

ÅRSREDOVISNING

RÄKENSKAPSÅRET 2020

BRF SOLURET FÄRJESTADEN, 769612-6734

Styrelsen för Brf Soluret Färjestaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 till 2020-12-31

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger föreningens byggnader och mark. Tillsammans med samtliga medlemmar i föreningen har Du ett ansvar att förvalta gemensamma boendemiljö som tillhör föreningen.

Föreningsstämman är föreningens största styrande organ, och varje medlem har stora möjligheter att påverka sitt boende.

Som ägare till en bostadsrätt har Du nyttjanderätt till Din bostad, vilken är obegränsad i tid. Man har också en vårdplikt, och ska på egen bekostnad hålla det inre i bostaden i gott skick. Föreningen ansvarar för ventilation, värmeledningar, VA-ledningar och den bärande konstruktionen, och här får Du som medlem inte göra ingrepp utan styrelsens skriftliga medgivande.

Tillsammans med Dina grannar har Du en fantastisk möjlighet att skapa ett trivsamt boende som inte bara är bra för Dig själv, utan som även med en god omvårdnad och förvaltning ökar i värde över tid.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

s. 2-9	Förvaltningsberättelse
s. 10	Förändringar i eget kapital och resultatdisposition
s. 11	Resultaträkning
s. 12-13	Balansräkning
s. 14-15	Noter
s. 16	Styrelsens signatur
s. 17-18	Revisionsberättelse

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

"Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning." §1, Stadgar för Brf Soluret Färjestaden

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-10

Nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05

Föreningen har sitt säte i Mörbylånga kommun.

STYRELSE

Ordinarie ledamöter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Jan Petersson, ordförande	2021
Jan-Erik Bengtsson	2022
Christer Carlsson	2021
Rolf Carlsson	2022

Styrelsesuppleanter

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Ove Joelsson	2021
--------------	------

Revisor

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Mats Lindahl, ordinarie	2021
Bengt-Olov Johansson, suppleant	2021

Valberedning

Mandat t.o.m. ordinarie stämma

Gudrun Grabarski Larsson	2021
Gunilla Gustavsson	2021

Föreningen tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av två ledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda möten utöver föreningsstämma och konstituerande möte.

Senaste Registreringsbevis utfärdat av Bolagsverket 2018-05-17

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-06-15

FÖRSÄKRING

Föreningen har under verksamhetsåret varit försäkrade hos Dina Försäkringar.

Försäkringen gäller fullvärde och försäkring mot husbock och skadedjur ingår. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg i sin fastighetsförsäkring. Detta innebär att alla föreningens bostäder som är upplåtna med bostadsrätt har tilläggsförsäkring, vilket täcker skador på sådan egendom som normalt bostadsrättsinnehavaren ansvarar för inne i lägenheten och i andra utrymmen som ingår i upplåtelsen. Medlemmen behöver därför inte teckna eget bostadsrättstillägg, däremot skall varje medlem teckna hemförsäkring. Vid ersättning vid skada betalas normalt självrisk och åldersavdrag av medlemmen.

FASTIGHET OCH ÄGANDE

Föreningen äger fastigheten Färjestaden 5:13 i Mörbylånga kommun med adress Norra Hamnplan 7 A-C samt Norra Hamnplan 8 A-D, 386 31 Färjestaden

Bostadsrättsföreningens hus stod klart för inflyttning oktober 2006

LÄGENHETSFÖRDELNING

På fastigheten har uppförts en byggnad med 15 lägenheter samt 4 lägenheter i ett radhus

3 rok	1 st	88 kvm
3 rok	2 st	101 kvm
4 rok	2 st	100 kvm
4 rok	5 st	101 kvm
4 rok	2 st	114 kvm
4 rok	2 st	123 kvm
5 rok	1 st	114 kvm
5 rok	3 st	117 kvm
<u>5 rok</u>	<u>1 st</u>	<u>123 kvm</u>
Totalt:	19 st	2063 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2020 2 st överlåtelser av bostadsrätt skett.

