

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fortuna 20

716426-3464

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 20, 716426-3464, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen

Styrelse har under verksamhetsåret 19/20 haft följande sammansättning.

Ordförande: Birgitta Lindau (BL)
Supplerande ordförande: Gabriella Sofi Storm (GS)
Sekreterare: Ann-Catrin Nilsson (AN)
Supplerande sekreterare: Madelaine Gertsson (MG)
Kassör: Annika Myrström (AM)

Övriga ansvarsuppgifter:

Intern revisor: Emelie Rehndal (ER)
Valberedning: Kristian Storm (KS) och Mike Kozlowski (MK)

Sammanträden

Föreningens årsstämma genomfördes den 3e maj 2019. Under verksamhetsåret höll styrelsen tolv möten varav ett konstituerande möte, åtta ordinarie och två per capsulam. Ett extrainsatt möte hölls med revisor Jessica Vikegård (JV).

Föreningens årsstämma för 2020 planerades initialt till den 5e maj, men sköts upp till följd av pågående pandemi. Styrelsen beslutade att följa de allmänna rekommendationer som kommit från Folkhälsomyndigheterna.

Årsavgifter och hyror

Beslut togs på ordinarie årsstämman 2019 att höja avgifterna med 5% ökning. Detta genomfördes från och med september 2019. Beslut togs även om fortsatt årlig höjning enligt index.

Årsstämman beslutade vidare att lokalhyran fortsatt ska regleras enligt index. Hyran har höjts, med 110 kr/månad enligt beräknat index på 1,61%, till 6 943 kr/mån.

En marknadsanalys av föreningen beställdes under hösten 2019, vilken utfördes baserad på uppgifter från 2018 års årsredovisning, sammanställd innan höjning av avgiften.

Föreningen bedömdes i analysen vara väl beställd samt att en avgiftshöjning riskerade sänka marknadsvärdet för fastigheten (inkl de enskilda lägenheterna). Som följd av detta har motion lagts från styrelsen avseende de fortsatta avgifterna.

Avvikelserna mellan lägenheterna gällande krontal/kvm har justerats likvärdigt oavsett lägenhet enligt tidigare beslut. Avgifterna anpassas därefter.

Fastigheten/Underhållsrapport

Ventilation

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationen (OVK) gjordes 180531 med ombesiktning 181113 samt 190403 och därefter godkänd besiktning. Det senare datumet avsåg endast besiktning av paxfläkt i hyreslokalen då fläkten var ur funktion vid initial besiktning. Nästa OVK och besiktning beslutad till senast 241113.

Som förslag på energibesparande åtgärd och bibehållen god inomhusmiljö uppges service och underhåll på ventilationssystemet enligt rekommendation. Det ter sig närmast vara uppfyllt med råge i dagsläget då hela systemet renoverats tillsammans med skorstens kanalerna.

Värme & Vatten

Energirevision utförd 190425 och nu giltig i 10 år. Vår energiprestanda (primärenergital) är 140 kW/m² och år, att jämföra med "nybyggnadskrav" som ligger på 85 kW/m² samt "liknande byggnader" på 165 kW/m² och år. Vi har tidigare haft en energiprestanda på 125 kW/m² och år. Energideklarationen visar på energiklass E i nuläget (tidigare C).

Radonmätning är ej utförd i samband med energirevisionen och planeras till hösten. Även den görs vart tionde år.

190925 bytte NSVA vattenmätare vilket görs ca vart tionde år. Den nya vattenmätaren har försetts med återströmningsskydd i form av en backventil.

200422 bytte Öresundskraft cirkulationspumpen till varmvattnet. Tidigare pump var uttjänt.

Trappuppgångar/Källare

Offert för trapp- och källarbelysning insamlad av föregående styrelse där en offert ter sig mer intressant. Planerad åtgärd efter prioritering enligt underhållsplan.

Alternativa modeller för cykelförvaring ses över under kommande verksamhetsår. Endast begränsat antal cyklar får plats i pannrummet för att bibehålla säkerheten, både för instrumenten i pannrummet men även för brandsäkerheten. Åtgärd påbörjad genom planerad bortforsling av överskottscyklar i och med gårdsdagen.

Fönster, fasad, ytterdörrar & trappor

190605 putsades fönster i bägge trappuppgångar. Låskolvar och dörrstängare är oljade på ytterdörrarna.

Beslut taget avseende besiktning av fönster i fastigheten inkl källarfönster. Lgh 43-1301 har i 191126 fått takfönster i badrum utbytt till följd av läckage.

Tak

191106 genomfördes besiktning av taket vilket rekommenderades bytas inom 2-5 år. Regelbundna kontroller fram till takbytet är aktuellt. Fläckvisa rostangrepp dock inget genomgående.

