

ORG.

Årsredovisning för

Bostadsrättsförening Fagerstrand i Trollhättan

769614-4745

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga Noter	10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fagerstrand i Trollhättan, 769614-4745 med säte i Trollhättans kommun får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskap och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Energideklaration är utförd och godkänd 2012 och ska göras minst var 10:e år.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts och godkänts under 2018, nästa besiktning ska ske 2021.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är försäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår bostadstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastighet Granliden 1 är belägen på adresserna Albertsvägen 2 A-G i Trollhättan. På fastigheten finns tre flerfamiljshus, två parhus och tre friliggande garage. Husen färdigställdes år 2009, föreningslokalen byggdes 2015. Planerat underhåll har utförts. Den totala bostadsytan uppgår till 5 526 kvm.

Föreningens 56 bostäder fördelas sig enligt följande:

RoK	Antal
2	3
3	30
4	16
4-5	7

I föreningen finns 56 garageplatser inomhus, 35 bilplatser utomhus samt 1 gemensamhetslokal, 1 övernattningslägenhet och 2 cykelförråd.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens arbete har påverkats av pandemin. Styrelsemöte har hållits enligt de rekommendationer som FHM har meddelat. Årsmötet skedde med de begränsningar som gällde men kunde hållas enligt de stadgar som gäller.

Föreningens ekonomi är god och avgiften har varit oförändrad sedan 2012

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till 156 873 kr.

Planerat underhåll täckts genom avlyft från fond för yttre underhåll.
Inget planerat underhåll har skett under 2020.

Vi har anskaffat en motionscykel och en crosstrainer maskin som är placerade i vår föreningslokal och används flitigt.

Föreningen har även blivit momsregistrerad för försäljning av hushållsel.

Under året har styrelsen arbetat med att ta fram ett underlag för att kunna installera laddare till el-bilar. Beslut i frågan kommer att tas av stämman 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 1 januari 2012 med 3,5 %. Genomsnittlig årsavgift är 727 kr/kvm. Från och med 2014 ingår kostnaderna för garage och bredband/TV/telefoni i årsavgiften.

Styrelsen har tagit beslut om budgeten för 2021 och årsavgiften är oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 46 488 000 kr. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider. Under året har vi fortsatt att amortera på ett av lånen. Föreningen avser att fortsätta med amortering på lånen de kommande åren.

Avtal

Föreningens huvudsakliga avtalsleverantörer är

Rokeno Redovisning AB avseende administrativ förvaltning
Vänersborgs Farmartjänst ekonomisk förening avseende fastighetsskötsel och lokalvård
Bixia AB avseende el
Telia Sverige AB avseende bredband/TV/telefoni
Inspecta AB avseende hissbesiktningar
Kone AB avseende service hissar
Pro-Vent AB avseende service ventilation

Aktiviteter

1 städdag med god uppslutning av föreningens medlemmar. I övrigt har vi på grund av pandemin avstått från aktiviteter.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 56 medlemmar
Under året har 3 bostadsrätter överlåtit.
Inga andrahandsuthyrningar finns vid årets utgång
Föreningen har en hemsida där en del är publik samt en del för medlemmarna med adress
www.fagerstrandbrf.se

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 15 juni 2020 med 23 röstberättigade medlemmar varav 4 st fullmakter.

Styrelse samt suppleanter

Kaj Svensson	Ordförande	(Vald till ordförande fram till stämman 2021, som ledamot till 2022)
Karam Labeeb	Ledamot	(Vald till stämman 2021)
Kenneth Jönsson	Ledamot	(Vald till stämman 2022)
Berth Hilmersson	Ledamot	(Vald till stämman 2022)
Magnus Gustavsson	Ledamot	(Vald till stämman 2021)
Bengt Karlsson	Ledamot	(Vald till stämman 2021)
Conny Ekman	Suppleant	(Vald till stämman 2022)
Hans Thor	Suppleant	(Vald till stämman 2022)
Birgitta Stahre	Suppleant	(Vald till stämman 2022)
Monica Ohlsson	Suppleant	(Vald till stämman 2022)

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Karam Labeeb, Magnus Gustavsson och Bengt Karlsson. Styrelsen har under året haft 10 ordinarie styrelsemöten, 1 konstituerande möte och 1 föreningsstämma.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller två i förening med Kaj Svensson, Karam Labeeb, Kenneth Jönsson, Berth Hilmersson, Magnus Gustavsson och Bengt Karlsson.

Revisor

Revisor är Per Wiklund med Bertil Löfgren som suppleant.

Valberedning

Valberedningen består av Johan Nilsson som sammankallande samt Bo Dahl och Jerker Hall.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning (tkr)	4 283	4 285	3 999	4 325
Resultat efter finansiella poster (tkr)	244	58	-416	-384
Avgifts- och hyresbortfall (%)	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	727	727	727	727
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 666	4 216	3 766	3 472
Låneskuld kr/kvm	8 413	8 620	8 803	8 837

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underh.fond</i>	<i>Bal.resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	110 438 000	4 215 879	-3 935 800	57 558
Disp. enl stämmobeslut			57 558	-57 558
Disp. enl styrelse beslut		450 000	-450 000	
Periodiskt underhåll under året		-	-	
Årets resultat				244 003
Vid årets slut	110 438 000	4 665 879	-4 328 242	244 003

