

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsförening Fagerstrand i Trollhättan**  
769614-4745

Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-10
Övriga Noter	11
Underskrifter	11

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsförening Fagerstrand i Trollhättan, 769614-4745 med säte i Trollhättans kommun får härmed avge årsredovisning för 2021.

## 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 2021 och ska göras minst var 10:e år.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) har utförts och godkänts under 2021, nästa besiktning ska ske 2024.

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. Föreningsstämman kunde genomföras med poströstning. Under året har en extra föreningsstämma genomförts där stämman enhälligt beslutade att föreningen skulle installera elbilsladdare till alla medlemmars parkeringsplatser och detta har genomförts under året.

Föreningens ekonomi är god och avgiften har varit oförändrad sedan 2012.

Årets kostnad för löpande reparationer uppgår till 800 214 kr. Planerat underhåll har kostnadstäckts genom avlyft från fond för yttre underhåll.

### **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 2022 och årsavgiften är oförändrad.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 45 074 000 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  
Brunberg Entreprenad AB avseende byggservice  
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**

Två städdagar med god uppslutning av föreningens medlemmar. Under hösten hade vi utbildning inom Hjärt-Lungräddning och vi har beslutat att installera en hjärtstartare i föreningen.

### **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](http://www.fagerstrandbrf.se)**

Ordinarie föreningsstämma genom poströstning ägde rum 11 maj 2021.

### Styrelse samt suppleanter

Kaj Svensson	Ordförande	(Vald till ordförande fram till stämman 2022, som ledamot till 2022)
Kenneth Jönsson	Sekreterare	(Vald till stämman 2022)
Berth Hilmersson	Ledamot	(Vald till stämman 2022)
Magnus Gustavsson	Ledamot	(Vald till stämman 2023)
Bengt Karlsson	Ledamot	(Vald till stämman 2023)
Birgitta Stahre	Ledamot	(Vald till stämman 2023)
Conny Ekman	Suppleant	(Vald till stämman 2022)
Hans Thor	Suppleant	(Vald till stämman 2022)
Monica Ohlsson	Suppleant	(Vald till stämman 2022)
Christer Svensson	Suppleant	(Vald till stämman 2023)

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Kaj Svensson, Kenneth Jönsson, och Berth Hilmersson.

Styrelsen har under året haft 10 ordinarie styrelsemöten, 1 konstituerande möte, 1 ordinarie föreningsstämma och 1 extra föreningsstämma.

### Firmatecknare

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

### Revisor

Revisor är Per Wiklund med Bertil Löfgren som suppleant.

### Valberedning

Valberedningen består av Jerker Hall som sammankallande samt Lars Carlsson och Jörgen Engström.

### Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning (tkr)	4 332	4 283	4 285	3 999
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-555	244	58	-416
Avgifts- och hyresbortfall (%)	0	0	0	0
Årsavgiftsnivå bostäder kr/kvm	727	727	727	727
Fond för yttre underhåll (tkr)	4 775	4 666	4 216	3 766
Låneskuld kr/kvm	8 157	8 413	8 620	8 803

### Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Underh.fond</i>	<i>Bal.resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	110 438 000	4 665 879	-4 328 243	244 003
Disp. enl stämmobeslut			244 003	-244 003
Disp. enl styrelse beslut		450 000	-450 000	
Periodiskt underhåll under året		-341 248	341 248	
Årets resultat				<u>-554 631</u>
<b>Vid årets slut</b>	<b>110 438 000</b>	<b>4 774 631</b>	<b>-4 192 992</b>	<b>-554 631</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel :	
balanserat resultat	-4 192 992
årets resultat	<u>-554 631</u>
Totalt	-4 747 623
balanseras i ny räkning	<u>-4 747 623</u>
Summa	-4 747 623

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		4 332 482	4 283 003
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>4 332 482</u>	<u>4 283 003</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	-2 428 764	-1 939 628
Årets underhåll	2	-341 248	-
Personalkostnader	3	-118 374	-96 535
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 456 151	-1 402 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-4 344 537</u>	<u>-3 438 163</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-12 055</u>	<u>844 840</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 588	41 709
Räntekostnader och liknande resultatposter		-561 164	-642 546
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-542 576</u>	<u>-600 837</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-554 631</u>	<u>244 003</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-554 631</u>	<u>244 003</u>
<b>Skatter</b>		-	-
<b>Årets resultat</b>		<u>-554 631</u>	<u>244 003</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	4	151 414 029	152 624 575
Inventarier, verktyg och installationer	5	617 050	-
Summa materiella anläggningstillgångar		152 031 079	152 624 575
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		152 031 079	152 624 575
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		-	473
Övriga fordringar		18 337	8 631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		83 001	91 861
Summa kortfristiga fordringar		101 338	100 965
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		4 115 217	5 375 057
Summa kassa och bank		4 115 217	5 375 057
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		4 216 555	5 476 022
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		156 247 634	158 100 597