ANVÄNDNING // ÖVRIGA UTRYMMEN

Garage med laddmöjlighet för elbil 19 st

Total tomtarea 2 632 kvm

9 Total BOA (bostadsarea) 2 063 kvm

TAXERINGSINFORMATION

Årets taxeringsvärde, totalt	26 829 000 kr
Varav markvärde	5 774 000 kr
Varav värde, hyreshusenhet	16 200 000 kr
Varav värde, småhusenhet	4 855 000 kr

AVTAL OCH FÖRVALTNING AV FÖRENINGENS HUS OCH MARK

Ekonomisk förvaltning	PH Konsult & Förvaltning AB
Teknisk förvaltning	Axcell

Föreningen har ingen egen anställd personal.
Enligt stämmobeslut har styrelsen 0 kronor att fördela inom sig såsom arvode för sitt arbete med föreningens förvaltning.

BOSTADSRÄTTERNA

Bostadsrättsföreningen är medlem i branschorganisationen Bostadsrätterna som verkar som stöd för styrelse och medlemmar.

TEKNISK FÖRVALTNING OCH REPARATIONER

SÄKERHET & MILJÖ

Senast godkända OVK	2018
Energideklaration	2010-01
Radonmätning	2020

Årlig hissbesiktning har genomförts och hissarna är godkända.

Radonmätning har genomförts under 3 månader och avslutades i februari. Mätresultatet gav ett mycket bra resultat, långt under gällande gränsvärden.

För att i framtiden kunna ladda elbilar på ett säkert sätt har laddboxar med individuell energimätning monterats i samtliga garage. Investeringsbidrag om 50 % har erhållits från Naturvårdsverket. Bidraget utbetalas under 2021.

Taken har besprutats mot beväxning, främst lav

ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Sanering mot spindlar genomfördes i augusti med gott resultat.

Möjlighet att betala avgifter via Autogiro har införts.

Deltagit i samrådsmöte med Mörbylånga kommun avseende detaljplan för Färjestadens centrum.

Deltagit möte mellan Mörbylånga kommun och samtliga bostadsrättsföreningar beträffande skötsel inom området samt regler för parkering.

Efter påtryckning från föreningen har hamnområdet klassats som gångfartsområde

Styrelsen har genomfört en utredning beträffande installation av solceller. Projektet har lagts på is tills vidare.

FRAMTIDA PROJEKT

Styrelsen överväger att genomföra avloppsspölning i samtliga lägenheter liksom utbyte av systemet för portlås.

KOSTNADER REPARATIONER UNDER ÅRET

Löpande reparationer 54 966 kr

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

KOSTNADER UTFÖRT UNDERHÅLL UNDER ÅRET

Planerat underhåll 28 625 kr

Besprutning av tak (grön-fri) 28 625 kr

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras till yttre fond. Planen omfattar inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

HUSBESIKTNING

Den årliga husbesiktningen utfördes 2020-12-10 av styrelsen.

Följande synpunkter framkom inkl. punkter från tidigare besiktning:

g- Taken på radhusen är anfrätta och behöver åtgärdas.

EKONOMISK FÖRVALTNING OCH STATISTIK

Föreningen gör ett negativt resultat om -23 363kr

Föreningen gör avskrivningar om 413 858 kr och föreslår en avsättning om 155 000 kr till yttre fond. Vidare föreslås att yttre fond tas i anspråk om 28 625 kr.

AVGIFTER

Rutinerna för att bevaka att avgifterna kommer bostadsrättsföreningen tillhanda i rätt tid fungerar bra. Bostadsrättslagens regler tillämpas vid sen inbetalning.

Överlåtelseavgift faktureras nya medlemmen i samband med en överlåtelse.

Avgiften är 2,5 % av aktuellt prisbasbelopp.

Pantsättningsavgift faktureras vid varje pantsättningstillfälle med 1 % av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsuthyrning är fastställd till 200 kr per påbörjad månad

Avgiften har varit oförändrad under 2020, men då ett flertal kostnadsposter ligger bättre än budget har styrelsen beslutat om en reduktion med 1/12-del av årsavgiften.

