

Årsredovisning för

BF Wasa

725000-0754

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Noter

6-7

Underskrifter

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BF Wasa, 725000-0754, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen registrerades år 1925. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att huvudsakligen för sina medlemmar tillhandahålla bostadslägenheter i föreningens hus i Norrköping.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen lagt ned en stor kostnad för periodiskt underhåll av föreningens fastigheter. Kostnaden för byte av lägenhets-, källar- och vindsdörrarna till nya moderna säkerhetsklassade dörrar uppgick till 2 340 000 kronor och kostnaden för byte av samtliga radiator- och stamventiler uppgick till 410 000 kronor. För finansiering upptogs ett lån på 2 mkr och föreningens reparationsfond utnyttjades i sin helhet för att finansiera projekten. Resterande kostnad har lagts in på föreningens plan för komponentavskrivning.

Föreningens hemsida hittas på www.egrannar.se/bfwas. Målsättningen är att så mycket som möjligt av kommunikation mellan styrelse och medlemmar ska gå via hemsidan och alla som inte registrerat sig uppmanas att göra detta för att kunna få del av den information som finns där. Föreningen har flera lån med olika bindningstider. Från och med 2019 har alla lån omsatts till en betydligt lägre ränta. Genomsnittsräntan för föreningens lån är f n 1,36 %.

Fastigheter

Föreningen äger fastigheterna Kolonien 1, Kolonien 2 och Kolonien 3.

Antal lägenheter: 46
Total boyta: 3 037 kvm

Taxeringsvärde:	2019	2020
Byggnader	19 800 000	19 800 000
Mark	18 000 000	18 000 000
Summa	37 800 000	37 800 000

Framtida underhåll

Föreningen tog under 2019, genom anlitanade av extern konsult, fram en långsiktig underhållsplan som underlag för styrelsens planering och genomförande av framtida periodiskt underhåll.

För 2021 räknar vi inte med att genomföra något periodiskt underhåll av fastigheterna.

Ekonomi

Föreningen redovisar en vinst för 2020 på 78 tkr (f å 270 tkr). Styrelsen har under flera år kunnat följa att alla kostnader, förutom räntan, har ökat år från år. Den sänkta räntekostnaden har hittills kunnat uppväga att andra kostnader har ökat och avgifterna till föreningen har varit oförändrade sedan 2013. Föreningen har utnyttjat hela underhållsfonden, 699 tkr, för årets periodiska underhåll. Föreningens synliga soliditet, andelen eget kapital, har försämrats under året men det uppvägs mer än väl av de värdehöjande investeringar vi gjort under året. Föreningens likviditet är också god, se Flerårsöversikten nedan.

Styrelsen har fastställt en budget för 2021. Styrelsens bedömning är det krävs en avgiftshöjning för att klara framtida kostnadsökningar och att skapa medel till framtida underhåll. Styrelsen beslutade att avgiften till föreningen ska höjas med 5 % från 1 januari 2021. Budgeterat resultat uppgår till 135 tkr.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter:

Perolof Andersson, ordförande

Per Rahnel, vice ordförande

Robert Ahlstrand, sekreterare

Per Lundgren, kassör

Suppleanter:

Annika Lindeflod

Johnny Regard

Stefan Karlsson

Flerårsöversikt

	2020	2019	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 969 804	2 025 254	1 912 050	1 916 648
Rörelseresultat	185 802	356 929	191 402	90 744
Resultat efter finansiella poster	78 286	270 228	75 184	-71 101
Soliditet, %	2	10	7	6
Likviditet	173	321	184	150
Driftskostnader per kvm	251	277	284	250
Räntekostnader per kvm	35	28	38	53
Låneskuld per kvm	2 740	2 117	2 151	2 195
Yttre underhållsfond per kvm	-	140	107	140

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Yttre fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	60 016	424 083	280 328
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>			
Avsättning fond för yttre underhåll		275 000	-275 000
Uttag fond yttre underhåll		-699 083	
Årets resultat			78 286
Vid årets slut	60 016	-	83 614

