

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken

769603-6040

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Norra Kyrkviken, med säte i Haninge, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor. Belopp inom parentes avser föregående år.

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 fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler 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 eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 13 augusti 2020.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Vendelsö 3:105 i Haninge kommun.

Föreningen består av nio radhuslängor med totalt 55 bostadsrätter.
Den totala boarean (BOA) är 3 818 kvm.

Lägenhetsfördelning:

3 st	1 rum och kokvrå
3 st	2 rum och kök
22 st	3 rum och kök
21 st	3-4 rum och kök
6 st	4-5 rum och kök

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos TryggHansa inklusive ansvarsförsäkring för styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning sköts i egen regi.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Jan-Erik Neitorp Hans Granlöf Monika Lindberg Håkan Larsson Joakim Jäderås	(Ordförande)
Suppleanter	Alexander Larsson Peggy Thorén	

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av Jan-Erik Neitorp i förening med en övrig ledamot. Styrelsen har under året haft 13 (tolv) protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid föreningsstämman valdes följande personer in i valberedningen:

Sammankallande	Leif Borén Annika Lindgren
----------------	-------------------------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Lina Jernebring som huvudansvarig.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsen skall uppgå till 75 000 kr exklusive sociala avgifter att fritt fördelas inom styrelsen.

Yttre fond

Avsättning till yttre fond skall ske i enlighet med föreningens upprättade underhållsplan.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 8 december 1999.

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 757 kr/kvm boarea per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift som år 2020 uppgick till 1 429 kr per lägenhet samt 8 349 kr per småhus. Beloppen indexregleras årligen.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 66 079 000 kr, varav byggnadsvärdet är 34 691 000 kr och markvärdet är 31 388 000 kr. Värdeår är 2000.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, räntor och amorteringsvillkor framgår av not.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året antogs nya stadgar som därmed är i linje med ny lagstiftning.

Under året har radonmätning utförts. Föreningen har också installerat 6 st kombicentraler för laddning av elbilar, vilket innebär att föreningen kan erbjuda 12 boenden laddplatser. Installationen utfördes under 2020 då föreningen erhöll subvention med 50% från Naturvårdsverket. Föreningens ena lekplats har utökats med gungor enligt önskemål från boenden. Föreningen har även genomfört och fått energideklaration upprättad.

Styrelsen har under året gjort en genomlysning av elnätsavtal för boendes räkning, för att säkerställa att de lägenheter som har möjlighet kan att ligga på Lägenhetsavtal istället för villaavtal, vilket väsentlig sänker de boendes elnätskostnad.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 72 (75) medlemmar. Under året har fyra (elva) medlemmar tillträtt samt sju (tio) medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (sju) överlåtelser. Inga (en) medlemmar har beviljats andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 929	2 889	2 889	2 889	2 887
Resultat efter finansiella poster	355	264	-120	-141	483
Soliditet (%)	53,11	52,22	51,58	51,04	50,64
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,23	1,32	1,58	2,27	2,17
Fastighetslån/kvm	6 053	6 202	6 339	6 476	6 611
Lån/taxeringsvärde %	35	36	38	51	52
Belåningsgrad %	45	46	46	47	47
Årsavgifter/kvm	757	757	757	757	756

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea.

Belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 000 000	1 642 000	2 014 158	2 196 843	264 361	27 117 362
Disposition av föregående års resultat:			-56 278	320 639	-264 361	0
Årets resultat					354 688	354 688
Belopp vid årets utgång	21 000 000	1 642 000	1 957 880	2 517 482	354 688	27 472 050

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 517 481
årets vinst	354 688
	2 872 169

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	864 000
i ny räkning överföres	2 008 169
	2 872 169

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 928 903	2 889 046
Övriga rörelseintäkter		90 020	0
Summa rörelseintäkter		3 018 923	2 889 046
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 217 525	-1 235 275
Övriga externa kostnader	4	-501 240	-470 435
Personalkostnader	5	-98 564	-63 907
Avskrivningar		-552 518	-536 993
Summa rörelsekostnader		-2 369 847	-2 306 610
Rörelseresultat		649 076	582 436
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		4 100	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-298 488	-318 075
Summa finansiella poster		-294 388	-318 075
Resultat efter finansiella poster		354 688	264 361
Årets resultat		354 688	264 361

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	49 459 465	49 996 458
Inventarier, verktyg och installationer	7	87 975	0
Summa materiella anläggningstillgångar		49 547 440	49 996 458
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	0	77 900
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	77 900
Summa anläggningstillgångar		49 547 440	50 074 358
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 786 096	1 617 798
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	153 473	171 446
Summa kortfristiga fordringar		1 939 569	1 789 244
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		237 765	65 765
Summa kassa och bank		237 765	65 765
Summa omsättningstillgångar		2 177 334	1 855 009
SUMMA TILLGÅNGAR		51 724 774	51 929 367

