

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOLHÄLL

Org.nr: 716420-0235

ÅRSREDOVISNING

För ÅR 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Solhäll avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Solhäll är ett privatbostadsföretag, en så kallad äkta bostadsrättsförening med säte i Danderyds kommun. Den bildades 1987. Föreningen äger fastigheten Byggmästaren 12 i Danderyd. Fastigheten består av åtta lägenheter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens intäkter, hyresavgifterna, har ökat från 437 tkr 2019 till 458 tkr 2020. Resultatet uppvisar stora variationer mellan åren vilket hänger samman med att underhållskostnaderna varierar. Under 2020 uppgick resultatet till 106 tkr jämfört med 81 tkr under 2019.

Underhållskostnaderna uppgick till 67 tkr 2020 jämfört med 92 tkr under 2019. Ett antal underhållsprojekt genomfördes under 2020. De två störst avsåg renovering av taket och högtrycksspolning av avloppet.

Förutom underhållskostnaderna utgör kostnader för olja, el och vatten stora kostnadsposter. De uppgick till ca 19 % (20 %) av föreningens intäkter.

Kostnaderna för olja, el och vatten summerade till 88 tkr (89 tkr).

	2020			2019		
	Förbrukning	Pris	Kostnad(tkr)	Förbrukning	Pris	Kostnad(tkr)
OLJA	1463	12,60	18	1185	12,07	14
EL	38254	1,37	52	39828	1,49	59
VA	632	28,48	18	558	28,76	16
Totalt			88			89

Bergvärmeanläggningen fungerade inte under delar av januari och februari vilket innebar att oljeförbrukningen ökade och elåtgången minskade jämfört med 2019. Efter byte av en cirkulationspump har driften varit problemfri.

Årets avskrivning på bergvärmeanläggningen uppgår till 30 tkr och de ackumulerade avskrivningarna summerar till 331 tkr vilket ger ett bokfört värde på 122 tkr. Från och med 2015 måste, på grund av nya redovisningsregler, även byggnaden bli föremål för avskrivning, och 33 tkr har belastat resultatet 2020 och de ackumulerade avskrivningarna uppgår till 198 tkr.

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet, Byggmästaren 12, uppgår till 14 800 tkr varav 7 800 tkr utgör byggnadsvärde och 7 000 tkr markvärde. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad.

Likvida medel har ökat till 482 tkr (327 tkr) vid utgången av 2020.

Föreningen har ett fastighetslån på 900 tkr som är amorteringsfritt och som löper med en fast ränta på 1,11 %. Lånet är 5-årigt med fasta villkor till 2025.

Föreningsstämma och styrelse

Den ordinarie föreningsstämman hölls den 31 mars 2020. Stämman genomfördes som en skrivbordsstämma, per capsulam-stämma. På grund av Corona-risken var ett fysiskt möte inte lämpligt.

Vid föreningsstämman valdes Bo Wennerström, Catharina Jansson och Elisabet Annell Åhlund till ordinarie styrelseledamöter. Mikael Åhlund och Shadi Farhang valdes till styrelsesuppleanter. Till föreningens revisor valdes Carina Toresson med föreningens tidigare revisor Ralf Toresson som revisorssuppleant. Bo Wennerström utsågs till ordförande. Shadi Farhang tackades för sitt mångåriga ordförandeskap som inneburit en betydande utveckling och förbättring av både föreningen och dess fastighet. Ett avtackningsmöte skulle ordnas senare under året.

Vid föreningsstämman informerade styrelsen bland annat om kommande års behov av renovering och underhåll samt om ökningen av hyresavgifterna.

Under året hade styrelsen fyra protokollförda styrelsesammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick till 12 personer den 1 januari 2020. Antalet medlemmar var oförändrat 12 personer vid utgången av året.

Ekonomisk flerårsöversikt (tkr)

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intäkter	458	437	416	390	360
Årets resultat	106	81	-45	66	-334
Soliditet	82%	80%	80%	80%	79%

Förändring av eget kapital under 2020

Årets resultat på 106 422 kr har ökat eget kapital till 4 005 678 kr 2020-12-31.

	Inbetalda insatser	Ansamlad förlust	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Summa eget kapital
Årets ingående balans	4 520 386	-698 630	77 500		3 899 256
Periodens avsättning		-15 000	15 000		0
Årets resultat				106 422	106 422
Årets utgående balans	4 520 386	-713 630	92 500	106 422	4 005 678

Förslag till disposition av resultatet

Styrelsen föreslår årsstämman att årets resultat på 106 422 kr samt den stadgeenliga avsättningen till fonden för yttre underhåll på 15 000 kr, läggs till den ansamlade förlusten på 698 630 kr.

