

Årsredovisning

Brf Soluret Färjestaden

769612-6734

Styrelsen för Brf Soluret Färjestaden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Soluret Färjestaden i Mörbylånga kommun registrerades hos Bolagsverket 2005-06-10.

Inflyttning i lägenheterna ägde rum i oktober 2006.

Ändamålet med bostadsrättsföreningens verksamhet är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter och mark för nyttjande utan tidsbegränsning.

Styrelse och revisorer under räkenskapsåret

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten och följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Jan Petersson, ordförande

Jan-Erik Bengtsson

Christer Carlsson

Rolf Carlsson

Suppleant

Ove Joelsson

Revisor

Mats Lindahl

Revisorssuppleant

Bengt-Olov Johansson

Valberedning

Gudrun Grabarski och Gunilla Gustavson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen eller två av styrelsens ledamöter i förening.

Beskrivning av fastigheten

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

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

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Dina Försäkringar, Öland.

Den totala lägenhetsytan är 2 063,3 m² och utgörs av följande lägenhetstyper:

Antal lägenheter	kvm	Antal rum
1	88	3
2	100	4
5	101	4
2	101	3
2	114	4
1	114	5
3	117	5
2	123	4
1	123	5

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Personal och löner

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Den ekonomiska förvaltningen sköts av PH Konsult & Förvaltning AB i Karlskrona.

Inga arvoden har betalats ut till styrelsen.

Nya medlemmar

Inga nya medlemmar under året.

Andrahandsuthyrning

Ingen andrahandsuthyrning har förekommit under året.

Avgifter

Rutinerna för att bevaka att avgifterna kommer bostadsrättsföreningen tillhanda i rätt tid fungerar bra.

Bostadsrättslagens regler tillämpas vid sen inbetalning.

Drift och Underhållsplan

Enligt planen genomfördes OVK för 2018, men det fanns anmärkningar på ventilations inställning och ej fungerande fläktmotorer. Anmärkningarna har åtgärdats och OVK har godkänts.

Säkerhet/miljö

- Årlig hissbesiktning har genomförts och hissarna är godkända.
- Inkörningsramper för rullstol och rollator har monterats vid samtliga entréer.
- Radonmätning har startas i föreningens fastigheter.

Årlig husbesiktning

Den årliga husbesiktningen utfördes 2020-02-05 av styrelsen.

Följande synpunkter framkom inkl punkter från tidigare besiktning:

- Taken på radhusen är anfrätta och behöver åtgärdas.
- Paptaken är bevaxta med lava och kommer tvättas under 2020

Övriga händelser

- LED-lampor har monterats i samtliga väggarmaturer i trapphusen. Övriga lampor byts efter behov.
- Sanering mot spindlar genomfördes i augusti med gott resultat.
- Samtliga entrédörrar har fernissats.
- Vid vägg/takskarven mellan 7B och C har takpappen börjat spricka. Detta har åtgärdats under året med ny papp och skyddsplåt

Framtida projekt

Under året har tre projekt startats:

- Utredning beträffande installation av solceller på byggnadernas tak för bättre ekonomi och miljö.
- Utredning beträffande installation av laddboxar i garagen för att klara laddning av elbilar.
- Undersöka byte av individuella elmätare till en gemensam för fastigheten.

Bostadsrätterna

Bostadsrättsföreningen är medlem i Bostadsrätterna.

Bostadsrätterna är en branschorganisation för bostadsrättsföreningar och utgör ett stöd för Bostadsrätternas medlemmars styrelser och medlemmarna i bostadsrättsföreningarna.

Räntemarknad

Styrelsen arbetar intensivt med placering av lån för att uppnå bra lånevillkor liksom stabil räntekostnad över tid.

Bostadsrättsföreningen har lyckats hålla en låg snittränta under året.

Taxeringvärde

Radhuslägenheterna, 6.975.000, varav byggnader 4.855.000, mark 2.120.000

Stora lägenhetshuset, 19.854.000, varav byggnader 16.200.000, mark 3,654.000

Extra avgifter

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.

Årsavgifter 2019/2020

Avgiften höjdes med 3 kronor per kvm och månad från och med april 2019. Ingen avgiftshöjning planeras för 2020.



FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	1 290	1 176	1 164	1 208	1 279
Resultat efter finansiella poster	-105	-510	-158	160	238
Soliditet %	71	71	71	71	71
Kassalikviditet %	289	177	281	242	141

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	35 010 000	1 239 124	-194 370	-509 820	35 544 934
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-509 820	509 820	0
Årets resultat				-104 770	-104 770
Belopp vid årets utgång	35 010 000	1 239 124	-704 190	-104 770	35 440 164

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-545 066
Årets resultat	-104 770
Årets fondavsättning enl budget	-150 000
lanspråkstagande av yttre fond	25 000
<i>Summa</i>	-774 836

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-774 836
<i>Summa</i>	-774 836

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter	1	1 290 164	1 175 783
Ersättning från försäkringsbolag		0	22 013
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 290 164	1 197 796
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-551 744	-557 869
Löpande reparationer		-72 469	-52 982
Planerat underhåll		-25 000	-299 125
Övriga kostnader	3	-49 695	-52 325
Fastighetsskatt	4	-51 303	-50 473
Avskrivningar		-418 733	-418 733
Summa rörelsekostnader		-1 168 944	-1 431 507
Rörelseresultat		121 220	-233 711
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 991	-276 109
Summa finansiella poster		-225 990	-276 109
Resultat efter finansiella poster		-104 770	-509 820
Resultat före skatt		-104 770	-509 820
Årets resultat		-104 770	-509 820

BALANSRÄKNING

	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	4	
Byggnader och mark	49 000 307	49 381 457
Värmepump och Kalkfilter	261 044	298 627
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	49 261 351	49 680 084
Summa anläggningstillgångar	49 261 351	49 680 084
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 260	26 944
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	30 260	26 944
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	539 595	453 362
<i>Summa kassa och bank</i>	539 595	453 362
Summa omsättningstillgångar	569 855	480 306
SUMMA TILLGÅNGAR	49 831 206	50 160 390

g

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	35 010 001	35 010 000
Fond för yttre underhåll	1 079 999	1 239 124
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>36 090 000</i>	<i>36 249 124</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-545 066	-194 370
Årets resultat	-104 770	-509 820
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-649 836</i>	<i>-704 190</i>
Summa eget kapital	35 440 164	35 544 934
Långfristiga skulder 5		
Övriga skulder till kreditinstitut	14 193 750	14 343 750
Summa långfristiga skulder	14 193 750	14 343 750
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	51 377	86 488
Förskottsbetalada avgifter	92 895	99 769
Skatteskulder	-415	27 052
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 435	58 397
Summa kortfristiga skulder	197 292	271 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	49 831 206	50 160 390

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Not 1	Årsavgifter	2019	2018
	Årsavgifter	1 219 511	1 109 648
	Bredband	65 892	59 052
	Överlåtelseavgifter	0	2 258
	Övriga fakturerade kostnader	4 654	4 836
	Öres och kronutjämning	7	-11
	Faktureringskostnad	100	0
	Summa	1 290 164	1 175 783

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	-75 560	-107 991
	Hissbesiktning	-4 989	-4 820
	Hissar	-34 932	-25 205
	Fastighetsel	-139 704	-93 471
	Fjärrvärme	-63 202	-88 313
	Vatten och avlopp	-64 225	-71 387
	Sopor	-31 465	-31 826
	Försäkring	-19 200	-17 626
	Tv-avgifter	0	-1 584
	Bredband	-66 601	-56 772
	Ekonomisk förvaltning	-28 728	-28 728
	Möteskostnader	-15 569	-17 772
	Snöröjning	-7 569	-12 374
	Summa	-551 744	-557 869

Not 3	Övriga kostnader	2019	2018
	Övriga fastighetskostnader	-15 319	-21 554
	Förbrukningsmaterial	-8 731	-2 299
	Porttelefon	-9 872	-9 194
	Bolagsverket	0	-900
	Serviceavgifter till branschorganisationer	-4 250	-4 170
	Bankkostnader	-6 938	-1 292
	Lämnade bidrag och gåvor	-2 085	-413
	Övriga kostnadsersättningar	-2 500	-2 500
	Kreditupplysning	0	-175
	Konsultarvode	0	-9 828
	Summa	-49 695	-52 325

