

Bostadsrättsföreningen Borgmästaren

Org.nr: 735000-0373

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren, organisationsnummer 735000-0373, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Karlskrona

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1960

Ekonomisk plan registrerades år 1960

Föreningens stadgar registrerades år 1961

Föreningen förvärvade fastigheten år 1960

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge

Styrelse

Ordförande	Annika Ulvenhag
Ledamot	Emrik Engdahl
Ledamot	Jonna Citron
Ledamot	Justyna Wajda
Suppleant	Patrik Ringman

Revisor

Extern Ing-Marie Thor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anneli Bodin
sammankallande, och Thomas Bjerre

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26
På stämman deltog 23 medlemmar.

Extra stämma hölls 2020-09-22
På stämman deltog 14 medlemmar.
Vid extrastämman beslutades om Fastställande av nya stadgar

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Emrik Engdahl, Patrick Ringman och Annika Ulvenhag.
Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.
Firmatecknare har varit Emrik Engdahl, Annika Ulvenhag, Justyna Wajda och Jonna Citron.

Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 3

Föreningens adresser:
Arklimästaregatan 30-32, Karlskrona

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1960
Värdeår: 1960

Totalyta (m²):

2 371

Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 kokvrå	11	259.8
2 rok	11	553
3 rok	16	1 178.8
4 rok	5	380
Summa	43	2 371

Totalt antal bostadslägenheter: 43

	Antal	Total yta m²
Bostäder	43	2 731
P-platser	5	63
P-platser(garage)	17	260
Summa	65	3 054

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	22	21	66 696

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltning	Wallenstam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 investerat uppemot 1 MSEK på att renoverat entréerna.
För att täcka kostnaden för detta har föreningen lånat 400 tkr samt tagit resten ur egen kassa.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-03-03
Underhållsplanens tidshorisont: ca 10 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Inköp av ny tvättmaskin	2021	Har genomförts
Dörrstängare till soprum	2021	Har genomförts
Renovering av entreer	2020	Har genomförts
Målning av tak	2018	
Renovering av piskbalkong	2018	
Byte av hissar	2017/2018	
Indragning av fiber	2017	
Installation av bergvärme	2016/2017	
Byte av fjärrvärmecentral	2013	
Fönsterbyten, renovering av balkonger	2009/2010	

Medlemsinformation

58 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtits.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.

43 bostadsrätter

58 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 625	1 541	1 538	1 535
Årsavgifter, tkr	1 544	1 535	1 538	1 529
Resultat efter finansiella poster, tkr	-767	28	-39	338
Soliditet ¹ , %	7	16	14	16
<i>Föreningen, kr</i>				
Snittränta, %	0,97	1,15	0,90	1,01
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	303	301	563	560
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	-150	5	-14	124
Skuld/kvm bostadsrättsyta	1 451	1 407	2 683	2 545

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 142 527 kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 573		105 683	1 049 673	27 897	1 343 826
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				27 897	-27 897	0
Årets resultat					-767 456	-767 456
Belopp vid årets utgång	160 573	0	105 683	1 077 570	-767 456	576 370

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 077 570
Årets resultat	-767 456
Totalt	310 114

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	310 114
Totalt	310 114

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 624 602	1 541 212
Övriga rörelseintäkter	3	340	0
Summa Rörelseintäkter		1 624 942	1 541 212
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-1 788 731	-880 815
Administration och förvaltning	5	-104 003	-76 085
Personalkostnader	6	-76 467	-145 515
Avskrivningar		-330 417	-330 565
Summa Rörelsekostnader		-2 299 618	-1 432 980
RÖRELSERESULTAT		-674 676	108 232
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 780	-80 335
Summa Finansiella poster		-92 780	-80 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-767 456	27 897
RESULTAT FÖRE SKATT		-767 456	27 897
ÅRETS RESULTAT		-767 456	27 897

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark		1 495 905	1 517 720
Pågående nyanläggningar		6 066 919	6 375 521
Summa materiella anläggningstillgångar		7 562 824	7 893 241
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 562 824	7 893 241
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60 798	43 728
Skattefordringar		0	2 727
Övriga fordringar		17 394	14 801
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	6 881
Summa kortfristiga fordringar		78 192	68 137
Kassa och bank			
Kassa och bank		401 499	688 634
Summa kassa och bank		401 499	688 634
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		479 691	756 771
SUMMA TILLGÅNGAR		8 042 515	8 650 012

