

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för Bostadsrättsföreningen Holmstad 2, Norrköping
organisationsnummer 7250000713
för verksamhetsåret 2019-09-01 till 2020-08-31

STYRELSE

Styrelsen har bestått av:

- Ordförande: Karin "Kajsa" Sveilis
- Kassör: Emelie Hanna
- Sekreterare: Fredrik Adolfsson
- Suppleanter: Jens Thelander och Bo Carlsson

MÖTEN OCH KOMMUNIKATION

Nio styrelsemöten har genomförts under verksamhetsåret samt ett arbetsmöte gällande förarbetet kring upprättande av underhållsplan. Styrelsen har utöver detta, vid behov, kommunicerat via en gemensam chatt, epost och telefon.

En extra föreningsstämma, 2020-01-26, genomfördes gällande nya stadgar. Den årliga vårfesten sköts fram till hösten, 2020-09-03, på grund av rådande Corona situation. Två städdagar har genomförts: 2020-04-19 och 2020-10-11.

Styrelsen upplever att kommunikationen via föreningens gemensamma Facebook-sida fungerar väl, men önskar att fakturarelaterade frågor ska fortsättas att ställas till kassör via telefon, e-post eller Facebook Messenger.

Ett digitalt bokningssystem har implementerats för bokning av den gemensamma uteplatsen.

VERKSAMHETEN

Nya stadgar har under verksamhetsåret registrerats och tillämpats. Styrelsen har upprättat och fattat beslut om en ansvarsfördelning för styrelsens medlemmar.

Förberedande arbete inför upprättandet av underhållsplan har utförts enligt följande:

- Genomgång av de protokoll, ekonomiska redovisningar och verksamhetsberättelser som finns från tidigare styrelser.
- Genomgång av utförda fackmannamässigt utförda besiktningar och utvärderingar.
- Upprättande av kronologisk lista av tidigare investeringar och fastighetsunderhåll.
- Två styrelsemedlemmar har genomgått utbildning via Bostadsrätterna för upprättande av underhållsplan.
- Olika typer av underhållsplansmallar har utvärderats och styrelsen har fattat beslut om att tillämpa en av dem.
- Kostnadsuppgifter har begärts in från behöriga konsulter som kan bistå oss med utvärderingen av byggnadens nuvarande status samt upprättandet av ny underhållsplan.

Ett serviceavtal gällande föreningens fjärrvärme har upprättats. Styrelsen har vidare undersökt hur vi ska/bör åtgärda de problem som föreningen har gällande ojämn värmefördelningen i byggnaden samt hur vi kan sänka våra totala värmekostnader. Eon och Sandbäckens rör har varit involverade i detta arbete. Resultatet av detta arbete blir en del av kommande underhållsplan.

Under vårens och höstens städdagar så har, utöver de sedvanliga sysslorna kring trädgård och utemöbler, ett omfattande arbete utförts för att tömma våra gemensamma vindsutrymmen på byggskräp och annat bråte, som kan utgöra en brandfara.

Kostnadsuppgift har begärts in för anlitan av spånsug för att tömma vindsutrymmena på sågspån. Utrymmena behöver sedan isoleras med mer tidsenligt material. Resultatet av detta arbete blir en del av kommande underhållsplan.

Styrelsen har lämnat in en formell önskan till kommunen om upprättande av farthinder som kommunen valt att inte behandla vidare samt hänvisat oss vidare till polisen.

Plåtskada vid kortsidan för uppgång 50 har anmälts till försäkringsbolag och plåtföretag har inlett restaurering av skadan. Förväntas att färdigställas under början av 2021.

Styrelsen har sökt juridisk rådgivning via Bostadsrätterna gällande följande:

- Hanteringen av en förfrågan, från numera före detta medlem, gällande flytt av permobilgarage.
- Hanteringen av en förfrågan gällande utökning av befintlig lägenhet genom förvärv av gemensamma ytor.
- Hantering av gemensamma ytor och nyttjanderätter gällande parkering, källar- och vindsförråd.
- Juridisk status gällande odokumenterade tidigare förvärv av gemensamma ytor och dess andel (i procent).
- Juridisk status gällande nuvarande ihopslagna lägenheter.
- Hantering av nuvarande situation där föreningen saknar dokumentation kring upplåtelseavtal med andelstal.
- Andrahandsupplåtelse och underlag för att bedriva en fungerande förening.

