

Årsredovisning för  
**Brf Eternellen 20**  
769631-0023

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

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7
Upplýsningar till resultaträkning	7-8
Upplýsningar till balansräkning	8-9
Underskrifter	9

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Eternellen 20, 769631-0023 får härmed avge årsredovisning för 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-15 och nuvarande stadgar 2015-10-19. Ekonomisk plan finns också registrerad hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Eternellen 20 i Linköping med adressen Drottninggatan 36 A-B sedan 2015-12-01.

### Styrelsesammansättning

#### Styrelseordförande

Stefan Holmlid

#### Ordinarie ledamöter

Henrik Nilsson

Per Rondahl

#### Suppleanter

Jan-Erik Jakobsson

Monia Elvin

#### Revisor

Clas Pettersson, Torpa Revision

#### Firmateckning

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

#### Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetsservice AB.

#### Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen har skötts av FF-Fastighetsservice AB.

#### Daglig förvaltning

Under året har Janne Jakobsson på Drottninggatan 36B varit en ovärderlig hjälp för Brf Eternellen 20 genom sina insatser för att avhjälpa mindre fel, hålla snyggt i fastigheten samt se till att underentreprenörer kommit rätt och kunnat utföra åtgärder vi har beslutat om.

#### Sammanträden

Under bokföringsåret har 6 stycken protokollförda styrelsemöten hållits. Ordinarie föreningsstämma har hållits 23 november 2020.

#### Överlåtelse

Under året har en överlåtelse skett i föreningen.

**Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid året ingång: 25 stycken  
Tillkommande medlemmar: 3 stycken  
Avgående medlemmar: 1 stycken  
Antal medlemmar vid årets utgång: 27 stycken

**Försäkringar**

Föreningens fastigheter är försäkrade till fullvärde hos Länsförsäkringar Östgöta.

**Fastigheten**

Fastigheten är centralt belägen i Linköping invid Trädgårdsföreningen och består av två hus, Drottninggatan 36A och Drottninggatan 36B. I fastigheten finns 22 lägenheter och 7 lokaler.

Fastighetsbeteckning: Eternellen 20

Adress: Drottninggatan 36 A-B

Byggår: 1941/1950

Taxeringsvärde: 33 764 000 varav byggnadsvärde 17 542 000 kronor

Total boyta: 1719 m<sup>2</sup>

Fastighetens areal: 2230 m<sup>2</sup>

**Lägenhetsfördelning**

2 rum och kök: 4 st  
3 rum och kök: 12 st  
4 rum och kök: 6 st

**Lokaler**

I fastigheterna finns lokaler med en total uthyrningsbar yta om 796 kvm.

**Parkeringsanläggning**

Föreningen disponerar totalt 19 p-platser.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 639 125	1 525 885	1 510 404
Resultat efter finansiella poster	-869 470	-73 824	-389 734
Soliditet, %	58	60	60

### Eget kapital

	Grundavgifter/ Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	41 587 500	374 779	-4 093 393	-73 824
Disposition enl årsstämmobeslut			-73 824	73 824
Fonddisposition enligt stämmobeslut		323 209	-323 208	
Årets resultat				-869 470
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>41 587 500</b>	<b>697 988</b>	<b>-4 490 425</b>	<b>-869 470</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 490 425
årets resultat	-869 470
<b>Totalt</b>	<b>-5 359 895</b>
disponeras för	
reservera till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	323 209
balanseras i ny räkning	-5 683 104
<b>Summa</b>	<b>-5 359 895</b>