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		110 438 000	110 438 000
Fond för yttre underhåll		4 774 631	4 665 879
Summa bundet eget kapital		115 212 631	115 103 879
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 192 992	-4 328 242
Årets resultat		-554 631	244 003
Summa fritt eget kapital		-4 747 623	-4 084 239
<b>Summa eget kapital</b>		<b>110 465 008</b>	<b>111 019 640</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	44 814 000	46 293 000
Summa långfristiga skulder		44 814 000	46 293 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skatteskulder		161 728	118 552
Övriga skulder till kreditinstitut	6	260 000	195 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	546 898	474 405
Summa kortfristiga skulder		968 626	787 957
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>156 247 634</b>	<b>158 100 597</b>



## 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
-Nyinstallering av huvar på taken	20
-Nyinstallering av EL laddningsstolpar	15

#### **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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Serviceavtal	140 869	143 090
Kabel-TV / Datakom.	149 553	158 802
Snörenhållning	46 441	15 648
Tekn.förv. enl avtal	300 000	300 000
Tekn.förv. extra deb.	41 475	42 911
Reparationer	458 966	156 873
Periodiskt underhåll	341 248	-
Elavgifter	305 468	270 660
Uppvärmning, fjärrvärme	401 245	335 681
Vatten	171 522	160 763
Renhållning	64 054	62 160
Fastighetsförsäkringar	49 631	50 689
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	81 704	80 024
Förbrukningsinventarier	15 141	10 997
Förbrukningsmaterial	32 045	9 619
Fast telefoni	5 880	5 254
Adm. förvaltnings arvode	107 155	94 726
Övriga förv.kostnader	700	200
Bankkostnader	4 524	2 958
Övriga kostnader	7 373	5 990
Medlemsaktiviteter	45 018	32 583
<b>Summa</b>	<b>2 770 012</b>	<b>1 939 628</b>

## Not 3 Personalkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	95 016	77 925
Revisorarvode	2 472	2 000
Övriga arvoden	2 406	2 400
Sociala kostnader	15 980	14 210
Utbildning	2 500	-
<b>Summa</b>	<b>118 374</b>	<b>96 535</b>

## Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	163 319 575	163 319 575
-Nyanskaffningar	201 530	-
	<u>163 521 105</u>	<u>163 319 575</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-10 695 000	-9 293 000
-Årets avskrivning enligt plan	-1 412 076	-1 402 000
	<u>-12 107 076</u>	<u>-10 695 000</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>151 414 029</b>	<b>152 624 575</b>
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 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	661 125	-
Vid årets slut	<u>661 125</u>	<u>-</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-44 075	-
Vid årets slut	<u>-44 075</u>	<u>-</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>617 050</b>	<b>-</b>

## Not 6

### Not 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	11 405 000	260 000
SEB Bolån	39804700	0,99 %	2022-03-28	10 469 000	0
HB Bolån	17-272721-1	0,69 %	2024-03-30	10 000 000	0
SBAB	25668847	1,94 %	2025-03-20	13 200 000	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>44 814 000</b>	

## Not 7

### Not Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	3 756	3 174
Förutbetalda hyror och årsavgifter	376 912	355 715
Övr. upplupna kostnader och intäkter	166 230	115 516
	<u>546 898</u>	<u>474 405</u>

## Övriga Noter

### Not 8 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<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>	-	-
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>49 104 000</b>	<b>49 104 000</b>

#### Eventualförpliktelser

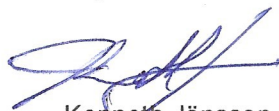
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
------------------------------	------	------

## Underskrifter

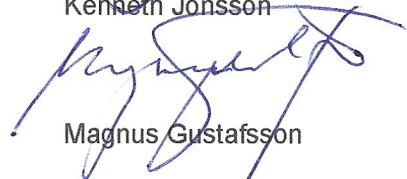
Trollhättan den 22/3 2022



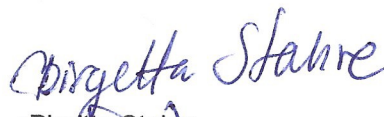
Kaj Svensson



Kenneth Jönsson



Magnus Gustafsson



Birgitta Stahre

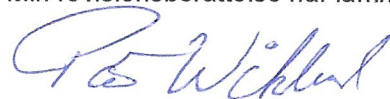


Berth Hilmersson



Bengt Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 22-04-13



Per Wiklund

Av föreningen vald revisor