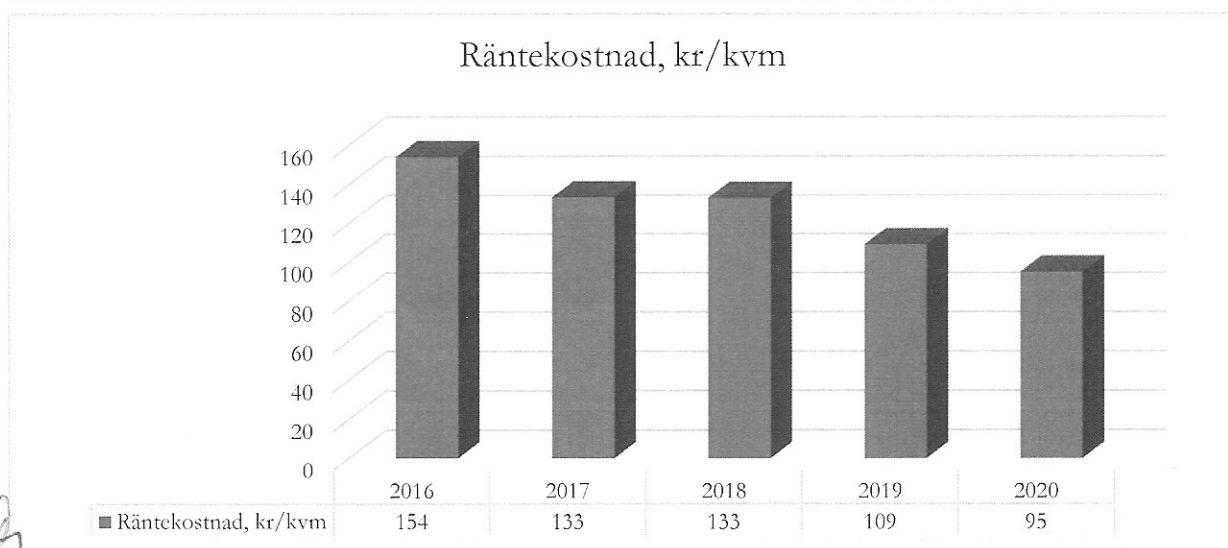
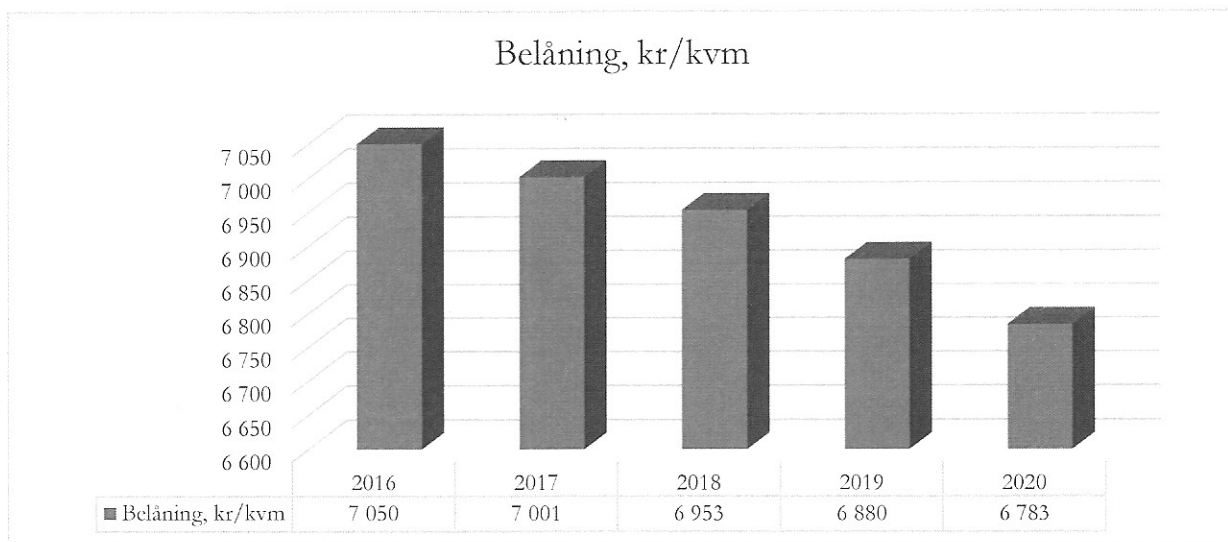
Den likviditetsmässiga regleringen sker i januari 2021. Ingen avgiftshöjning planeras för 2021. Intäkterna under året beräknas ge full kostnadstäckning.