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

## 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 639 125	1 525 885
Övriga rörelseintäkter		2 839	9 495
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>1 641 964</b>	<b>1 535 380</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 604 788	-714 046
Övriga externa kostnader	3	-64 979	-67 348
Personalkostnader		-19 201	-19 037
Avskrivningar		-422 111	-422 111
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 111 079</b>	<b>-1 222 542</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-469 115</b>	<b>312 838</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-400 355	-386 662
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-400 355</b>	<b>-386 662</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-869 470</b>	<b>-73 824</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-869 470</b>	<b>-73 824</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>-869 470</b>	<b>-73 824</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Immateriella anläggningstillgångar</i></b>			
Hysesrätter och liknande rättigheter		3 506 250	3 506 250
Summa immateriella anläggningstillgångar		3 506 250	3 506 250
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	57 902 651	58 324 762
Summa materiella anläggningstillgångar		57 902 651	58 324 762
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>61 408 901</b>	<b>61 831 012</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		14 620	19 277
Övriga fordringar		125	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		55 671	52 559
Summa kortfristiga fordringar		70 416	71 886
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 837 817	817 091
Summa kassa och bank		1 837 817	817 091
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 908 233</b>	<b>888 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>63 317 134</b>	<b>62 719 989</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		41 587 500	41 587 500
Fond yttre underhåll		697 988	374 779
Summa bundet eget kapital		42 285 488	41 962 279
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 490 425	-4 093 393
Årets resultat		-869 470	-73 824
Summa fritt eget kapital		-5 359 895	-4 167 217
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 925 593</b>	<b>37 795 062</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	10 430 014	24 398 779
Summa långfristiga skulder		10 430 014	24 398 779
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5,6	14 515 000	169 627
Leverantörsskulder		1 025 408	19 502
Övriga skulder		153 012	135 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	268 107	201 741
Summa kortfristiga skulder		15 961 527	526 148
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>63 317 134</b>	<b>62 719 989</b>

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100

## Not 1 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hyra bostäder	138 452	133 127
Hyra lokal	531 464	515 938
Hysesintäkter p-plats	100 000	76 800
Hyra övriga objekt	7 488	7 200
Årsavgifter bostäder	855 673	792 827
Fastighetsskatt	6 060	-
Öresutjämning	-12	-7
<b>Summa</b>	<b>1 639 125</b>	<b>1 525 885</b>

## Not 2 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	39 900	39 612
Serviceavtal	6 676	6 508
Hiss	28 203	27 011
Reparation & Underhåll	1 014 532	114 262
El	26 188	31 890
Värme	244 013	256 632
Vatten	55 575	52 065
Sophantering	43 782	40 518
Övriga driftskostnader	6 046	2 182
Försäkringspremie	34 819	41 302
Kabel-TV	27 976	26 130
Fastighetsskatt	77 078	75 934
<b>Summa</b>	<b>1 604 788</b>	<b>714 046</b>



### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Telefon	5 254	5 128
Revisionsarvode	12 500	12 125
Förvaltningsarvode	40 080	40 864
Teknisk förvaltning	1 875	3 488
Övriga förvaltningskostnader	1 500	1 700
Bankkostnad	3 770	4 043
<b>Summa</b>	<b>64 979</b>	<b>67 348</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	60 013 206	60 013 206
	60 013 206	60 013 206
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 688 444	-1 266 333
-Årets avskrivning enligt plan	-422 111	-422 111
	-2 110 555	-1 688 444
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>57 902 651</b>	<b>58 324 762</b>
Bokfört värde byggnader	40 100 514	40 522 625
Bokfört värde mark	17 802 137	17 802 137
	<b>57 902 651</b>	<b>58 324 762</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	löptid	ränta	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Hypotek 2857019158	2023-11-24	0,94%	10 430 014	10 443 406
Swedbank Hypotek 2857019240	3-mån	1,39%	8 000 000	8 000 000
Swedbank Hypotek 2857019281	3-mån	1,39%	5 000 000	5 000 000
Swedbank Hypotek 2859013712	3-mån	1,37%	975 000	1 125 000
Swedbank Hypotek 2953223571	3-mån	0,98%	540 000	-
			<b>24 945 014</b>	<b>24 568 406</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till			169 252	169 627
Nästa års låneomsättning (exkl. amorteringar)			14 345 748	24 398 779
Förfallotidpunkt, senare än 1 år från balansdagen			10 430 014	-
			<b>24 945 014</b>	<b>24 568 406</b>

### Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 985 000	24 985 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>24 985 000</b>	<b>24 985 000</b>

### Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna arvoden	15 000	14 700
Upplupna sociala kostnader	4 713	4 600
Upplupna utgiftsräntor	57 129	21 716
Förutbetalda avgifter/Tillgodo	135 286	115 397
Upplupna kostnader	43 479	45 328
Beräknat arvode revision	12 500	-
	<b>268 107</b>	<b>201 741</b>

### Underskrifter

Linköping den

Stefan Holmlid  
Styrelseordförande

Henrik Nilsson

Per Rondahl

Min revisionsberättelse har lämnats den

Clas Pettersson, Torpa Revision  
Vald revisor