EKONOMI

Nyckeltal

Föreningens totala låneskuld uppgår vid verksamhetsåret slut till 1 237 102 kr (föregående år 1 268 738 kr). Räntekostnaderna på låneskulder har uppgått till 20 535 kr (föregående år 18 729 kr).

Föreningens likvida medel, kassa och banktillgodohavanden uppgår på bokslutsdatum till 265 180 kr (föregående år 183 982 kr).

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 6.668.676 kr (fg år 6.715.000 kr).

Årets resultat uppvisar ett positivt resultat mot uttagna avgifter med +103 550kr (föregående år -42.403 kr).

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i ny räkning. I övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Bokföring och övrigt

All bokföring och avgiftshantering sker sedan januari 2020 via föreningens ekonomiska program Fortnox. Höjningar av månadsavgifterna samt parkeringsavgiften har implementerats. I enlighet med de nya stadgarna tar styrelsen även ut avgifter för andrahandsupplåtelse samt överlåtelseavgifter.

Föreningen har inte gjort några stora investeringar under verksamhetsåret. Styrelsen har medvetet avstått från att fatta beslut kring icke akuta underhållsinvesteringar till dess en underhållsplan upprättats.

MEDLEMMAR

Föreningen har för närvarande 14 lägenheter och 18 medlemmar. Andrahandsupplåtelse har godkänts för tre lägenheter under verksamhetsåret. Tre lägenheter har bytt ägare under verksamhetsåret med tillbörligt utträde och inträde av medlemmar.

UTBILDNINGAR

Emelie Hanna och Fredrik Adolfsson deltog, 2020-03-31, i Bostadsrätternas webbkurs *Underhållsplan, upphandling och finansiering*.

Fredrik Adolfsson deltog, 2020-10-15, i Bostadsrätternas webbkurs *Att omfördela ytor i föreningen*.

SLUTORD

Det här har varit ett ovanligt år för oss alla med anledning av rådande Corona-pandemi. Därför har det känts extra skönt att vi har en så kamratlig och gemytlig atmosfär i föreningen. Det är tryggt att veta att vi ser efter varandra och erbjuder varandra hjälp och stöd. Uppslutningen kring våra gemensamma städdagar har varit fantastisk och vi i styrelsen är så tacksamma för allas helhjärtade insats och genuina vilja att hjälpas åt.

Under rådande omständigheter så är det svårt att sia om framtiden, men visst hoppas vi alla att vi går mot en tid då sociala restriktioner kan lättas och den allmänna ekonomin stabiliseras. Tills så sker fortsätter vi att hålla ihop samt stötta och hjälpa varandra!

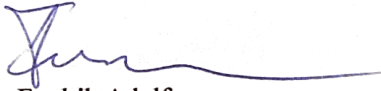
Norrköping
2020-10-29



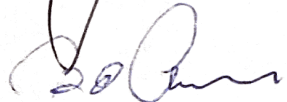
Karin/Sveilis



Emelie Hanna



Fredrik Adolfsson



Bo Carlsson



Jens Thelander

RESULTATRÄKNING

	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
Rörelseintäkter		
Nettoomsättning	606 987	553 528
Övriga rörelseintäkter	0	0
Summa Rörelseintäkter	606 987	553 528
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-415 645	-509 743
Personalkostnader	-27 978	-28 251
Avskrivningar	-39 208	-39 208
Summa Rörelsekostnader	-482 831	-577 202
Rörelseresultat	124 156	-23 674
Finansiella poster		
Ränteintäkter	262	0
Räntekostnader	-20 868	-18 729
Summa finansiella poster	-20 606	-18 729
Resultat efter finansiella poster	103 550	-42 403
Resultat före skatt	103 550	-42 403
Årets resultat	103 550	-42 403