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		160 573	160 573
Reservfond		105 683	105 683
Summa bundet eget kapital		266 256	266 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 077 570	1 049 673
Årets resultat		-767 456	27 897
Summa fritt eget kapital		310 114	1 077 570
SUMMA EGET KAPITAL		576 370	1 343 826
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7, 8	7 403 362	7 001 500
Summa långfristiga skulder		7 403 362	7 001 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		0	177 000
Leverantörsskulder		62 783	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	127 686
Summa kortfristiga skulder		62 783	304 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 042 515	8 650 012

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	50 år
Stambyte	40 år
Fasadrenovering	30 år
Värmepumpinstallation	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	1 504 426	1 535 212
Övriga årsavgifter	39 636	0
	1 544 062	1 535 212
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	67 785	0
Övriga intäkter		
Andrahandsupplåtelseavgifter	5 912	0
Överlåtelse- och pantsättningsavgift	7 571	6 000
Övriga avgifts- och hyresbortfall	-1 089	0
Övriga avgifter	360	0
	12 754	6 000
Totalt nettoomsättning	1 624 601	1 541 212

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Övriga ersättningar och intäkter	340	0
Totalt övriga rörelseintäkter	340	0

Not 4. Operativ drift och underhåll

	2020	2019
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	148 403	220 993
Uppvärmning	1 043	1 062
Vatten	124 296	122 700
Sophämtning	27 007	39 119
	300 749	383 874
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	93 290	68 832
Trädgårdsskötsel	0	27 603
Snöröjning	0	5 125
	93 290	101 560
Distribuerade servicetjänster		
TV	34 388	26 874
Övriga driftkostnader		
Försäkring	22 027	23 976
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	64 297	62 061
	86 324	86 037
Reparation		
Byggnad	12 575	0
Installationer	130 793	42 588
	143 368	42 588
Underhåll		
Byggnad	0	121 147
Gemensamma utrymmen	1 006 534	2 752
Installationer	124 078	115 983
	1 130 612	239 882
Totalt operativ drift och underhåll	1 788 731	880 815

Not 5. Administration och förvaltning

	2020	2019
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	66 030	18 475
Kommunikation		
Telefon	1 159	1 053
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	561	8 418
Konsultarvode	13 125	29 964
Bankkostnader	6 959	1 563
Övriga administrativa kostnader	5 544	5 622
Övriga omkostnader	3 614	4 016
Övriga externa kostnader	7 011	6 974
	36 814	56 557
Totalt administration och förvaltning	104 003	76 085

Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	56 715	72 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	36 810
Sociala kostnader	17 819	34 737
Övriga personalkostnader	1 933	1 968
	19 752	73 515
Totalt personalkostnader	76 467	145 515

Not 7. Skulder till kreditinstitut

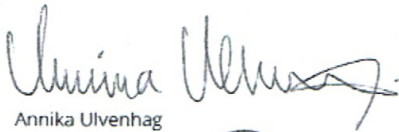
	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank	2023-12-21	0,830 %	925 612	0
Swedbank	3-mån	0,747 %	1 110 000	1 134 000
Swedbank	2022-01-25	1,130 %	3 154 000	3 230 000
Swedbank			0	530 750
Swedbank	2025-12-22	0,980 %	1 640 625	1 693 125
Swedbank	2022-12-22	0,730 %	573 125	590 625
Summa skulder till kreditinstitut			7 403 362	7 178 500
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			0	-177 000
			7 403 362	7 001 500

Not 8. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 504 000	7 504 000
Summa:	7 504 000	7 504 000

Underskrifter

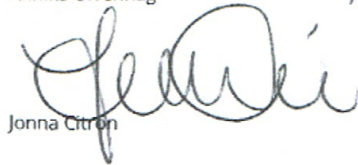
den 30 / 5 2021



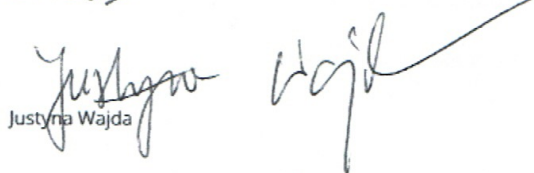
Annika Ulvenhag



Emrik Engdahl

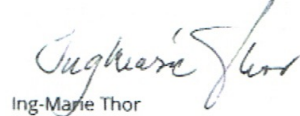


Jonna Citron



Justyna Wajda

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05-30



Ing-Marie Thor

REVISIONSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren

org.nr 735000-0373

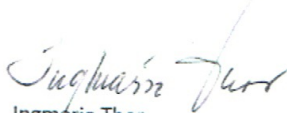
Jag har i den omfattning god revisionssed bjuder granskat verksamhetsberättelsen, räkenskaperna samt tagit del av protokoll och övriga handlingar som ger upplysning om styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

Med stöd av ovanstående tillstyrker jag

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs samt

Att resultatet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.


Ingmarie Thor