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 83 614, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	5 328
årets resultat	78 286
Totalt	83 614
disponeras för	
balanseras i ny räkning	83 614
Summa	83 614

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 969 804	2 025 254
Övriga rörelseintäkter		71 285	10 071
Summa rörelseintäkter		2 041 089	2 035 325
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-1 517 104	-1 370 816
Personalkostnader	3	-73 572	-70 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-264 610	-236 668
Summa rörelsekostnader		-1 855 286	-1 678 396
Rörelseresultat		185 803	356 929
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-107 517	-86 701
Summa finansiella poster		-107 517	-86 701
Resultat efter finansiella poster		78 286	270 228
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		78 286	270 228
Skatter			
Årets resultat		78 286	270 228

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	8 128 541	6 341 255
Summa materiella anläggningstillgångar		8 128 541	6 341 255
Summa anläggningstillgångar		8 128 541	6 341 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		71 285	-
Övriga fordringar		12 974	11 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		152 781	42 871
Summa kortfristiga fordringar		237 040	53 963
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		564 162	1 183 317
Summa kassa och bank		564 162	1 183 317
Summa omsättningstillgångar		801 202	1 237 280
SUMMA TILLGÅNGAR		8 929 743	7 578 535

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		60 016	60 016
Fond för yttre underhåll		-	424 083
Summa bundet eget kapital		60 016	484 099
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 328	10 100
Årets resultat		78 286	270 228
Summa fritt eget kapital		83 614	280 328
Summa eget kapital		143 630	764 427
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	7	8 321 652	6 429 456
Summa långfristiga skulder		8 321 652	6 429 456
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		89 359	187 695
Skatteskulder		3 727	2 624
Övriga skulder		40 917	39 537
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 458	154 796
Summa kortfristiga skulder		464 461	384 652
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 929 743	7 578 535

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	34

För byggnaderna tillämpas komponentavskrivning, där olika delar av byggnaderna skrivs av efter en bedömd livslängd. I genomsnitt beräknas de årliga avskrivningarna till 2,9 % (f å 2,9%)

Not 2 Intäkternas fördelning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<i>Intäkter per väsentligt intäktslag</i>		
Årsavgifter	1 539 888	1 536 888
Inträdesavgifter	167 025	229 275
Parkeringsavgifter	99 512	95 438
Elavgifter	131 730	155 669
Övriga intäkter	31 650	7 911
Summa	1 969 805	2 025 181

Not 3 Personal

Personal

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Löner och andra ersättningar:	60 550	56 250
Summa	60 550	56 250
Sociala kostnader	13 022	14 662

Utbetalda löner avser arvoden till styrelseledamöter, styrelsesuppleanter och revisorer.

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Underhåll byggnader	271 711	127 095
Trädgård	153 166	76 747
El	224 875	266 303
Värme	366 078	387 240
Vatten, renhållning och städning	168 637	188 898
Vinterunderhåll	2 825	19 493
Fastighetsskatt	65 734	63 342
TV, bredband	42 377	40 206
Fastighetsförsäkring	65 502	74 105
Redovisningstjänster	38 501	37 490
Övriga externa kostnader	117 698	89 897
Summa	1 517 104	1 370 816

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	107 517	86 701
Summa	107 517	86 701

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 152 936	8 152 936
-Nyanskaffningar	2 051 896	
	10 204 832	8 152 936
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 811 681	-1 575 013
-Årets avskrivning enligt plan	-264 610	-236 668
	-2 076 291	-1 811 681
Redovisat värde vid årets slut	8 128 541	6 341 255

Not 7 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	7 782 632	5 907 166
	7 782 632	5 907 166

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 300 000	7 300 000

Underskrifter

Norrköping den / 2021

Perlof Andersson
Styrelseordförande

Per Rahnel

Robert Ahlstrand

Per Lundgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Tomas Simonsson

Patrik Rydberg