Ansamlad förlust 2020-01-01	-698 630 kr
Avsättning till fonden för yttre underhåll	-15 000
Årets resultat	<u>106 422</u>
Ansamlad förlust 2020-12-31	<u>-607 208 kr</u>

RESULTATRÄKNING

	Not	<u>2020</u>	<u>2019</u>
INTÄKTER			
Årsavgifter		458 400	436 596
Summa rörelseintäkter		458 400	436 596
 KOSTNADER			
Driftskostnader	2	223 965	229 181
Övriga externa kostnader	3	50 266	46 818
Summa rörelsekostnader		274 231	275 999
Rörelseresultat före avskrivningar		184 169	160 597
 Avskrivningar	4		
Bergvärmeanläggning		30 000	30 000
Byggnad		33 000	33 000
Rörelseresultat efter avskrivningar		121 169	97 597
 Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		14 747	16 383
Resultat efter finansiella poster och skatt		106 422	81 214
 Årets resultat		106 422	81 214

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnad och mark	4	4 445 475	4 508 475
Summa anläggningstillgångar		4 445 475	4 508 475
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Oljelager		32 594	23 899
Skattefordring		577	577
Övriga fordringar		4 649	
Kassa och bank		481 983	326 779
Summa omsättningstillgångar		519 803	351 255
SUMMA TILLGÅNGAR		4 965 278	4 859 730
BUNDET EGET KAPITAL			
Medlemmarnas insatser		4 520 386	4 520 386
Fond för yttre underhåll		92 500	77 500
FRITT EGET KAPITAL			
Ansamlad förlust		-713 630	-779 844
Årets resultat		106 422	81 214
Summa eget kapital		4 005 678	3 899 256
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Reverslån Swedbank	5	900 000	900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		6 168	7 442
Förskottsbetalda avgifter		38 200	38 200
Upplupna kostnader		15 232	14 832
Summa kortfristiga skulder		59 600	60 474
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		4 965 278	4 859 730
POSTER INOM LINJEN			
Ställda panter: pantbrev i fastigheten	6	2 200 000	2 200 000

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 för sin redovisning. Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Linjära avskrivningar används med följande avskrivningstider:

Bergvärmeanläggning	15 år
Byggnad (från och med 2015)	120 år

Not 2. Driftskostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
El	52 236	59 390
Olja	18 434	14 306
Vatten	17 793	16 051
Sopor	9 347	7 665
Sotning, städning	0	0
Service	22 538	3 763
Fiber	36 384	36 384
Rep och underhåll	<u>67 233</u>	<u>91 622</u>
	<u>223 965</u>	<u>229 181</u>

Not 3. Övriga externa kostnader

	<u>2018</u>	<u>2019</u>
Fastighetsavgift/skatt	11 700	11 007
Försäkring	19 841	17 995
Revisionsarvode	10 500	10 500
Bankkostnader	1 706	1 500
Förbrukningmaterial	1 414	1 216
Diverse övriga kostnader	<u>5 105</u>	<u>4 600</u>
	<u>50 266</u>	<u>46 818</u>

Stocksund den 27 januari 2021

Elisabet Annell Åhlund

Bo Wennerström

Catharina Jansson

Styrelsens ordförande

Min revisionsberättelse har avgivits den

Carina Toresson

Resultat 2016-2020 jämfört med Budget 2021

	2016	2017	2018	2019	2020 Budget	2020 Utfall	2021 Budget
Intäkter	360	390	416	437	458	458	458
Kostnader							
Städning	0	-1	-6	0	-5	0	-5
El	-46	-45	-48	-59	-55	-52	-55
Olja	-27	-11	-14	-14	-16	-18	-16
Sotning	0	0	-2	0	-2	0	-2
VA	-19	-18	-20	-16	-16	-18	-18
Sop+papp	-12	-9	-6	-8	-8	-9	-9
Underh.byggnad	-233	-24	-3	-88	-50	-57	-50
Underh.trädgård	-154	-38	-177	-4	-60	-10	-60
Service,besiktning,en	-11	-19	-20	-4	-20	-23	-30
Datakommunikation	-66	-36	-36	-36	-36	-36	-36
Fast.skatt	-10	-10	-11	-11	-11	-12	-12
Försäkr.	-16	-16	-17	-18	-18	-20	-20
Revision	-10	-10	-10	-11	-11	-11	-11
Övr.	-8	-6	-12	-8	-7	-8	-8
Avskrivningar	-63	-63	-63	-63	-63	-63	-63
Summa	-675	-306	-445	-340	-378	337	395
Rörelseresultat	-315	84	-29	97	80	121	63
Ränte intäkter	0	0	0	0	0	0	0
Ränte kostnader	-19	-18	-16	-16	-16	-15	-10
Resultat	-334	66	-45	81	64	106	53