BELÄNING

Långgivare	Omsättningsdag	Kapitalskuld	Årlig amortering
Swedbank, hypotek	2021-04-23	3 300 000 kr	0
Handelsbanken, stadshypotek	2022-04-30	4 550 000 kr	100 000
Handelsbanken, stadshypotek	2023-04-30	3 300 000 kr	0
Handelsbanken, stadshypotek	2023-10-30	2 843 750 kr	100 000
		<u>13 993 750 kr</u>	<u>200 000</u>

Föreningens genomsnittsränta är fn. 1,3%

Styrelsen arbetar intensivt med placering av lån för att uppnå bra lånevillkor liksom stabil räntekostnad över tid. Det lån som har omsatts under året erhöll lägre ränta än tidigare.

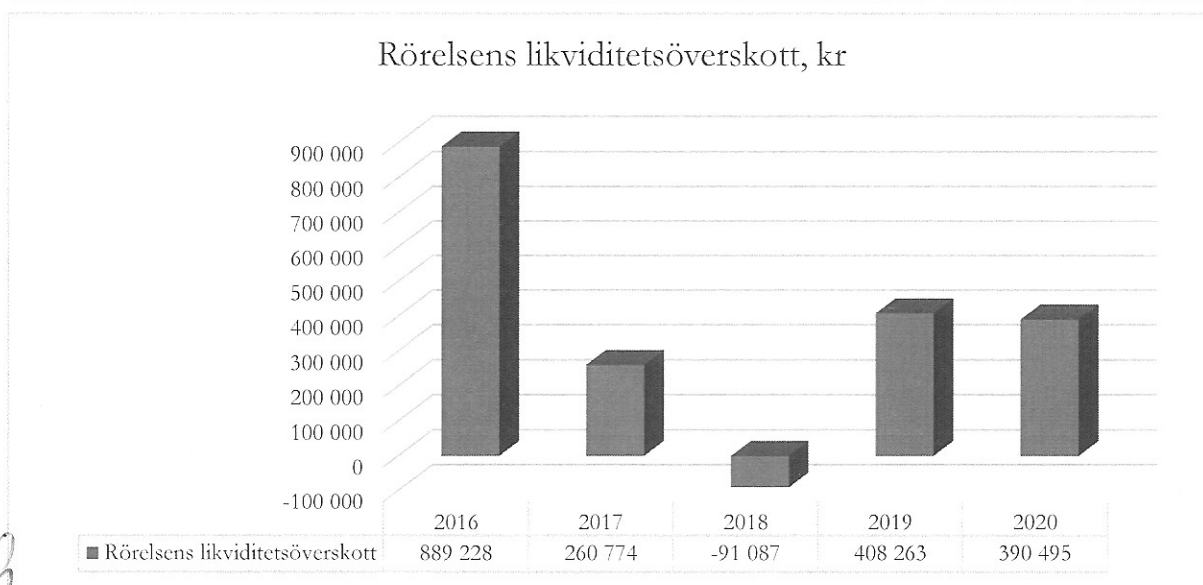
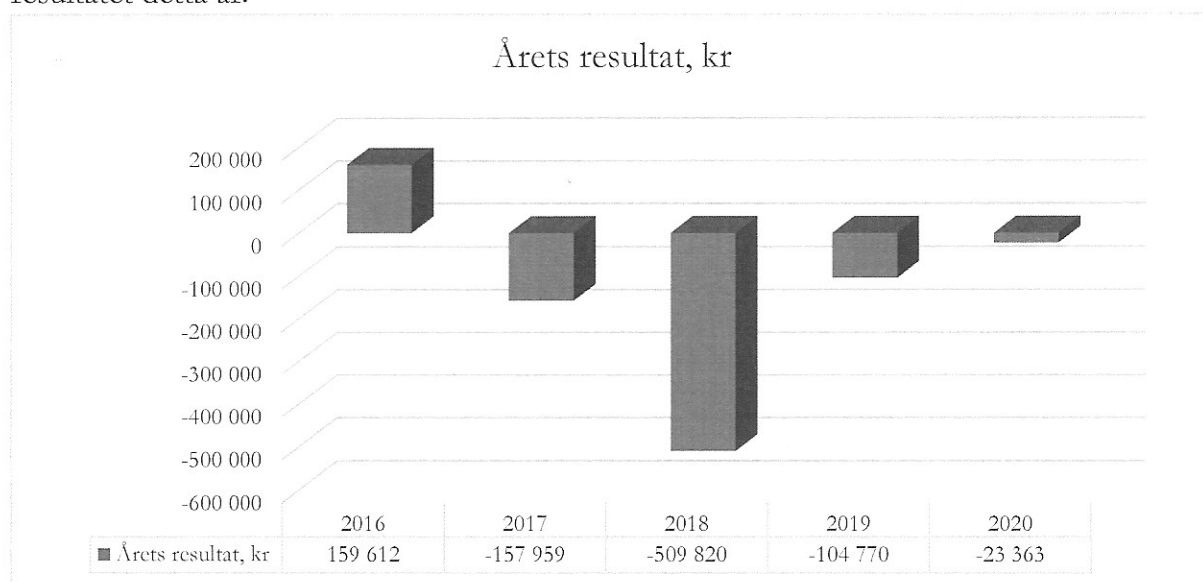


