

Brf Smörhålan i Mölndal

Org.nr: 769612-1180

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Smörhålan i Mölndal, organisationsnummer 769612-1180, 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

Bostadsrättsföreningen Smörhålan i Mölndal är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen upplåta bostäder för boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Mölndals kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2005-02-14

Ekonomisk plan registrerades år 2005-05-09

Föreningens stadgar registrerades år 2018-06-14

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Smörhålan 1 i Mölndals kommun vilken förvärvades 2005. Fastigheten består av 3 flerbostadshus med nybyggnadsår och värdeår 1967. Byggnadernas totalyta är 12 397 kvm fördelat på 143 lägenheter om sammanlagt 10 801 kvm samt lokaler om 1 596 kvm. Av dessa lägenheter är 136 upplåtna med bostadsrätt och 7 med hyresrätt.

Nybyggnadsår: 1967

Ombyggnadsår: 2008

Värdeår: 1967

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m²
1 rok/vrå	9	352
1 rok	5	267
2 rok/vrå	3	159
2 rok	41	2 603
3 rok	40	3 144
4 rok	35	3 384
6 rok	3	411
Summa	136	10 320

Bostadslägenheter

upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m²
1 kokvrå	1	44
2 rok	4	269
3 rok	1	76
4 rok	1	92
Summa	7	481

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnad	95 530 171 kr
Anskaffningsvärde mark	34 150 835 kr

Taxeringsvärde byggnad	100 893 000 kr
Taxeringsvärde mark	89 165 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	184 000 000 kr
Lokaler	6 058 000 kr

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Borgs Salong Damfrisör	44 kvm	2021-09-30
Fotvård	45 kvm	Tillsvidare
Måleri	72 kvm	Tillsvidare

Föreningen har även en aktivitetslokal inklusive föreningsexpedition på 115 kvm.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Styrelse

Ordförande	Rolf Gunnström	
Ledamot	Björn Näzell	
Ledamot	Roger Holmberg	
Ledamot	Toni Vasilevski	
Ledamot	Elisabeth Sandblom	
Suppleant	Jouline Hagberg	
Suppleant	Kent Johansson	
Suppleant	Sneazana Carlsson	Avgått

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Bo Korneliusson, sammankallande, och Kent Andersson

Revisor

Extern	Gunilla Lönnbratt
	Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Omläggning av tak Iris 2a genomförd.
- Elleverantör med 100% förnybar energi.
- Uppfräschning av utemiljö, nya rabatter Gladiolusgatan 5E.
- Borttagning av buskar inom området.
- Hjärtstartare inköpt och monterad föreningslokalen.
- Ett fastighetslån är löst.
- Föreningen har under året renoverat och upplåtit två hyresrätter till bostadsrätter.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	193
Tillkommande medlemmar under året	15
Avgående medlemmar under året	12
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	196

Under året har 10 överlåtelser och 2 upplåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

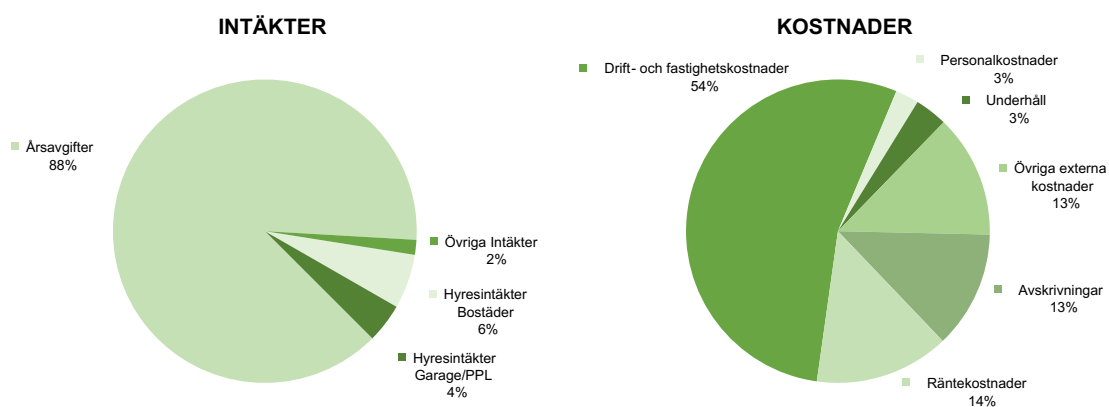
Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Föreningen planerar att höja sina avgifter med 1 % från 2021-01-01.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1 % av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället fastighetsavgift om 1 429 kr per lägenhet. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.



Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	8 770	8 663	8 588	8 772
Resultat efter finansiella poster, tkr	-728	-2 751	-3 893	-393
Soliditet ¹ , %	56	50	47	44
Föreningen, kr				
Elkostnader/kvm totalyta	17	15	13	16
Vattenkostnader/kvm totalyta	31	32	32	31
Värmekostnader/kvm totalyta	77	88	96	97
Avsättning till underhållsfond/kvm totalyta	130	126	122	118
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	739	726	714	734
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 523	6 575	6 777	7 199

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 610 879	635 104		53 245 983
Upplåtelseavgifter	25 818 273	3 914 896		29 733 169
Fond yttre underhåll	6 596 327	1 604 576		8 200 903
Summa bundet eget kapital	85 025 479	6 154 576	0	91 180 055
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 793 153	-1 604 576	-2 751 282	-15 149 011
Årets resultat	-2 751 282	-727 563	2 751 282	-727 563
Summa fritt eget kapital	-13 544 435	-2 332 139	0	-15 876 574
Summa eget kapital	71 481 044	3 822 437	0	75 303 481
Fond för yttre underhåll			2020-12-31	2019-12-31
Vid årets ingång			6 596 327	5 038 486
Årets avsättning enligt stadgar			1 604 576	1 557 841
Vid årets slut			8 200 903	6 596 327

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-13 544 435
Årets resultat före förändring av yttre fond	-727 563
Årets avsättning till yttre fond	-1 604 576
Totalt	-15 876 574

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanserat resultat	-15 876 574
Balanseras i ny räkning	-15 876 574

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	8 770 455	8 663 349
Övriga rörelseintäkter		126 601	0
Summa Rörelseintäkter		8 897 056	8 663 349
RÖRELSEKOSTNADER			
Drift- och fastighetskostnader	3	-5 208 740	-4 396 794
Underhåll	4	-334 001	-1 096 472
Övriga externa kostnader	5	-1 262 445	-3 375 490
Personalkostnader	6	-240 729	-181 280
Avskrivningar	7	-1 205 901	-1 181 555
Summa Rörelsekostnader		-8 251 816	-10 231 591
RÖRELSERESULTAT		645 240	-1 568 242
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 350	9 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 382 153	-1 192 349
Summa Finansiella poster		-1 372 803	-1 183 040
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-727 563	-2 751 282
RESULTAT FÖRE SKATT		-727 563	-2 751 282
ÅRETS RESULTAT		-727 563	-2 751 282

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	115 909 702	116 872 143
Summa materiella anläggningstillgångar		115 909 702	116 872 143
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		115 909 702	116 872 143
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 325	26 985
Övriga fordringar	9	23 046	25 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	151 231	150 210
Summa kortfristiga fordringar		180 602	202 566
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	18 422 342	24 793 688
Summa kassa och bank		18 422 342	24 793 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		18 602 944	24 996 254
SUMMA TILLGÅNGAR		134 512 646	141 868 397

