

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Britt Inger Kristina Karlsson	Ordförande
Nils Simon Vilhelm Bengtsson	Ledamot
Jan Arvid Gierow	Ledamot
Gustav Andreas Knutsson	Ledamot

Erik Nils Willman Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Nils Simon Vilhelm Bengtsson och Jan Arvid Gierow.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra-Vasilica Nechitoi	Ordinarie Intern
Frida Bengtsson	Suppleant Intern

Valberedning

Torbjörn Karlsson
Per Vrede

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CAROLUS 2	2000	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

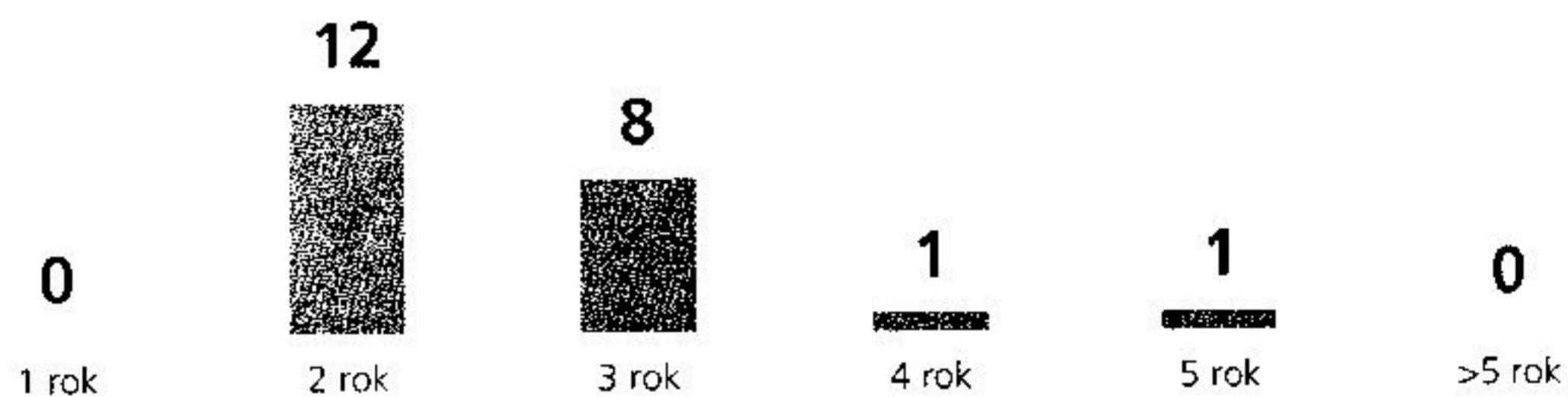
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 108 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattninglägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad/takrenovering,	2019 - 2020	
Renovering av hiss	2018	
Ommålning av fönsterbågar	2017	
Översyn av värmesystem och installation av värmepump	2014	
Renovering av trapphus, byte av armatur och installation av postboxar	2013	
Installation av ny porttelefon	2012	
Renovering av gårdsbalkonger	2009 - 2010	
Översyn av värmesystem	2007	
Målning av fönsterbågar	2004	Även 2012
Nyinstallation hiss	1987 - 1988	
Elstambyte	1987 - 1988	
Rörstambyte	1987 - 1988	
Omputsning av fasad	1987 - 1988	Även 2006
Nya balkonger	1987 - 1988	
Renovering av balkonger	1987 - 1988	Även 2006
Omläggning av tak	1987 - 1988	Även 2005
Planerat underhåll	År	
Putsnings fasad mot gården	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Kone
Fastighetsskötsel	Energiteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