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 642 000	22 642 000
Fond för yttre underhåll		1 957 880	2 014 158
Summa bundet eget kapital		24 599 880	24 656 158
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 517 481	2 196 842
Årets resultat		354 688	264 361
Summa fritt eget kapital		2 872 169	2 461 203
Summa eget kapital		27 472 049	27 117 361
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	14 905 642	23 156 458
Summa långfristiga skulder		14 905 642	23 156 458
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 205 896	520 976
Leverantörsskulder		136 031	191 440
Skatteskulder		657 234	635 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	347 922	307 423
Summa kortfristiga skulder		9 347 083	1 655 548
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 724 774	51 929 367

Kassaflödesanalys

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		354 688	264 361
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		552 518	536 993
Förändring skatteskuld/fordran		36 757	9 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		943 963	810 852
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		17 973	16 320
Förändring av leverantörsskulder		-55 409	95 299
Förändring av kortfristiga skulder		7 725 419	9 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 631 946	932 106
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-103 500	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		77 900	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-25 600	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-8 250 816	-526 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-8 250 816	-526 220
Årets kassaflöde		355 530	405 886
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 364 261	958 374
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 719 791	1 364 261

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.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Installationer	5 år

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	2 925 153	2 889 046
Laddstolpar el-bilar	3 750	0
	2 928 903	2 889 046

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Kostnader i samband med städdagar	711	0
Snöröjning/sandning	19 438	63 821
Besiktningkostnader	16 225	3 735
Reparationer	18 283	55 611
Trädgård och utemiljö	2 500	0
Planerat underhåll	575 926	536 278
Fastighetsel	51 894	60 665
Vatten och avlopp	155 708	142 053
Avfallshantering	151 967	149 607
Försäkringskostnader	119 397	95 422
Självrisker	0	23 200
Kabel-tv	26 306	25 933
Bredband	72 600	72 603
Förbrukningsinventarier	4 556	3 464
Förbrukningsmaterial	2 014	2 882
	1 217 525	1 235 274

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Fastighetsavgift	334 635	322 599
Hemsida	1 177	1 177
Porto	4 300	4 303
Föreningsgemensamma kostnader	1 000	7 148
Revisionsarvode	27 000	26 625
Ekonomisk förvaltning	94 213	91 274
Upprättande av energideklaration	22 500	0
Bankkostnader	2 880	2 340
Underhållsplan	11 875	11 625
Medlems-/föreningsavgifter	100	100
Övriga poster	1 560	3 244
	501 240	470 435

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	75 000	48 850
Sociala avgifter	23 564	15 057
	98 564	63 907

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 950 000	50 950 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 950 000	50 950 000
Ingående avskrivningar	-7 453 542	-6 916 549
Årets avskrivningar	-536 993	-536 993
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 990 535	-7 453 542
Redovisat värde mark	6 500 000	6 500 000
Utgående värde mark	6 500 000	6 500 000
Utgående redovisat värde	49 459 465	49 996 458
Taxeringsvärden byggnader	34 691 000	34 691 000
Taxeringsvärden mark	31 388 000	31 388 000
	66 079 000	66 079 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	128 700	128 700
Inköp	103 500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	232 200	128 700
Ingående avskrivningar	-128 700	-128 700
Årets avskrivningar	-15 525	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 225	-128 700
Utgående redovisat värde	87 975	0

Not 8 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier i Fastum AB; 556730-0883	0	77 900
	0	77 900

41 st aktier à 1 900 kr.

Aktierna såldes år 2020, värde 82 000 kr.

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	304 070	319 302
Avräkningskonto förvaltare	1 482 026	1 298 496
	1 786 096	1 617 798

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-TV	24 753	24 726
Försäkring	105 470	119 397
Ekonomisk förvaltning	23 250	27 323
	153 473	171 446

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea	1,250	2024-11-20	1 529 706	1 550 602
Nordea	0,980	2024-04-17	7 680 000	7 840 000
Nordea	0,698	2021-11-18	7 640 000	7 800 000
Nordea	1,080	2025-03-19	6 261 832	6 486 832
Kortfristig del			-8 205 896	-520 976
			14 905 642	23 156 458

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

Årlig amortering enligt villkorsbilaga: 565 896 kr
Lån som förfaller inom ett år: 7 640 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	23 834	42 547
Styrelsearvoden	34 750	18 700
Sociala avgifter	10 918	5 529
Revision	16 625	17 000
Fastighetsel	7 757	7 089
Avfallskostnader	0	2 260
Förutbetalda avgifter och hyror	254 038	214 298
	347 922	307 423

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	34 908 000	34 908 000
	34 908 000	34 908 000

Haninge 2021-

Jan-Erik Neitorp
Ordförande

Håkan Larsson

Monika Lindberg

Joakim Jäderås

Hans Granlöf

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Lina Jernebring
Auktoriserad revisor