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		82 979 152	78 429 152
Fond för yttre underhåll		8 200 903	6 596 327
Summa bundet eget kapital		91 180 055	85 025 479
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 149 011	-10 793 153
Årets resultat		-727 563	-2 751 282
Summa fritt eget kapital		-15 876 574	-13 544 435
SUMMA EGET KAPITAL		75 303 481	71 481 044
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	19 000 000	37 405 000
Summa långfristiga skulder		19 000 000	37 405 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	38 000 000	30 453 750
Leverantörsskulder		719 065	1 393 757
Skatteskulder		19 575	12 295
Övriga skulder		8 405	11 590
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 462 120	1 110 961
Summa kortfristiga skulder		40 209 165	32 982 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		134 512 646	141 868 397

Kassaflödesanalys

Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	645 241	-1 568 242
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 205 901	1 181 555
Summa	1 851 142	-386 687
Erhållen ränta	9 350	9 309
Erlagd ränta	-1 382 154	-1 192 348
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	478 338	-1 569 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	21 964	-80 366
Förändring av rörelseskulder	-319 438	838 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180 864	-811 287
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Installation i fastigheten	-243 460	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-243 460	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-10 858 750	-595 000
Sålda lägenheter	4 550 000	11 240 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 308 750	10 645 000
Årets kassaflöde	-6 371 346	9 833 713
Likvida medel vid årets början	24 793 688	14 959 975
Likvida medel vid årets slut	18 422 342	24 793 688

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnader	80 år
Inventarier	3-5 år
Installationer i fastigheten	10 år

Not 2. Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter		
Bostäder	7 623 361	7 405 813
Hysesintäkter		
Bostäder	500 384	569 352
Lokaler	283 589	290 217
Garage och p-platser	362 221	397 967
Övriga hyresintäkter	900	0
	1 147 094	1 257 536
Totalt nettoomsättning	8 770 455	8 663 349

Not 3. Drift- och fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel		
Fastighetsskötsel	348 716	378 848
Fastighetsstäd	359 100	345 800
Serviceavtal	89 984	40 332
Fastighetsskötsel gård	631 209	321 331
Snöröjning	6 925	7 776
Bevakningskostnader	39 283	55 578
Övrig fastighetsskötsel	321 258	110 373
	1 796 475	1 260 038
Reparation		
Byggnad	27 565	0
Tak	40 688	36 986
Fönster	0	9 408
Balkonger/altaner	3 859	0
Portar och lås	11 823	18 630
Trapphus	74 660	4 500
Tvättstuga	105 027	26 844
Gemensamma utrymmen	98 721	48 920
Bostäder	131 776	127 205
Installationer	8 101	438
El	8 665	47 680
Uppvärmning	5 250	7 558
Ventilation	75 983	14 906
Vatten och avlopp	140 373	84 546
Vattenskada	84 841	117 859
	817 332	545 480
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	211 260	178 830
Uppvärmning	958 045	1 066 877
Vatten	388 819	392 200
Sophämtning	492 055	437 480
	2 050 179	2 075 387
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	84 788	81 706
Övriga driftskostnader		
Försäkring	119 778	110 316
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	260 640	253 360
Övriga driftskostnader	79 548	70 506
	459 966	434 182
Totalt drift- och fastighetskostnader	5 208 740	4 396 794

Not 4. Underhåll

	2020	2019
Tak	0	656 785
Fönster	0	37 518
Gemensamma utrymmen	38 438	98 356
Garage och p-platser	0	86 061
Ventilation	0	113 750
Vatten och avlopp	67 988	0
Markytor	227 575	104 002
Totalt underhåll	334 001	1 096 472

Not 5. Övriga externa kostnader

	2020	2019
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	15 124	9 964
Teknisk förvaltning		
Konsultarvode	0	76 982
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Juridiska åtgärder	61 849	39 658
Övriga kostnader		
Bankkostnader	9 002	4 304
Övriga omkostnader	949 604	3 021 673
Övriga externa kostnader	226 866	222 909
	1 185 472	3 248 886
Totalt övriga externa kostnader	1 262 445	3 375 490

Not 6. Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsen		
Styrelsearvode	154 001	154 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	43 000	0
Sociala kostnader	43 728	27 280
	86 728	27 280
Totalt personalkostnader	240 729	181 280