I rapporten av takbesiktningen påpekades att grannens skorsten behöver åtgärdas akut för att inte skada vårt tak, alternativt förbipasserande, vid ev ras.

200217 -- 200313 gjordes omfattande arbete med rensning och renovering av skorstenskanaler. Skorstenen är murad och separerad med nya rör för alla fem kanaler och rör är även dragna till varje lägenhet separat (ej vindslägenheterna). Möjlighet finns nu till att öppna upp och montera in ett fläktssystem som leder ut istället för genom ett kolfilter.

Lokal

Fläktssystem åtgärdad, se ovan.

Ekonomi

Generellt har de löpande kostnaderna varit stabila under året, bortsett en större utgift som under slutet av verksamhetsåret visade sig vara oundviklig (enligt ovan). Baserat på det ekonomiska världsläget, ekonomisk status samt vår lägre lånebild, beslutade styrelsen i samråd med revisor JV, att öka på lånet för att täcka kostnaderna. Lånet ökades med 300 Tkr från april månad.

Inför beslut avseende avgifternas nivå såväl som den löpande underhållsplaneringen, gjordes en kassaflödesanalys för närmare besked över föreningens faktiska likvida medel. Konstaterades ett positivt resultat med god marginal.

Styrelsen föreslår därmed att årets resultat balanseras i ny räkning.

Styrelsen tackar för förtroendet att leda föreningen verksamhetsåret 2019/20 och tackar även avgående BL för samarbetet och arbete gjort under året.

Styrelsen fortsätter, om förtroende förlängs, att arbeta med tre huvudansvariga ledamöter med ordförande, kassör och sekreterare, samt två suppleanter kompletterande ordförande respektive kassör och sekreterare. Sammansättningen av styrelsen följer denna gång lagt rotationsschema och välkomnar KS som ersättande suppleant för MG som tar över ordförandeposten efter avgående BL.

Helsingborg söndag 2020-06-14

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 320 672	-912 446
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-62 750
Vid årets slut	2 320 672	-975 196

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -975 196, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-912 446
årets resultat	-62 750
Totalt	-975 196
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-975 196
Summa	-975 196

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Avgifter och hyresintäkter	2	439 928	432 384
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>439 928</u>	<u>432 384</u>
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader		-335 970	-293 531
Övriga externa kostnader		-67 916	-27 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 501	-58 501
Summa rörelsekostnader		<u>-462 387</u>	<u>-379 829</u>
Rörelseresultat		<u>-22 459</u>	<u>52 555</u>
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 854	-27 932
Summa finansiella poster		<u>-28 854</u>	<u>-27 932</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-51 313</u>	<u>24 623</u>
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-11 437	-11 437
Summa bokslutsdispositioner		<u>-11 437</u>	<u>-11 437</u>
Resultat före skatt		<u>-62 750</u>	<u>13 186</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-62 750</u>	<u>13 186</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 420 463	4 478 964
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 420 463	4 478 964
Summa anläggningstillgångar		4 420 463	4 478 964
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		7 890	31 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 246	7 909
Summa kortfristiga fordringar		16 136	39 306
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		312 216	288 216
Summa kortfristiga placeringar		312 216	288 216
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		271 636	254 022
Summa kassa och bank		271 636	254 022
Summa omsättningstillgångar		599 988	581 544
SUMMA TILLGÅNGAR		5 020 451	5 060 508

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 232 426	4 232 426
Fond för yttre underhåll		69 270	57 833
Summa bundet eget kapital		4 301 696	4 290 259
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-912 446	-925 632
Årets resultat		-62 750	13 186
Summa fritt eget kapital		-975 196	-912 446
Summa eget kapital		3 326 500	3 377 813
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 558 000	1 558 000
Summa långfristiga skulder		1 558 000	1 558 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		19 258	14 477
Övriga skulder		514	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 179	110 218
Summa kortfristiga skulder		135 951	124 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 020 451	5 060 508

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	358 084	352 212
Hyror	81 844	80 172
Summa	439 928	432 384

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 167 855	5 167 855
	5 167 855	5 167 855
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-688 891	-630 390
-Årets avskrivning enligt plan	-58 501	-58 501
	-747 392	-688 891
Redovisat värde vid årets slut	4 420 463	4 478 964
Taxeringsvärde byggnader	7 969 000	6 572 000
Taxeringsvärde mark	8 568 000	5 917 000
Redovisat värde vid årets slut	16 537 000	12 489 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
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

	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 558 000
	1 558 000

Underskrifter

Helsingborg 2020-06-14

Birgitta Lindau
Styrelseordförande

Gabriella Sofi Storm

Ann-Catrin Nilsson

Madelaine Gertsson

Annika Myrström

Kommentar:

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