

Årsredovisning 2020

Brf Kanonen

Org nr 769611-6685

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Kanonen, med säte i Upplands Väsby kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 3 oktober 2019.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Vilunda 20:24 i Upplands Väsby kommun den 20 juni 2013.

Föreningens fastighet består av två flerbostadshus i 4 våningar med totalt 39 bostadsrätter. Den totala boytan är 1 209 kvm. Föreningen disponerar 20 utvändiga parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

39 st 1 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift utgår ej enligt gällande regler under perioden 2015-2029.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 21 724 000 kr, varav byggnadsvärdet är 17 200 000 kr och markvärdet 4 524 000 kr. Värdeår är 2014.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal om teknisk förvaltning med Renew Service AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 december 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

4

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 969 kr/kvm boyta per år.

Årsavgiften höjdes med 2% från 1 januari 2020.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska enligt föreningens stadgar ske enligt upprättad underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har fram till ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2020 haft följande sammansättning:

Gunnar Dahlkar	ordförande
Simon Brygg Ögren	ledamot
Sofia Kanestad	ledamot
Erika Lingemark	ledamot
Andreas Wessel	ledamot

Johan Dahlkar	suppleant
Mikael Cederberg Keitel	suppleant
Freja Elgerud	suppleant
Emil Sydvar	suppleant

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2020 haft följande sammansättning:

Gunnar Dahlkar	ordförande
Simon Brygg Ögren	ledamot
Mikael Cederberg Keitel	ledamot
Sofia Kanestad	ledamot
Emil Sydvar	ledamot, avgått den 10 november 2020

Johan Dahlkar	suppleant, tillträtt som ledamot från den 10 november 2020
Freja Elgerud	suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 5 st protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Revisor

Finnhammars Revisionsbyrå AB med Ulf Johansson, godkänd revisor, som huvudansvarig revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsens arbete under verksamhetsåret har präglats av den pågående pandemin. Tanken var att vi skulle försöka genomföra en gemensam städ-/underhållsdag, denna fick dock ställas in.

Underhållsåtgärder, obligatorisk ventilationskontroll samt ventilationsrengöring har genomförts.

De lägenheter som inte var åtkomliga under 2019 för brister i brandskyddet är åtgärdade.

Vi har även tvingats köpa in tjänster i form av bortforsling av sopor och andra saker från gemensamma utrymmen, eftersom brandskyddsreglerna måste följas. Vi har under året informerat våra medlemmar om vikten av att följa brandskyddsregler och andra gemensamma ordningsregler.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 47 (46) medlemmar. Under året har 5 (9) medlemmar tillträtt samt 4 (7) medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (4) överlåtelse. Fem medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 261	1 220	1 193	1 184
Resultat efter finansiella poster	-249	-335	-300	-346
Soliditet (%)	71,0	71,2	71,3	71,4
Årets resultat exkl avskrivningar	205	119	154	108
Fastighetslån/kvm (kr)	13 387	13 440	13 488	13 533
Årsavgifter/kvm (kr)	969	950	931	909

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter och fakturerade kostnader.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsyta av föreningens fastighet.

V

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 280 000	135 212	-1 391 002	-335 369	40 688 841
Disposition av föregående års resultat:		36 999	-372 368	335 369	0
Årets resultat				-248 762	-248 762
Belopp vid årets utgång	42 280 000	172 211	-1 763 370	-248 762	40 440 079

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 763 370
årets förlust	-248 762
	-2 012 132

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll	390 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-61 750
i ny räkning överföres	-2 340 382
	-2 012 132

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

4

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 260 706	1 219 788
Övriga rörelseintäkter		27 885	13 492
Summa rörelseintäkter		1 288 591	1 233 280
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-667 712	-625 808
Övriga externa kostnader	4	-97 329	-156 703
Personalkostnader	5	-87 526	-52 568
Avskrivningar		-454 168	-454 168
Summa rörelsekostnader		-1 306 735	-1 289 247
Rörelseresultat		-18 144	-55 967
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-230 618	-279 402
Summa finansiella poster		-230 618	-279 402
Resultat efter finansiella poster		-248 762	-335 369
Årets resultat		-248 762	-335 369

✓

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

6

51 549 804

52 003 972

Mark

4 600 000

4 600 000

Summa materiella anläggningstillgångar

56 149 804

56 603 972

Summa anläggningstillgångar

56 149 804

56 603 972

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

6 535

4 844

Övriga fordringar

7

450 593

1 430

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

57 507

53 012

Summa kortfristiga fordringar

514 635

59 286

Kassa och bank

Kassa och bank

282 746

492 032

Summa kassa och bank

282 746

492 032

Summa omsättningstillgångar

797 381

551 318

SUMMA TILLGÅNGAR

56 947 185

57 155 290



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 280 000	42 280 000
Fond för yttre underhåll		172 211	135 212
Summa bundet eget kapital		42 452 211	42 415 212
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 763 370	-1 391 002
Årets resultat		-248 762	-335 369
Summa fritt eget kapital		-2 012 132	-1 726 371
Summa eget kapital		40 440 079	40 688 841
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	10 678 338	16 175 443
Summa långfristiga skulder		10 678 338	16 175 443
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	5 506 950	73 229
Leverantörsskulder		38 167	24 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	283 651	192 841
Summa kortfristiga skulder		5 828 768	291 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 947 185	57 155 290