BALANSRÄKNING

	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnad och Mark Not 2	1 165 762	1 202 437
Inventarier Not 3	41 726	44 259
Summa materiella anläggningstillgångar	1 207 488	1 246 696
 Summa anläggningstillgångar	 1 207 488	 1 246 696
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar	18 839	0
Övriga fordringar	9 252	9 718
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 571	16 257
Summa kortfristiga fordringar	44 662	25 975
 Kassa och bank		
Kassa och bank	265 180	183 982
Summa Kassa och Bank	265 180	183 982
 Summa omsättningstillgångar	 309 842	 209 957
 SUMMA TILLGÅNGAR	 1 517 330	 1 456 653

BALANSRÄKNING

	2019-09-01 - 2020-08-31	2018-09-01 - 2019-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Bundet eget kapital		
Eget kapital ekonomisk förening	27 764	27 764
Summa bundet eget kapital	27 764	27 764
Fritt Eget Kapital		
Balanserad resultat	95 081	137 484
Årets resultat	103 550	-42 403
Summa fritt eget kapital	198 631	95 081
Summa eget kapital	226 395	122 845
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut Not 4	1 205 466	1 237 102
Summa långfristiga skulder	1 205 466	1 237 102
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	31 636	31 636
Leverantörsskulder	0	3 481
Övriga skulder	0	2 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	53 833	58 953
Summa kortfristiga skulder	85 469	96 706
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 517 330	1 456 653

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år:

Byggnader och mark	50
Markanläggning	50
Inventarier	10

Noter till Balansräkningen

Not 2 Byggnader och mark	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	1 833 794	1 833 794
Utgående anskaffningsvärden	1 833 794	1 833 794
Ingående avskrivning	-631 357	-594 681
Årets avskrivning	-36 675	-36 676
Utgående avskrivning	-668 032	-631 357
Redovisat värde	1 165 762	1 202 437

Not 3 Inventarier	2020-08-31	2019-08-31
Ingående anskaffningsvärden	602 021	602 021
Utgående anskaffningsvärden	602 021	602 021
Ingående avskrivning	-557 762	-555 229
Årets avskrivning	-2 533	-2 533
Utgående avskrivning	-560 295	-557 762
Redovisat värde	41 726	44 259

Brf Holmstad II
725000-0713

Not 4 Skulder till kreditinstitut	2020-08-31	2019-08-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	108 669	108 669
Förfaller senare än 5 år	<u>1 096 797</u>	<u>1 128 433</u>
	1 205 466	1 237 102

Norrköping 2020-10-29

Karin Sveilis Ordförande	Emelie Hanna Kassör
-----------------------------	------------------------

Fredrik Adolfsson Sekreterare	Jens Thelander Suppleant
----------------------------------	-----------------------------

Bo Carlsson
Suppleant

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknad revisorer i Bostadsrättsföreningen Holmstad II i Norrköping (725000-0713) får härmed efter företagen granskning av föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2019-09-01 till 2020-08-31 avge följande berättelse.

Nedan har granskat bokföringen, årsredovisningen genomläst protokoll och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övriga vidtagit de granskningsåtgärder vi ansett erforderliga.

Granskningen av årets räkenskaper och förvaltning har ej givit anledning till anmärkning beträffande det till oss överlämnade räkenskapshandlingarna, föreningens bokföring, redovisning av dessa tillgångar och skulder eller övrigt beträffande förvaltningen.

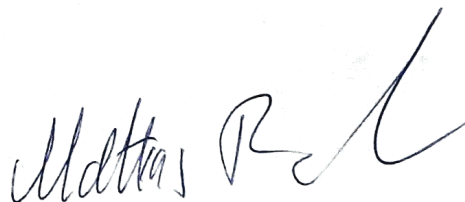
Vi tillstyrker därför:

- Att den i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkning per 2019-09-01 till 2020-08-31 fastställs;
- Att årets resultat behandlades i enlighet med styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen; och
- Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Norrköping 2020-11-01



Kent Brodén



Mattias Porsehed