Not 4	Materiella anläggningstillgångar	2019	2018
	Anskaffningsvärde Byggnader	48 806 257	48 806 257
	Ackumulerade avskrivningar	-1 924 800	-1 543 650
	Årets avskrivning	-381 150	-381 150
	Anskaffningsvärde Värmepump	490 000	490 000
	Ackumulerade avskrivningar	-196 248	-163 540
	Årets avskrivning	-32 708	-32 708
	Anskaffningsvärde Kalkfilter	24 375	24 375
	Ackumulerade avskrivningar	-19 500	-14 625
	Årets avskrivning	-4 875	-4 875
	Mark	2 500 000	2 500 000
	Summa	49 261 351	49 680 084

Not 5	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek 1,30% Omsättningsdatum 2023-04-30	3 300 000	3 300 000
	Stadshypotek 1,25% Omsättningsdatum 2022-04-30	4 650 000	4 700 000
	Swedbank Hypotek, 1,62% Omsättningsdatum 2020-10-23	2 943 750	3 043 750
	Swedbank Hypotek, 1,56% Omsättningsdatum 2021-04-23	3 300 000	3 300 000
	Summa	14 193 750	14 343 750

Lånen har amorterats med 150.000 kr.

Not 6	Driftsstatistik	2019	2018	2017	2016	2015
	Uppvärmning + el kr/kvm	98	88	74	71	66
	Vatten & Avlopp kr/kvm	31	35	39	38	39
	Sopphantering kr/kvm	15	15	15	15	16

Not 7 Övrig statistik

Benämning	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter kr/kvm	591	537	529	551	617
Låneskuld kr/kvm	6 880	6 953	7 011	7 029	7 116
Räntekostnader kr/kvm	109	133	133	154	218
Yttre fond kr/kvm	523	601	80	60	80
Avskrivning kr/kvm	221	221	221	67	67

Not 8 Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

16 565 000

16 565 000

Summa ställda säkerheter

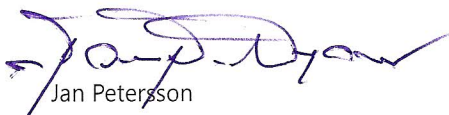
16 565 000

16 565 000

g

UNDERSKRIFTER

Färjestaden 2020



Jan Petersson



Jan-Erik Bengtsson



Christer Carlsson



Rolf Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats



Mats Lindahl
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Soluret Färjestaden, 769612-6734

Rapport om årsredovisningen:

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Soluret Färjestaden för år 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 ersättningsskyldig 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

EKONOMISKA BEGREPP

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

AVSKRIVNING

Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen visar tillgångarna. Den andra sidan visar skulderna, d.v.s. hur tillgångarna finansierats.

EGET KAPITAL

Eget kapital är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder. Det egna kapitalet är den del av tillgångarna som inte motsvaras av lån och andra skulder. Eget kapital delas upp i bundet och fritt eget kapital. Bundet eget kapital består av insatser, upplåtelseavgifter samt yttre fond och fritt eget kapital består av balanserat resultat samt årets resultat.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta en underhållsplan för föreningens byggnader. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till föreningens yttre fond, så att det finns medel för kommande yttre underhåll av föreningens byggnader. Tillgodohavandet i fonden redovisas som eget kapital.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år ex. leverantörsskulder och nästa års amortering.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt en särskild amorteringsplan, t ex. fastighetslån.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. De består av kortfristiga fordringar och placeringar samt kassa och bank.

RESULTATRÄKNING

Resultaträkningen hämtas från föreningens redovisning och visar vilka intäkter och kostnader som föreningen har haft under räkenskapsåret. I en resultaträkning ser man hur resultatet har uppkommit. Intäkter minus kostnader ger resultatet, som kan vara vinst, förlust eller ett nollresultat. Avsättningen till och disponering av den yttre fonden ingår inte i resultaträkningen. Bostadsrättsföreningen måste därför se till att intäkterna även täcker årets avsättning till den yttre fonden.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis i förskott av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.