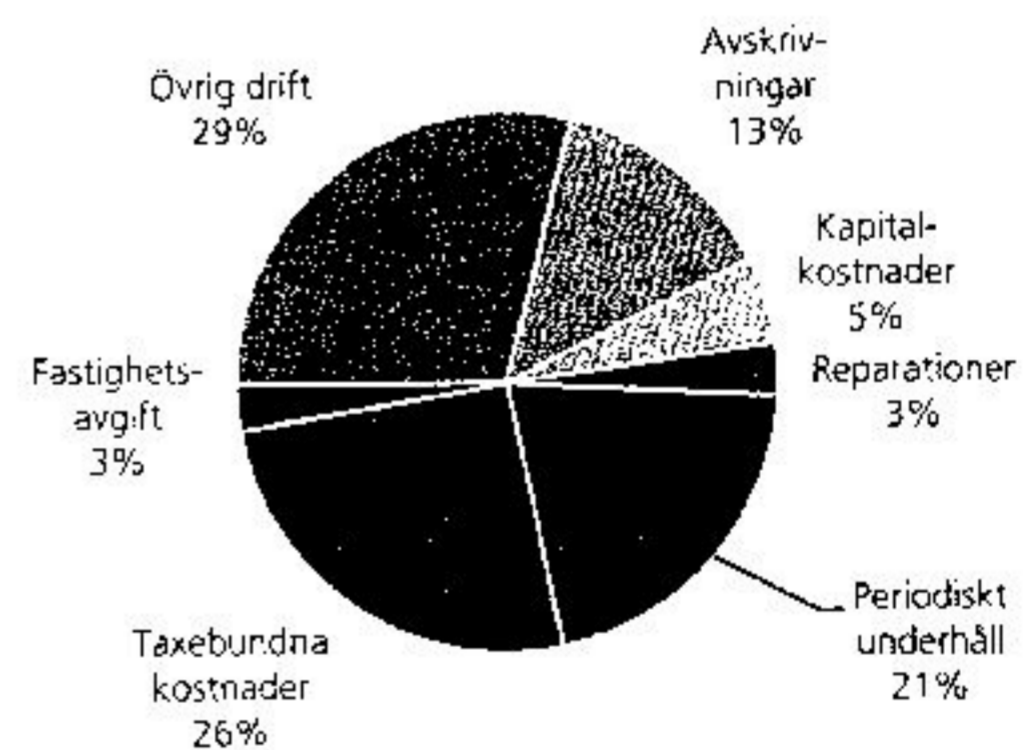
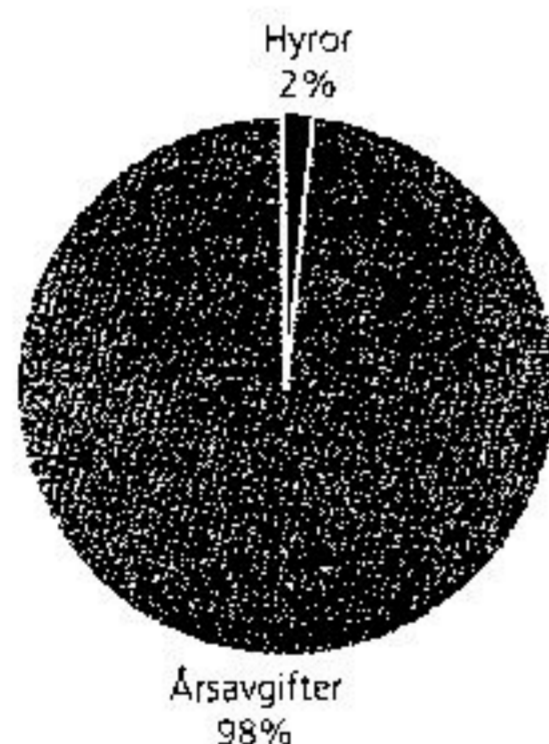
Föreningens ekonomi

Senaste avgiftshöjningen, 10%, ägde rum 2019 och för 2021 planeras ingen avgiftshöjning.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	902 765	255 714
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 039 936	1 032 469
Finansiella intäkter	8	15 361
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 522
Ökning av långfristiga skulder	0	600 000
Ökning av kortfristiga skulder	9 429	0
	1 049 373	1 651 352
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	938 812	924 076
Finansiella kostnader	59 097	58 998
Ökning av kortfristiga fordringar	9	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	21 227
	997 918	1 004 301
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	954 219	902 765
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	51 455	647 051

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Inga händelser utöver det normala har inträffat under året

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	482	459	459
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 850	1 850	1 565	1 565
Elkostnad/m ² totalyta	48	71	52	48
Värmekostnad/m ² totalyta	58	54	77	70
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	20	18	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	28	29	31
Soliditet (%)	76	76	79	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-114	-91	-480	-641
Nettoomsättning (tkr)	1 038	1 032	982	979

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	10 700 200	0	0	10 700 200
Upplåtelseavgifter	2 790 493	0	0	2 790 493
Fond för yttre underhåll	142 650	135 600	-250 000	257 050
S:a bundet eget kapital	13 633 343	135 600	-250 000	13 747 743
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-632 849	-135 600	158 622	-655 871
Årets resultat	-114 099	-114 099	91 377	-91 377
S:a ansamlad förlust	-746 948	-249 699	249 999	-747 249
S:a eget kapital	12 886 395	-114 099	-1	13 000 494

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-114 099
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-497 248
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 600
summa balanserat resultat	-746 947

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråktas	142 650
att i ny räkning överförs	-604 297

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 037 625	1 031 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 311	821
Summa rörelseintäkter		1 039 936	1 032 469
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-841 281	-818 942
Övriga externa kostnader	Not 5	-62 814	-74 390
Personalkostnader	Not 6	-34 717	-30 744
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 133	-156 133
Summa rörelsekostnader		-1 094 946	-1 080 209
RÖRELSERESULTAT		-55 010	-47 740
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	15 361
Räntekostnader och liknande resultatposter		-59 097	-58 998
Summa finansiella poster		-59 089	-43 637
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-114 099	-91 377
ÅRETS RESULTAT		-114 099	-91 377