ψ

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-248 762	-335 369
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		454 168	454 168
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		205 406	118 799
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar/avgiftsfordringar		-1 691	4 278
Förändring av kortfristiga fordringar		-12 285	-1 628
Förändring av leverantörsskulder		13 231	14 178
Förändring av kortfristiga skulder		5 524 531	37 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 729 192	173 219
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 497 105	-76 083
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 497 105	-76 083
Årets kassaflöde		232 087	97 136
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		492 032	394 896
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		724 119	492 032

y

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Föreningen har ny förvaltare från år 2020 vilket kan påverka jämförbarheten mellan åren i redovisningen.

Från 2020 så ändras klassificeringen av kortfristig skuld då de lån som villkorsändras 2021 anses som kortfristig skuld och ej som långfristig skuld.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 120 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	1 171 872	1 148 940
Hysesintäkter p-platser	99 537	70 848
Outhyrda garage och p-platser	-10 703	0
	1 260 706	1 219 788

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	131 449	67 892
Trädgårdsskötsel	0	7 608
Städkostnader	0	6 648
Snöröjning/sandning	0	53 565
Serviceavtal	4 480	22 059
Hisservice/besiktning	14 561	0
Reparationer	16 273	22 653
Hissreparationer	1 500	0
Planerat underhåll	61 750	0
Fastighetsel	64 303	68 406
Uppvärmning	55 035	56 626
Vatten och avlopp	62 121	54 980
Avfallshantering	85 655	88 615
Försäkringskostnader	44 432	42 143
Bredband	121 212	121 212
Förbrukningsinventarier	0	6 881
Förbrukningsmaterial	4 941	6 520
	667 712	625 808



Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Telefoni	405	458
Datorkommunikation	1 880	0
Porto	98	32
Föreningsgemensamma kostnader	0	500
Revisionsarvode	31 175	26 325
Ekonomisk förvaltning	58 080	56 246
Bankkostnader	2 918	3 868
Konsultarvoden	0	64 500
Övriga förvaltningskostnader	2 773	4 774
	97 329	156 703

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvoden	66 600	40 000
Sociala avgifter	20 926	12 568
	87 526	52 568

Not 6 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	54 500 000	54 500 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 500 000	54 500 000
Ingående avskrivningar	-2 496 028	-2 041 860
Årets avskrivningar	-454 168	-454 168
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 950 196	-2 496 028
Utgående redovisat värde	51 549 804	52 003 972
Taxeringsvärden byggnader	17 200 000	17 200 000
Taxeringsvärden mark	4 524 000	4 524 000
	21 724 000	21 724 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	120	120
Avräkningskonto förvaltare	441 373	0
Övriga kortfristiga fordringar	9 100	1 310
	450 593	1 430

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald störningsjour	2 240	0
Förutbetald försäkring	18 672	18 290
Förutbetald hemsidekostnad	1 343	0
Förutbetald bredbandskostnad	20 202	20 202
Förutbetald förvaltningskostnad	15 050	14 520
	57 507	53 012

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SBAB	1,23	2023-11-14	5 240 000	5 240 000
SBAB	1,68	2021-09-08	5 472 644	5 504 336
SBAB	1,22	2022-10-11	5 472 644	5 504 336
			16 185 288	16 248 672
Kortfristig del av långfristig skuld			-5 506 950	-73 229

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långsiktig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld fördelas enligt nedan.
Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 68 612 kronor.
Lån som förfaller inom ett år: 5 438 338 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	50 000	33 400
Sociala avgifter	15 710	10 494
Revision	30 000	28 200
Fastighetsel	7 166	6 630
Fjärrvärme	8 114	7 321
Avfallskostnader	740	0
Reparationskostnader	2 000	0
OVK-besiktning och ventilationsrengöring	61 750	0
Förutbetalda avgifter och hyror	108 171	106 796
	283 651	192 841

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 920 000	16 920 000
	16 920 000	16 920 000

Upplands Väsby 2021- 05 - 11



Gunnar Dahlkar
Ordförande



Simon Brygg Ögren



Mikael Cederberg Keitel



Sofia Kanestad



Johan Dahlkar
Suppleant, ersätter Emil Sydvar

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05 - 12



Ulf Johansson
Godkänd revisor
Finnhammars Revisionsbyrå AB