

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fortuna 20

716426-3464

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 20, 716426-3464, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande: Madelaine Gertsson

Suppl ordförande: Gabriella Sofi Storm

Sekreterare: Ann-Catrin Nilsson

Kassör fr om 201020: Kristian Storm (*suppl sekreterare/kassör t om 201019*)

Kassör t om 201019: Annika Myrström

Övriga ansvarsuppgifter:

Intern revisor: Jonas Hilmerzon

Valberedning: Brigitta Lindau, Inger Degant

Sammanträden

Föreningens årsstämma genomfördes 2020 den 14 juni. Stämman senarelades till följd av pågående pandemi och enligt Folkhälsomyndighetens allmänna rekommendationer. Extrastämma för antagning av nya stadgar enligt motion och tidigare beslut, hölls 2020 den 15 juli. De nya stadgarna innefattade lagförd justering av rutiner gällande kallelse till årsstämman, avgift vid andrahandsuthyrning samt tillägg avseende juridisk person¹.

Ordinarie stämma antog motioner angående höjning av månadsavgifter, gårdsavgift vid uteblivande, montering av ramp till källartrappan samt ersättningsform för styrelsearbete².

Under verksamhetsåret 20/21 har styrelsen hållit elva möten varav ett konstituerande, nio ordinarie, ett extrainsatt möte rörande föreningsstämman samt ett möte per capsulam angående andrahandsuthyrning av lägenhet 43:1002.

Årsavgifter, hyror och övriga avgifter

Stämman beslutade efter inlämnad motion att frånga årlig höjning av medlemsavgifterna som tidigare beslutats. Underlag för beslutet innefattade föreningens goda ekonomiska läge, extern analys med konstaterat utrymme för sänkning snarare än höjning av avgifterna samt risk för försämrat marknadsvärde. Ny bedömning ska dock fortsatt ske årligen baserat på aktuellt ekonomiskt läge. Beslutet om att inte höja avgifterna kvarstår inför kommande verksamhetsår. En utjämning av lägenheternas avgifter genomfördes fr o m juli månad baserad på tidigare variation i avgift per kvadratmeter.

En avgift för uthyrning av bostad i andra hand beslutades under stämman. Avgiften beräknas på 10% av gällande basbelopp. Avgiften är beräknad för hela året och betalas in enligt stadgarna.

Lokalhyran höjdes för 2020 med 110 kr per månad i enlighet med konsumentprisindex. Inför 2021 konstaterades dock indexberäkningens resultat ej vara signifikant och beslut togs därför att avvakta kommande konsumentprisindex.

Hyran för lokalen blev efter 2020 års hyreshöjning 6 943 kr/mån, vilken således kvarstår under 2021.

1) Se Motioner 2020 på Medlemssidorna

2) Se Underhåll resp Ekonomi nedan

Till följd av pandemin och minskad näring, ansökte vår hyresgäst Linda Ohlin om den hyressänkning som möjliggjordes för utsatta branscher under april-juni 2020. Hårbörsen beviljades 50% avdrag från 1/4 - 31/6 2020 och styrelsen ansökte därefter, och erhöll via Länsstyrelsen, återbetalning som kompensation för hyressänkningen med 5 207 kr.

Fastigheten/Underhållsrapport³

Ventilation/skorstenspipor

Som nämndes i förra årets redovisning genomfördes i feb-mars 2020 ett omfattande arbete av ventilation och skorstenspipor inkl skydd mot ev nedfall i skorstenarna. Rökgasfläkt kopplad till skorstenskanal tätades inkluderat ett murat skydd. Ventilation med utsug har förbättrats genom renoveringen.

Radonmätning påbörjades dec -20 och avslutades i mars -21.

Värme och Vatten

Tendens till ökad värmekostnad, jämfört tidigare år under de kallare månaderna⁴. Service och kontroll gjord på värmeanläggningen av Öresundskraft feb -20. Cirkulationspump bytt april -20. Spolning av avlopp från lgh 25:1301 och nedåt okt -20.

Trappuppgångar, källare, tvättstuga

Byte av belysningstimer i 25ans trappa.
Punktåtgärder gjorda på källarväggar, avseende fukt och puts.

Rensning av kvarlämnade cyklar och övrigt material i pannrum gjord i samband med gårdsdag. Planering pågående avseende skonsammare förvaring av cyklar (med värmepannor och ledningar i åtanke). Framför allt behöver cyklar förvaras i egna förråd vid inomhusförvaring.

Ramp fastsatt på trappa ned till källaren för att underlätta nedfart av barnvagn.

Byte av torkskåp pga underdimensionerat skåp. Ersatt med likvärdigt.

Fönster, fasad, ytterdörrar

Fönster inspekterade och bedömda vara i behov av renovering.

Tak, hängrännor

Inspektion av tak utan anmärkning eller indikation på behov av tidigare åtgärd. Hängrännor rekom menderas underhåll löpande genom rensning samt renovering i samband med taket.

Lokal

Slamsugning jan -20.

Radonmätning gjord enligt ovan.

Gården

Bortre 1/3 av gräsmattan rensad på ogräs med ny sådd april -20. Gräsklippare, högtrycksspruta samt gårdstält inköpta, trädäck och trappa till gården från 25an högtrycksspolade samt att trädgårdsmöblerna av trä oljemålades våren -20.

3) För planering se Underhållsplan 2021-2026

4) Se under Ekonomi

Ekonomi

De löpande kostnaderna har varit stabila under året bortsett den större utgiften vi hade i samband med reparation och renovering av skorstenpipor/ventilation. Vi har även noterat ökning av värme-kostnaderna under de kalla månaderna, jämfört med tidigare år och i förhållande till vad som kan förmodas rimligt. Individuell värmereglering samt tätning av lister har rekommenderats.