g

ÅRET I SIFFROR

RESULTAT (tkr)	2016	2017	2018	2019	2020
Årsavgift, kr/kvm	551	529	538	591	550
Räntekostnad, kr/kvm	154,00	133,41	133,00	109,00	95,00
Driftskostnader ex underhåll, kr/kvm	239,77	240,01	270,42	267,45	217,33
Belåning, kr/kvm	7 050	7 001	6 953	6 880	6 783
Årets resultat, kr	159 612	-157 959	-509 820*	-104 770	-23 363
Rörelsens likviditetsöverskott	889 228	260 774	-91 087	408 263	390 495

*Under 2018 skedde utbyte av en havererad värmepump, som i sin helhet belastat resultatet detta år.



FLERÅRSÖVERSIKT

RESULTAT	2016	2017	2018	2019	2020
Nettoomsättning	1 207 900	1 164 088	1 175 783	1 290 164	1 206 566
Årsavgift, kr/kvm	551	529	538	591	550
Fjärrvärme, kr/kvm	13	15	43	31	-10
Elförbrukning, kr/kvm	58	59	45	68	69
Vatten, kr/kvm	38	39	35	31	37
Sophantering, kr/kvm	15	15	15	15	15
Räntekostnad, kr/kvm	154	133	133	109	95
Driftskost. ex underhåll, kr/kvm	240	240	270	267	217
Taxeringsvärde, kr/kvm	9 447	9 447	9 447	13 005	13 005
Behållning yttre fond, kr/kvm	60	80	601	523	584
Avskrivning, kr/kvm	67	221	221	221	201
Årets resultat, kr	159 612	-157 959	-509 820	-104 770	-23 363
Rörelsens likviditetsöverskott	889 228	260 774	-91 087	408 263	390 495
Total låneskuld, kr	14 543 750	14 443 750	14 343 750	14 193 750	13 993 750
Belåning, kr/kvm	7 050	7 001	6 953	6 880	6 783
Balansomslutning, kr	50 924 933	50 719 426	50 160 390	49 831 206	49 574 428
Soliditet, %	71%	71%	71%	71%	71%

Nettoomsättning: Föreningens samlade intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm.

Soliditet: Eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (ej lån eller krediter)

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid året ingång	35 010 001	1 079 999	-545 066	-104 770	35 440 164
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Avsättning till yttre fond		150 000		-150 000	0
Ianspråktagande av yttre fond		-25 000		25 000	0
Balanseras i ny räkning			-229 770	229 770	0
Årets resultat, kr				-23 363	-23 363
Belopp vid årets utgång	35 010 001	1 204 999	-774 836	-23 363	35 416 801

RESULTATDISPOSITION

Till stämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	-774 836 kr
Årets resultat	-23 363 kr
Summa	-798 199 kr

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman

Summa att disponera	-798 199 kr
Avsättning till yttre fond	-155 000 kr
Ianspråktagande av yttre fond	28 625 kr
Att balansera i ny räkning	-937 574 kr

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10,
Årsredovisning i mindre företag och föreningar (K2)

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	1 206 566	1 290 164
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 206 566	1 290 164
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-448 353	-551 744
Löpande reparationer		-54 966	-72 469
Planerat underhåll		-28 625	-25 000
Övriga kostnader	3	-35 671	-49 695
Fastighetsskatt	4	-52 851	-51 303
Avskrivningar		-413 858	-418 733
Summa rörelsekostnader		-1 034 324	-1 168 944
Rörelseresultat		172 242	121 220
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 605	-225 991
Summa finansiella poster		-195 605	-225 990
Resultat efter finansiella poster		-23 363	-104 770
Resultat före skatt		-23 363	-104 770
Årets resultat		-23 363	-104 770