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel :	
balanserat resultat	-4 328 242
årets resultat	244 003
Totalt	-4 084 239
balanseras i ny räkning	-4 084 239
Summa	-4 084 239

Bolagets 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			
Nettoomsättning		4 283 003	4 285 183
Summa rörelseintäkter		4 283 003	4 285 183
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 939 628	-2 062 449
Personalkostnader	3	-96 535	-114 701
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 402 000	-1 402 000
Summa rörelsekostnader		-3 438 163	-3 579 150
Rörelseresultat		844 840	706 033
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41 709	7 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-642 546	-655 696
Summa finansiella poster		-600 837	-648 475
Resultat efter finansiella poster		244 003	57 558
Resultat före skatt		244 003	57 558
Skatter		-	-
Årets resultat		244 003	57 558

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	4	152 624 575	154 026 575
Summa materiella anläggningstillgångar		152 624 575	154 026 575
Summa anläggningstillgångar		152 624 575	154 026 575
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		473	1 628
Övriga fordringar		8 631	62
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		91 861	80 689
Summa kortfristiga fordringar		100 965	82 379
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 375 057	4 946 669
Summa kassa och bank		5 375 057	4 946 669
Summa omsättningstillgångar		5 476 022	5 029 048
SUMMA TILLGÅNGAR		158 100 597	159 055 623

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		110 438 000	110 438 000
Fond för yttre underhåll		4 665 879	4 215 879
Summa bundet eget kapital		115 103 879	114 653 879
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 328 242	-3 935 800
Årets resultat		244 003	57 558
Summa fritt eget kapital		-4 084 239	-3 878 242
Summa eget kapital		111 019 640	110 775 637
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	46 293 000	47 373 000
Summa långfristiga skulder		46 293 000	47 373 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		118 552	75 936
Övriga skulder till kreditinstitut	5	195 000	260 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	474 405	571 050
Summa kortfristiga skulder		787 957	906 986
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		158 100 597	159 055 623

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 ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivningen sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Gemensamhetslokal	50

Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet.

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Serviceavtal	143 090	173 227
Kabel-TV / Datakom.	158 802	153 740
Snörenhållning	15 648	23 607
Tekn.förv. enl avtal	300 000	300 000
Tekn.förv. extra deb.	42 911	27 185
Reparationer	156 873	209 824
Elavgifter	270 660	295 747
Uppvärmning	335 681	375 176
Vatten	160 763	160 053
Renhållning	62 160	61 562
Fastighetsförsäkringar	50 689	48 217
Fastighetskatt/Fastighetsavgift	80 024	38 528
Förbrukningsinventarier	10 997	55 710
Förbrukningsmaterial	9 619	16 847
Fast telefoni	5 254	5 128
Adm. förvaltnings arvode	94 726	88 503
Övriga förv.kostnader	200	1 977
Konsultarvoden	-	2 025
Bankkostnader	2 958	2 518
Övriga kostnader	5 990	830
Medlemsaktiviteter	32 583	22 045
Summa	1 939 628	2 062 449

Not 3 Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	77 925	90 471
Revisorarvode	2 000	2 000
Övriga arvoden	2 400	2 400
Sociala kostnader	14 210	19 830
Summa	96 535	114 701

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	163 319 575	163 319 575
	<u>163 319 575</u>	<u>163 319 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-9 293 000	-7 891 000
-Årets avskrivning enligt plan	-1 402 000	-1 402 000
	<u>-10 695 000</u>	<u>-9 293 000</u>
Redovisat värde vid årets slut	152 624 575	154 026 575
Taxeringsvärde byggnader:	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärde mark:	20 600 000	20 600 000
Vid årets slut	<u>85 600 000</u>	<u>85 600 000</u>

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

<i>låneinst.</i>	<i>Lånenr.</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amort.</i>
SEB Bolån	33340591	0,91 %	2023-03-28	11 600 000	195 000
SEB Bolån	39804700	0,99 %	2022-03-28	10 469 000	0
SEB Bolån	39804727	1,53 %	2021-03-28	11 219 000	0
SBAB	25668847	1,94 %	2025-03-20	13 200 000	0
Långfristiga skulder <u>exklusive kortfristig del</u>				46 293 000	

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	3 174	2 753
Förutbetalda hyror och årsavgifter	355 715	345 314
Övr.upplupna kostnader och intäkter	115 516	222 983
	<u>474 405</u>	<u>571 050</u>

Övriga Noter

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	49 104 000	49 104 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	-	-
Summa ställda säkerheter	49 104 000	49 104 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	Inga	Inga
-----------------------------	------	------

Underskrifter

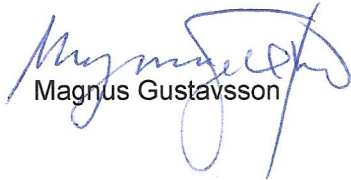
Trollhättan den 28/2 2021



Kaj Svensson



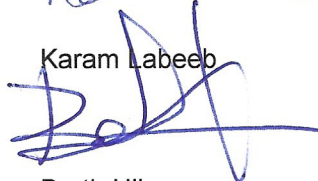
Kenneth Jönsson



Magnus Gustavsson



Karam Labeeb

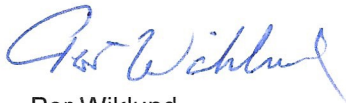


Berth Hilmersson



Bengt Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-03-11



Per Wiklund

Av föreningen vald revisor