Kostnader som kan påtalas utöver löpande, har varit ovan nämnda reparation och renovering av skorstenpipor, sotning av skorstenar, byte av belysningstimer i trappa Erik Dahlbergs gata 25 samt besiktning av tak och hänggrännor.

Föreningen har inför verksamhetsåret 2020/21 generellt god ekonomi och likvida medel fortsatt. Föreslås därmed att årets resultat balanseras i ny räkning.

Styrelsen tackar för förtroendet att leda föreningen verksamhetsåret 2020/21

Helsingborg den 2021-05-16

Underhållsplan 5 år 2021-2026

Ventilation/skorstenspipor

OVK senast november 2024
Sotning tredje kvartalet 2022

Värme & Vatten

Pannrum, förbättrad förvaring av cyklar, pågående
Åtgärd stammar, skador av varierande dignitet 2021-2022

Källare

Cykelorganisering klar 2021
Väggar, punktinsatser löpande
Energibedömning 2021
Förbättrad avrinning samt dränering efter behov av brunn för dagvatten vid källaringång, skydd mot ansamling 2021

Tvättstuga

Åtgärda vägg vid fönster och fästa stegar

Trappuppgångar & ytterdörrar

Belysning 2021-22, delvis påbörjat
Renovering ytterdörrar 2022
Åtgärd måleri innertak 2022

Fönster och fasad

Renovering fönster ev 2022, beroende av arbete i fastigheten mitt emot på gården. Renovering stuprör i samband med takrenovering 2024

Tak

Takrenovering prel 2024 enligt 2019 års bedömning, inget tillkommet enligt 2020 års granskning
Renovering av hängrännor i samband med att taket åtgärdas, löpande underhåll för övrigt

Lokal

Översyn/inspektion 2021, görs med fördel årligen

Gården

Trädäck högtryckssprutas och tvättas årligen samt oljas regelbundet, oljning planeras 2021
Gräsmatta läggs om, borte tredjedelen klar, alt plattbeläggning främre 1-2/3
Avgränsning mot mittengången 2021-22
Trappor, högtrycksspolas 2020-2021

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	4 232 426	-975 196
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		13 322
Vid årets slut	4 232 426	-961 874

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -961 874, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-975 196
årets resultat	13 322
Totalt	-961 874
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-961 874
Summa	-961 874

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Avgifter och hyresintäkter	2	433 078	439 928
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		433 078	439 928
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-250 387	-335 970
Övriga externa kostnader		-55 552	-67 916
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-71 129	-58 501
Summa rörelsekostnader		-377 068	-462 387
Rörelseresultat		56 010	-22 459
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 251	-28 854
Summa finansiella poster		-31 251	-28 854
Resultat efter finansiella poster		24 759	-51 313
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-11 437	-11 437
Summa bokslutsdispositioner		-11 437	-11 437
Resultat före skatt		13 322	-62 750
Skatter			
Arets resultat		13 322	-62 750

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	3	4 668 088	4 420 463
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 668 088	4 420 463
Summa anläggningstillgångar		4 668 088	4 420 463
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 321	7 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 282	8 246
Summa kortfristiga fordringar		10 603	16 136
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		336 216	312 216
Summa kortfristiga placeringar		336 216	312 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		306 675	271 636
Summa kassa och bank		306 675	271 636
Summa omsättningstillgångar		653 494	599 988
SUMMA TILLGÅNGAR		5 321 582	5 020 451

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 232 426	4 232 426
Fond för yttre underhåll		80 707	69 270
Summa bundet eget kapital		4 313 133	4 301 696
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-975 196	-912 446
Årets resultat		13 322	-62 750
Summa fritt eget kapital		-961 874	-975 196
Summa eget kapital		3 351 259	3 326 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 858 000	1 558 000
Summa långfristiga skulder		1 858 000	1 558 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-	19 258
Övriga skulder		-	514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		112 323	116 179
Summa kortfristiga skulder		112 323	135 951
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 321 582	5 020 451

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 företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar på byggnad har gjorts med 0,70% av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på om- och tillbyggnad har gjorts med 5%.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	353 310	358 084
Hyror	79 767	81 844
Summa	433 077	439 928

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 167 855	5 167 855
-Nyanskaffningar	318 754	
	<u>5 486 609</u>	<u>5 167 855</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-747 392	-688 891
-Årets avskrivning enligt plan	-71 129	-58 501
	<u>-818 521</u>	<u>-747 392</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 668 088	4 420 463
Taxeringsvärde byggnader	7 969 000	7 969 000
Taxeringsvärde mark	8 568 000	8 568 000
Redovisat värde vid årets slut	16 537 000	16 537 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

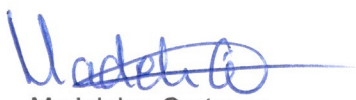
	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 302	59 302
Vid årets slut	59 302	59 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 302	-59 302
Vid årets slut	-59 302	-59 302
Redovisat värde vid årets slut	-	-

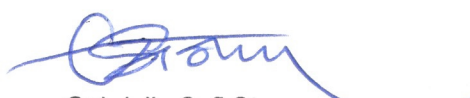
Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 858 000
	1 858 000

Underskrifter

Helsingborg 2021-05-16


Madelaine Gertsson
Styrelseordförande


Gabriella Sofi Storm


Ann-Catrin Nilsson


Kristian Storm

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORTUNA 20

Org.nr: 716426-3464

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fortuna 20 för räkenskapsåret 1 januari 2020 - 31 december 2020.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 2021-05-16

Jonas Hilmerström

