

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsförening Hultsjögården

Org.nr. 725000-0317

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

föreningens 62:a verksamhetsår

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Lotorp 4:220 i Lotorp som färdigställdes år 1959 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 12 juni 2018. Föreningen har sitt säte i Lotorp.

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2020.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämma har varit

Rolf Sundquist	ordförande	
Per-Inge Borehall	ledamot	i tur att avgå
Lars-Erik Cederulf	ledamot	i tur att avgå
Susanne Svensson	ledamot	
Kristina Moberg	ledamot	
Elin Eriksson	suppleant	i tur att avgå
Elin Mossberg	suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har under året varit Gustaf Andersson, vald av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Gustaf Andersson.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheten Lotorp 4:220 i Finspångs kommun med adress Hultsjövägen 7-9. Husen färdigställdes år 1959 och innehåller 22 bostäder om 1 280 m², 3 lokaler om 223 m², och 7 varmgarageplatser om 111 m²,

Föreningen har 12 biluppställningsplatser.

Lägenhetsfördelning:

7 st.	1 rum och kök
9 st.	2 rum och kök
6 st.	3 rum och kök

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2012	Takrenovering
2013	Balkongrenovering
2015	Fönsterbyte
2016	Tilläggsisolering av yttervägg under fönster
2016	Målning av fönsterbröst och garage invändigt
2017	Radonsanering och fläktar monterade i samtliga badrum.
2017	Skärmtak monterade på de övre balkongerna.
2018	Anslutning till Finspångs stadsnät, FINET. Radon- och OVK-besiktning.
2019	Byte av kompressor på värmepump.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	avtalstyp
HSB Östra	ekonomisk förvaltning
Coor Service	trappstäd
Vattenfall	elavtal, nät
Skellefteå Kraft AB	elavtal, el
Länsförsäkringar Östg.	fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under augusti av styrelsen. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

På ett extra styrelsemöte 2020-12-03 beslutade styrelsen att installera solceller på båda föreningens hus. Bidrag till installationen har beviljats av länsstyrelsen och arbetet har påbörjats.

Underhåll/investeringar

Större underhållsåtgärder/investeringar som har utförts under året:

OVK, rensning av samtliga imkanaler.	12 375 kr.
Renovering av pentry i lägenhet 5, ägs av föreningen.	47 787 kr.

Föreningen har en underhållsplan, vilken revideras årligen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Övrig föreningsinformation

Medlemsinformation

Under året har två bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 24 (23).

För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Med hänsyn till Covid-19 hölls årets stämma utomhus.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Föreningens budget för 2021 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder. Styrelsen har beslutat höja avgiften med 3 % fr.o.m. 2021-01-01.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	723	697	682	682	682
Årets resultat, tkr	53	-78	-14	-91	-88
Balansomslutning, tkr	5 802	5 114	5 246	4 962	5 239
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	565	544	532	532	532
Driftkostnad, kr/kvm *	344	385	384	362	320
Ränta, kr/kvm	48	54	55	53	55
Lån, kr/kvm	3 284	2 825	2 896	2 767	2 838
Fond för yttre underhåll, tkr	358	358	382	307	376
Likviditet %	307%	111%	124%	73%	116%
Soliditet %	10%	11%	12%	13%	14%

Likviditet = omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder (exklusive låneomsättning).
Normalt bör talet vara > 100 %

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat

*I driftskostnader ingår driftskostnader, övriga externa kostnader samt personalkostnader och arvoden.

Beräkningarna baseras på total lägenhetsyta och lokalyta.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast 1 april 2020 med 3 % och den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder har uppgått till 565 kr/m².

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Egna brf	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	76 920	-3 242	357 849	194 575	-77 666	548 436
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-77 666	77 666	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			60 000	-60 000		0
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-60 162	60 162		0
Årets resultat					53 349	53 349
Belopp vid årets utgång	76 920	-3 242	357 687	117 071	53 349	601 786

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	117 071
Årets resultat	53 349
Summa till stämmans förfogande	170 421

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	170 421
-----------------------------------	---------

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	822 466	791 636
Övriga rörelseintäkter	3	20 266	14 951
Summa rörelseintäkter		842 732	806 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-394 582	-447 263
Övriga externa kostnader	5	-70 576	-81 383
Underhåll enligt plan	6	-60 162	-84 541
Personalkostnader och arvoden	7	-52 034	-49 895
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-140 249	-140 249
Summa rörelsekostnader		-717 602	-803 330
Rörelseresultat		125 130	3 258
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 781	-80 925
Summa finansiella poster		-71 781	-80 924
Resultat efter finansiella poster		53 349	-77 666
Årets resultat		53 349	-77 666

Tilläggsupplysning

Årets resultat	53 349	-77 666
Reservering till fond yttre underhåll	-60 000	-60 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	60 162	84 541
Överskott	53 511	-53 125

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reserveringen till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 501 663	4 641 912
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella	9	124 275	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 625 938	4 641 912
Summa anläggningstillgångar		4 625 938	4 641 912
Omsättningstillgångar			
Övriga lagertillgångar		10 000	20 000
<i>Summa varulager mm</i>		10 000	20 000
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	60
Övriga fordringar		2 529	2 534
Avräkningskonto HSB Östra		1 140 544	417 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 410	31 212
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		1 166 483	451 752
Summa omsättningstillgångar		1 176 483	471 752
SUMMA TILLGÅNGAR		5 802 421	5 113 664

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		76 920	76 920
Egna bostadsrätter		-3 242	-3 242
Fond för yttre underhåll		357 687	357 849
<i>Summa bundet eget kapital</i>		431 365	431 527
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		117 071	194 575
Årets resultat		53 349	-77 666
<i>Summa fritt eget kapital</i>		170 421	116 909
Summa eget kapital		601 786	548 437
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 489 907	1 107 942
Summa långfristiga skulder		4 489 907	1 107 942
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	12	445 754	3 137 449
Leverantörsskulder		61 605	106 391
Aktuella skatteskulder		2 092	1 547
Övriga skulder	13	111 198	107 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	90 079	103 951
Summa kortfristiga skulder		710 728	3 457 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 802 421	5 113 664

NOTER**1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Principerna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,8 % och för tillkommande komponenter, 2 % fönster, 3,3 % balkongtak och 10 % fiberanslutning.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningens underskottsavdrag enligt senast lämnade inkomstdeklaration uppgår till 1 20 466 kr kr.

