets resultat	198 208
Totalt	<hr/> 751 769
disponeras för	
Avsättning till yttre fond	70 000
balanseras i ny räkning	681 769
Summa	<hr/> 751 769

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar 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>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 288 680	1 279 801
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 288 680</u>	<u>1 279 801</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-835 078	-847 186
Personalkostnader		-	-2 204
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-130 000	-132 143
Summa rörelsekostnader		<u>-965 078</u>	<u>-981 533</u>
Rörelseresultat		<u>323 602</u>	<u>298 268</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 950	3 915
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-129 344	-130 320
Summa finansiella poster		<u>-125 394</u>	<u>-126 405</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>198 208</u>	<u>171 863</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>198 208</u>	<u>171 863</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>198 208</u>	<u>171 863</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	20 556 226	20 676 226
Inventarier, verktyg och installationer	8	30 000	40 000
Summa materiella anläggningstillgångar		20 586 226	20 716 226
Summa anläggningstillgångar		20 586 226	20 716 226
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		6 891	8 295
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 259	18 932
Summa kortfristiga fordringar		26 150	27 227
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	893 944	1 301 987
Summa kassa och bank		893 944	1 301 987
Summa omsättningstillgångar		920 094	1 329 214
SUMMA TILLGÅNGAR		21 506 320	22 045 440

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		6 774 035	6 774 035
Fond för yttre underhåll		206 703	341 591
Summa bundet eget kapital		6 980 738	7 115 626
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		553 561	451 697
Årets resultat		198 208	171 863
Summa fritt eget kapital		751 769	623 560
Summa eget kapital		7 732 507	7 739 186
<i>Avsättningar</i>			
Övriga avsättningar	10	-	334 194
Summa obeskattade reserver		-	334 194
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	-	13 597 621
Summa långfristiga skulder		-	13 597 621
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	13 627 621	120 000
Leverantörsskulder		54 683	52 972
Övriga skulder		18 959	5 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		72 550	195 627
Summa kortfristiga skulder		13 773 813	374 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 506 320	22 045 440

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	180
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Not 2 Nettoomsättning

	<i>Utfall 2020</i>	<i>Budget 2020</i>	<i>Utfall 2019</i>
Årsavgifter lägenheter	1 210 800	1 211 000	1 210 800
Årsavgifter p-platser	69 950	66 000	61 777
Hyra övernattningsrum	1 650	3 000	2 400
Övriga intäkter	6 280	-	4 824
	1 288 680	1 280 000	1 279 801

Not 3 Övriga externa kostnader

	<i>Utfall 2020</i>	<i>Budget 2020</i>	<i>Utfall 2019</i>
Elavgifter	35 421	40 000	31 825
Värmeavgifter	220 910	255 000	233 964
Vattenavgifter	144 685	145 000	144 088
Lokalvård	26 968	23 000	22 104
Sophantering	27 742	28 000	26 555
Vinterunderhåll/Snöröjning	11 497	50 000	53 428
Trädgårdsskötsel	82 308	85 000	79 256
Fastighetsskötsel	43 195	20 000	16 544
Övriga underhållskostnader	28 382	20 000	16 860
Diverse kostnader	3 383	15 000	14 766
Fastighetsavgift	38 583	38 000	37 179
Försäkringar	26 093	25 000	25 117
Digital TV	31 508	33 000	31 504
Hissar	23 975	30 000	26 721
Förbrukningsinventarier	-	20 000	-
Ekonomisk förvaltning	38 753	38 000	37 278
Styrelsearvode	36 000	34 500	38 000
Revisionsarvode	5 500	6 500	3 000
Sociala avgifter	5 465	5 000	4 378
Avgifter Borätter (SBC)	4 710	5 000	4 619
Summa	835 078	916 000	847 186

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Ränteintäkter, övriga	3 950	3 915
Summa	3 950	3 915

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Räntekostnader, övriga	129 344	130 320
Summa	129 344	130 320

Not 6 Avsättningar

	<i>Utfall 2020</i>	<i>Budget 2020</i>	<i>Utfall 2019</i>
Avsättning avgiftsregleringsfond	-	-	100 000
Summa	-	-	100 000

Not 7 Byggnader och mark

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	24 464 645	24 464 645
	24 464 645	24 464 645
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 788 419	-3 668 419
-Årets avskrivning enligt plan	-120 000	-120 000
	-3 908 419	-3 788 419
Redovisat värde vid årets slut	20 556 226	20 676 226

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	52 143	52 143
Vid årets slut	52 143	52 143
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 143	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 000	-12 143
Vid årets slut	-22 143	-12 143
Redovisat värde vid årets slut	30 000	40 000

Not 9 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resursbank	660 437	656 487
Handelsbanken	233 507	645 500
Totalt	893 944	1 301 987

Not 10 Övriga avsättningar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgiftsregleringsfond	275 000	275 000
Vattenskadefond	59 194	59 194
Omföring fond för yttre underhåll	-334 194	-
	-	334 194

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Belopp som förväntas betalas inom ett år från balansdagen	13 627 621	120 000
Belopp som förväntas betalas mellan ett och fem år från balansdagen	-	480 000
Belopp som förväntas betalas senare än fem år från balansdagen	-	13 117 621
	13 627 621	13 717 621

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2020 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från bokslutsdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Underskrifter

Norrtälje, 2021-

Lois Adding
Styrelseordförande

Elisabeth Karlsson

Hans Pantzar

Benny Sjödin

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-

Tommy Ekman