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	48 619 157	49 000 307
Laddboxar	446 343	0
Värmepump och Kalkfilter	228 336	261 044
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	49 293 836	49 261 351
Summa anläggningstillgångar		
	49 293 836	49 261 351
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Övriga fordringar	15 192	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	56 222	30 260
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	71 414	30 260
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	209 178	539 595
<i>Summa kassa och bank</i>	209 178	539 595
Summa omsättningstillgångar		
	280 592	569 855
SUMMA TILLGÅNGAR	49 574 428	49 831 206

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 010 001	35 010 001
Fond för yttre underhåll	1 204 999	1 079 999
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 215 000</i>	<i>36 090 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-774 836	-545 066
Årets resultat	-23 363	-104 770
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-798 199</i>	<i>-649 836</i>
Summa eget kapital	35 416 801	35 440 164
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	13 993 750	14 193 750
Summa långfristiga skulder	13 993 750	14 193 750
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	12 577	51 377
Förskottsbetalada avgifter	110 662	92 895
Skatteskulder	-3 912	-415
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 550	53 435
Summa kortfristiga skulder	163 877	197 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 574 428	49 831 206

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Not 1	Årsavgifter	2020	2019
	Årsavgifter	1 134 906	1 219 511
	Bredband	65 892	65 892
	Pantförskrivningsavgifter	800	0
	Överlåtelseavgifter	2 183	0
	Övriga fakturerade kostnader	2 664	4 654
	Öres och kronutjämning	21	7
	Faktureringskostnad	100	100
	Summa	1 206 566	1 290 164

Not 2	Driftskostnader	2020	2019
	Fastighetskötsel	-83 406	-75 560
	Hissbesiktning	-5 113	-4 989
	Hissar	-8 210	-34 932
	Fastighetsel	-141 367	-139 704
	Fjärrvärme	19 782	-63 202
	Vatten och avlopp	-76 595	-64 225
	Sopor	-30 759	-31 465
	Försäkring	-22 213	-19 200
	Bredband	-64 098	-66 601
	Ekonomisk förvaltning	-28 728	-28 728
	Möteskostnader	-7 646	-15 569
	Snöröjning	0	-7 569
	Summa	-448 353	-551 744

Not 3	Övriga kostnader	2020	2019
	Övriga fastighetskostnader	-13 693	-15 319
	Förbrukningsmaterial	0	-8 731
	Kontorsmateriel	-48	0
	Porttelefon	-9 996	-9 872
	Porto	-429	0
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 330	-4 250
	Bankkostnader	-1 897	-6 938
	Lämnade bidrag och gåvor	-2 428	-2 085
	Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-2 500
	Kreditupplysning	-350	0
	Summa	-35 671	-49 695

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2020	2019
	Anskaffningsvärde Byggnader	48 806 257	48 806 257
	Ackumulerade avskrivningar	-2 305 950	-1 924 800
	Årets avskrivning	-381 150	-381 150
	Anskaffningsvärde Värmepump	490 000	490 000
	Ackumulerade avskrivningar	-228 956	-196 248
	Årets avskrivning	-32 708	-32 708
	Anskaffningsvärde Kalkfilter	24 375	24 375
	Ackumulerade avskrivningar	-24 375	-19 500
	Årets avskrivning	0	-4 875
	Mark	2 500 000	2 500 000
	Laddboxar	446 343	0
	Summa	49 293 836	49 261 351

Not 5	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 565 000	16 565 000
	Summa ställda säkerheter	16 565 000	16 565 000

UNDERSKRIFTER

STYRELSEN FÖR BRF SOLURET FÄRJESTADEN

Färjestaden 2021-03-09


Jan Petersson
Ordförande

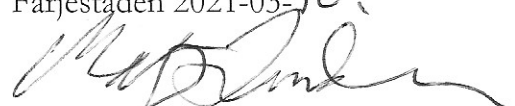

Jan-Erik Bengtsson


Christer Carlsson


Rolf Carlsson

MIN REVISIONSBERÄTTELSE HAR LÄMNATS

Färjestaden 2021-03-30


Mats Lindahl
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Soluret Färjestaden, 769612-6734

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Soluret Färjestaden för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen:

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar:

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar:

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Soluret Färjestaden för år 2020-01-01 - 2020-12-31.

Styrelsens ansvar:

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar:

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalande:

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer föreslagen resultatdisposition i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.



Mats Lindahl
Föreningsvald revisor