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	15 938 028	16 094 161
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 938 028	16 094 161
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 940 828	16 096 961
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	920 119	869 409
Summa kortfristiga fordringar		920 128	869 409
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		51 501	50 757
Summa kassa och bank		51 501	50 757
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		971 629	920 166
SUMMA TILLGÅNGAR		16 912 457	17 017 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 490 693	13 490 693
Fond för yttre underhåll	Not 12	142 650	257 050
Summa bundet eget kapital		13 633 343	13 747 743
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-632 849	-655 871
Årets resultat		-114 099	-91 377
Summa fritt eget kapital		-746 948	-747 249
SUMMA EGET KAPITAL		12 886 395	13 000 494
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 600 000	2 100 000
Summa långfristiga skulder		2 600 000	2 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 300 000	1 800 000
Leverantörsskulder		37 946	31 616
Skatteskulder		1 166	22
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	86 950	84 995
Summa kortfristiga skulder		1 426 062	1 916 633
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 912 457	17 017 127

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	133 År	133 År
Balkong/terrass	15 År	15 År
Porttelefon	25 År	25 År
Entre	33 År	33 År
Värmeanläggning	25 År	25 År

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 016 101	1 016 101
Hyror parkering	18 000	13 800
Avgift andrahandsuthyrning	2 733	0
Gästlägenhet	744	1 700
Öresutjämning	47	47
	1 037 625	1 031 648

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 311	0
Övriga intäkter	0	821
	2 311	821

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	118 492	116 252
	Fastighetsskötsel beställning	6 555	14 354
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 408	0
	Snöröjning/sandning	3 750	0
	Städning enligt beställning	0	1 350
	Hissbesiktning	1 996	1 948
	Gemensamma utrymmen	18 625	0
	Garage/parkering	0	1 200
	Gård	50	1 721
	Serviceavtal	2 325	0
	Förbrukningsmateriel	10 576	1 642
	Brandskydd	2 831	0
		185 608	138 467
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	650	0
	Entré/trapphus	13 383	0
	Lås	0	2 998
	VVS	1 671	8 839
	Ventilation	15 546	0
	Elinstallationer	0	1 967
	Tak	1 583	1 574
	Balkonger/altaner	3 543	0
		36 376	15 378
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	239 285	250 000
		239 285	250 000
	Taxebundna kostnader		
	El	100 440	149 710
	Värme	121 990	114 041
	Vatten	42 564	41 332
	Sophämtning/renhållning	30 792	28 577
		295 787	333 660
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 795	29 605
	Kabel-TV	21 993	21 538
		52 788	51 143
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 438	30 294
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	841 281	818 942
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 226	919
	Föreningskostnader	438	840
	Styrelseomkostnader	285	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	7 092
	Förvaltningsarvode	54 464	53 626
	Administration	1 831	3 139
	Konsultarvode	0	4 304
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 570	4 470
		62 814	74 390

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	29 000	25 000
	Sociala kostnader	5 717	5 744
		34 717	30 744

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 574	98 574
	Förbättringar	57 559	57 559
		156 133	156 133

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 242 425	18 242 425
	Utgående anskaffningsvärde	18 242 425	18 242 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 148 264	-1 992 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 133	-156 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 304 397	-2 148 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 938 028	16 094 161
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	23 600 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	21 600 000
		45 200 000	45 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 200 000	45 200 000
		45 200 000	45 200 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 750	28 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	28 750	28 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 750	-28 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 750	-28 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	17 401	17 401
	Klientmedel hos SBC	902 718	852 008
		920 119	869 409

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	257 050	651 450
	Reservering enligt stadgar	135 600	135 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-250 000	-530 000
	Vid årets slut	142 650	257 050

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,620 %	600 000	600 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,250 %	600 000	600 000	2021-02-04
Handelsbanken	1,250 %	700 000	700 000	2021-03-09
Handelsbanken	1,190 %	1 100 000	1 100 000	2025-06-30
Handelsbanken	1,710 %	900 000	900 000	2023-03-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 300 000	-1 800 000	
		2 600 000	2 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 900 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 470 000	8 470 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	4 242	3 956
Avgifter och hyror	82 708	81 039
	86 950	84 995

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planeras renovering av fasaden mot gården

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 3 15 2021


Britt Inger Kristina Karlsson
Ordförande


Nils Simon Vilhelm Bengtsson
Ledamot


Jan Arvid Gierow
Ledamot


Gustav Andreas Knutsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 4 2021


Alexandra-Vasilica Nechitoi
Intern revisor