2 Nettoomsättning**2020****2019**

Årsavgifter

723 036

696 864

Hyror

113 784

108 876

Hyresbortfall

-350

-100

Avsättning till inre fond

-14 004

-14 004

Summa nettoomsättning**822 466****791 636****3 Övriga rörelseintäkter****2020****2019**

Pantförskrivningsavgift

938

455

Övriga ersättningar och intäkter, ej moms

19 328

14 496

Övriga rörelseintäkter**20 266****14 951**

4 Driftskostnader	2020	2019
Löpande underhåll	37 798	52 818
Elavgifter	164 560	213 327
Uppvärmningsavgifter	10 000	10 000
Vatten och avlopp	91 335	81 332
Sophämtning	11 252	11 252
Försäkringar	31 212	29 307
Arrendeavgifter	2 140	2 100
Fastighetsskötsel	33 716	34 557
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	12 569	12 569
Summa driftskostnader	394 582	447 263

5 Övriga externa kostnader	2020	2019
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	45 008	44 000
Övriga förvaltningskostnader	16 085	10 452
Konsultarvoden	0	19 625
Övriga kostnader, avdragsgilla	1 457	0
Möteskostnader	3 872	6 296
Medlemsaktiviteter	4 154	1 010
Summa övriga externa kostnader	70 576	81 383

6 Underhåll enligt plan	2020	2019
Underhåll enligt plan	60 162	84 541
Summa underhåll enligt plan	60 162	84 541

7 Personalkostnader och arvoden	2020	2019
Arvode styrelse	23 500	22 500
Arvode vicevärd	21 000	20 448
Arvode föreningsvald revisor	500	500
Sociala avgifter	7 034	6 447
Summa personalkostnader och arvoden	52 034	49 895

Föreningen har ingen anställd personal.

8 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2064	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 752 672	6 752 672
Ingående anskaffningsvärde mark	21 250	21 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 773 922	6 773 922
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-2 132 010	-1 991 761
Årets avskrivningar	-140 249	-140 249
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 272 259	-2 132 010
Utgående redovisat värde	4 501 663	4 641 912
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	2 573 000	2 573 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	223 000	223 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	560 000	560 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	94 000	94 000
Totalt taxeringsvärde	3 450 000	3 450 000

Fastighetsbeteckning: Lotorp 4:220

9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Årets investering solceller	124 275	0
Utgående redovisat värde	124 275	0

10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 410	31 212
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 410	31 212

11 Skulder till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Låneinstitut	Ränta	Konv datum		
Stadshypotek AB	1,61	2022-10-30	415 441	420 141
Stadshypotek AB	1,60	2022-10-30	280 501	283 641
Stadshypotek AB	1,58	2021-10-30	249 926	252 726
Stadshypotek AB			0	8 102
Stadshypotek AB	1,47	2022-09-01	1 470 793	1 486 781
Stadshypotek AB	1,91	2021-04-30	112 000	144 000
Stadshypotek AB	1,37	2025-07-30	110 000	150 000
Stadshypotek AB	1,35	2022-09-01	1 197 000	1 200 000
Stadshypotek AB	1,80	2023-01-30	300 000	300 000
Stadshypotek AB	1,37	2025-12-01	800 000	0
			4 935 661	4 245 391
Nästa års amortering beräknas uppgå till			118 628	106 728
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering) uppgår till			327 126	3 030 721
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			4 489 907	1 107 942
Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till			474 512	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till (inklusive omsatta lån)			4 342 521	
Ställda säkerheter				
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>				
Fastighetsinteckningar			4 952 000	4 492 000
Summa ställda säkerheter			4 952 000	4 492 000

12 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut			2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)			118 628	106 728
Kortfristig del av långfristig skuld (låneomsättning exkl. amortering)			327 126	3 030 721
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut			445 754	3 137 449

13 Övriga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Övriga kortfristiga skulder	44 000	44 000
Medlemmars reparationsfond/inre fond	67 198	63 947
Summa övriga kortfristiga skulder	111 198	107 947
Specifikation av förändring i fond för inre underhåll		
Belopp vid årets ingång	63 947	53 344
Uttag under året	-10 753	-3 400
Avsättning	14 004	14 004
Utgående värde	67 198	63 947
14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 715	7 596
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 299	22 670
Förskottsbetalda hyror och avgifter	65 729	71 349
Avtalsplacerade betalningar	2 336	2 336
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 079	103 951

Lotorp 2021-02-15

Rolf Sundkvist
Rolf Sundkvist

Lars-Eric Cederulf
Lars-Eric Cederulf

Per-Inge Borchall
Per-Inge Borchall

Kristina Moberg
Kristina Moberg

Susanne Svensson
Susanne Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-02-19

Gustaf Andersson
Gustaf Andersson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Hultsjögården, org.nr. 725000-0317

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Hultsjögården för år 2020

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.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn 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 vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Hultsjögården för år 2020.

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 bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av 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 bostadsrättslagen.

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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lotorp den 19/2 2021



Gustaf Andersson

Av föreningen vald revisor