

ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Råbybagaren med organisationsnummer 769602-6959 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari 2020 – 31 december 2020

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse och revisorer

Styrelse och revisorer har under verksamhetsåret varit:

Styrelseledamöter

Per Johansson	ordförande
Tommy Håkansson	kassaförvaltare
Maryam Akhondipour	ledamot
Hanna Dahlstedt	ledamot

Styrelsesuppleanter

Anette Johansson

Revisor

Susanne Hallberg

Under året har 3 protokollförda styrelsesammanträden hållits och ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2020.

Fastighet

Föreningen äger fastigheten Bagaren 9 med adress Råbygatan 15, 223 61 Lund. I fastigheten finns fyra lägenheter med en totalarea på ca 470 kvm. Byggnadsåret är 1903.

Lägenheterna fördelar sig enligt följande:

Lägenhet nr 1	ca 59 kvm (2 rum)
Lägenhet nr 2	ca 101 kvm (3 rum)
Lägenhet nr 3	ca 160 kvm (5 rum)
Lägenhet nr 4	ca 150 kvm (4 rum)

Taxeringsvärde för taxeringsåret 2020 var 8 785 000 kronor. Byggnadsvärdet var 4 496 000 kronor och markvärdet 4 289 000 kronor.

Försäkring

Fastigheten har under året varit försäkrad genom SBC hos Söderberg & Partners till fullvärde på bostadshus och uthus.

Administration

Medlemmarna sköter administrationen och har inga anställda till detta.

Avgifter

Avgifterna för bostäder uppgick under 2020 till 211 512 kr, vilket är 450 kr/m²/år.

Värmekostnader

Värmekostnaderna uppgick under 2020 till 79 172 kr, vilket innebär ca 168 kr/m². Det är knappt 1 % högre än 2019.

Årets resultat

Årets resultat visar på ett underskott på 48 873,38 kr. Styrelsen föreslår att överföra det balanserade underskottet (285 978,58 kr) till nästa år. I övrigt hänvisas till bifogade resultat- och balansräkningar. Den månatliga avsättningen till yttre reparationsfonden har under 2020 varit 3 660 kr/mån., vilket på ett år är 0,5 % av taxeringsvärde 8 785 000 kr. Det blev 45 468,76 kr inkl. en ränta på 1 548,76 kr. Vi har kommit överens om att avsätta 0,5 % av taxeringsvärdet/år till rep.kontot. Vi har också överfört 15 461,70 kr från rep.kontot till driftskontot under året, vilket är den hittillsvarande kostnaden för trädäcket. Den 31 december 2020 uppgick den yttre reparationsfonden till 269 918,13 kr.

Föreningen har under 2020 haft 2 lån med rörlig ränta i SEB, vilka 201231 var på 308 000 kr. resp. 497 500 kr. Befintliga pantbrev (4 st.) från 1982 har använts. Vid styrelsemöte 1/13 beslöts att börja amortera ett av lånen med 2 500 kr/månad, vilket har skett fr o m 130320, men under 2016 amorterade vi bara 7 500 kr p g a misstag från banken. 201231 är återstående skuld 805 500 kr.

Verksamheten

Vid styrelsemöte den 6 okt 2015 beslöts om åtta åtgärder (utan prioritering)

- 1) byte av fönster i trapphuset på framsidan,
- 2) nya ytterdörrar i lägenheterna,
- 3) renovering av golvet i fjärrvärmerummet,
- 4) gröna dubbelporten (justering eller bygga ny),
- 5) justering av trappsten vid huvudingången,
- 6) renovering av gårdshus,
- 7) lagning av puts i källaren,
- 8) staket åtgärdas,

för vilka den yttre reparationsfonden kan användas.

Vi har reparerat fönster i trapphusen och i källaren 2016.

Fiberanslutning har genomförts under 2017 och kostnaden (30 000 kr) kommer att skrivas av under tio år med början 2018.

Under 2018 har vi reparerat vissa vent.kanaler p g a läckage, köpt ny tvättmaskin och köpt en robotgräsklippare.

Under 2019 har vi köpt en ny torktumlare och fått gjort en energideklaration av fastigheten.

Dessutom har vi fått målat båda trapphusen och kostnaden för det, 69 518 kr, har vi överfört från rep.fonden till transaktionskontot. Kostnaden skrivs av på 25 år (4 %/år).

Vi har beslutat oss för att ersätta befintlig port med en elektrisk glidport, men vi har ännu inte bestämt oss för exakt hur det skall se ut.

Vi har börjat att bygga ett trädäck i borte delen av trädgården och det kommer att bli klart 2021.

Ägaren till lgh 1001 har på egen bekostnad under 2019 med styrelsens medgivande, låtit färdigställa en parkeringsplats åt sig på tomten i anslutning till övriga parkeringsplatser

En redogörelse för större reparations- och underhållsarbeten som gjorts sedan föreningen bildades 1997 har gjorts. Underhållsplan har påbörjats, men måste kompletteras och bli klar så snabbt som möjligt.

Under 2020 hade vi en gemensam arbetsdag.

Lund 210403

Ordförande