Not 7. Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och markanläggningar	1 205 901	1 181 555
Totalt avskrivningar	1 205 901	1 181 555

Not 8. Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	129 437 546	129 437 546
Inköp	243 460	0
Utgående anskaffningsvärden	129 681 006	129 437 546
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 565 403	- 11 383 848
Årets avskrivningar	- 1 205 901	- 1 181 555
Utgående avskrivningar	-13 771 304	-12 565 403
Utgående redovisat värde	115 909 702	116 872 143

Bokfört värde mark är 34 150 835 kr.

Not 9. Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	23 046	23 046
Övriga fordringar	0	2 325
Summa	23 046	25 371

Not 10. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	65 483	58 594
Förutbetalda försäkringspremier	45 548	41 804
Förutbetalda serviceavtal	13 731	20 460
Förutbetald Kabel-TV	20 558	20 476
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 911	8 876
Summa	151 231	150 210

Not 11. Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	16 538 021	22 917 714
Handkassa	5 000	5 000
Placeringskonto	1 879 321	1 870 974
Summa	18 422 342	24 793 688

Not 12. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
Swedbank Hypotek AB	2024-03-25	1,820 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank Hypotek AB	2021-03-25	3,26 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank Hypotek AB	2021-02-28	1,078 %	19 000 000	19 000 000
Swedbank Hypotek AB	2020-09-24	1,168 %	0	10 858 750
Summa skulder till kreditinstitut			57 000 000	67 858 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-38 000 000	-30 453 750
			19 000 000	37 405 000

Föreningen har ett lån på 19 000 000 kr som förfaller 2021-03-25 med en ränta på 3,26 % samt ett lån på 19 000 000 kr med en ränta på 1,078 % som förfaller 2021-02-28. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånen inför förfallodagarna.

Not 13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	743 918	697 992
Löner och sociala avgifter	35 085	31 737
Driftkostnader	727	0
El	19 039	15 036
Värme	143 299	141 034
Städning	13 300	0
Extern revisor	22 000	22 000
Räntekostnader	199 232	203 162
Övriga upplupna kostnader	285 520	0
Summa	1 462 120	1 110 961

Not 14. Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	76 500 000	76 500 000
Summa:	76 500 000	76 500 000

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Not 15. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Omläggning parkering, renovering av garage samt byggande av laddstationer.
- Ny miljöstation för återvinning.
- Grillplats på innergård.
- Staket vid 3 platser.
- Snörasskydd på tak.
- Säkerhetsräcke för takarbeten.
- Montering brandsläckare och utrymningsbelysning i källare och tvättstugor.
- Införande av datoriserat SBA-system.
- 3 stycken stenmanglar demonteras och bortforslas.
- Renovering av toaletter i anslutning till tvättstugorna samt uppfräschning av tvättstugor.
- Byte av bredbandsleverantör.
- Fortsatt energiarbete.
- Stamkontroll.

Mölndal den dag som framgår av styrelseledamöternas elektroniska underskrifter

Rolf Gunnström
Ordförande

Björn Näzell
Ledamot

Roger Holmberg
Ledamot

Toni Vasilevski
Ledamot

Elisabeth Sandblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SMÖRHÅLAN I MÖLNDAL 769612-1180 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ROLF GUNNSTRÖM

Rolf Gunnström

Ordförande

2021-05-20 11:26:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: BJÖRN NÄZELL

Björn Näzell

2021-05-20 12:23:11 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Dan Roger Mikael Holmberg

Roger Holmberg

2021-05-20 11:16:26 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: TONI VASILEVSKI

Toni Vasilevski

2021-05-20 11:51:54 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ELISABETH SANDBLOM

Elisabeth Sandblom

2021-05-20 15:10:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Gunilla Fredrika Lönnbratt

Gunilla Lönnbratt

2021-05-21 06:11:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post