

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Vikenlyckan

716439-6280

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vikenlyckan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens byggnader upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens byggnader om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen äger sedan 2003-01-16 fastigheten Viken 135:149 i Höganäs Kommun. Fastigheten består av 28 bostadsrättslägenheter i 14 parhus i två våningsplan med följande fördelning:

10 lgh 2 rum och kök

18 lgh 3 rum och kök

Den totala boytan är 2.349 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Bostadsrätterna, Söderberg & Partners Insurance Consulting AB, Stockholm. Bostadsrättstillägg är tecknat till alla medlemmar. Vid skador kontaktas styrelsen som kontaktar Folksam

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har själv tagit hand om fastighetsförvaltningen. Under året har hjälp med snöröjning och gräsklippning köpts in.

Föreningsstämma

Föregående års ordinarie stämma hölls 25 juni 2020.

Antal medlemmar i Brf

Föreningen hade vi årets slut 34 medlemmar.

Styrelse under verksamhetsåret

Styrelsen har fram till årsmötet 25 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ingrid Johansson	ordförande
Erik Juelsson	sekreterare
Elsebeth Uziel	ledamot
Elisabet Lundgren	ledamot
Anders Rennerman	ledamot
Eva Falk	suppleant
Malin Krite Schaarup	suppleant

h

Efter årsmötet konstituerade styrelsen sig enligt följande:

Ingrid Johansson	ordförande
Erik Juelsson	sekreterare
Elsebeth Uziel	ledamot
Elisabeth Lundgren	ledamot
Norbeta Urac	suppleant
Eva Falk	suppleant

Revisorer

Föreningens revisor var Cecilia Ståhl hos Nyström & Partners Horwath KB i Helsingborg.

Valberedning

På årsmötet beslutades att styrelsen fungerar som nästa års valberedning.

Sammanträden

Under verksamhetsåret har 11 styrelsemöten hållits.

Försäljning av bostadsrätter

Under verksamhetsåret har sex (6) bostadsrätter sålts.

Nya medlemmar 2020:

Rolf och Ann-Mari Hansen, Sliprännevägen 34

Norbeta Urac, Sliprännevägen 38

Fanny Östh, Sliprännevägen 40

Krister Äglid och Christel Brodin, Sliprännevägen 42

Clara All, Sliprännevägen 46

Zlatko Bekic, Sliprännevägen 50

De nya medlemmarna har hälsats välkomna och fått "Välkomstbrevet".

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Arvode

Styrelsen beviljades ett gemensamt arvode gällande ett prisbasbelopp. För 2020 är det på 47 300 kr att fördelas inom styrelsen. Sociala avgifter tillkommer.

Styrelsens arbete under verksamhetsåret

Orstedt, vår biogasleverantör i många år, har sagt upp vårt avtal pga för låg gasförbrukning.

Styrelsen har tecknat ett nytt biogasavtal med Apport Gas, Lund, med leverans fr o m 2021-01-01 och ingen bindningstid.

Biogasen blir lite billigare då vi får skatteåterbäring

Weum har tagit hand om allt rörande gasnätet. Från 2020 ingår Weum tillsammans med Swedegas i den nybildade energikoncernen Nordion Energi. Ny gasnätsavgift med en prishöjning på 4% kommer att gälla från 1 januari 2021.

Årlig service på våra gaspannor är utförd av Vaillant Group Gaseras AB.

Vårt serviceavtal med dem upphör den 31 januari 2021 pga att de, enligt nya bestämmelser, endast får utföra service på gaspannor av eget märke. Våra gaspannor levererades i samband med föreningens start av Milton Sverige AB, Helsingborg. De övertar nu serviceavtalet som gäller fortlöpande.

Två av våra lån på Handelsbanken, Höganäs har omsatts i juni till en ränta på 0,84% bundet i fyra (4) år.

Styrelsen har under första delen av året arbetat med att ta fram underlag för att kunna starta renoveringen av träfasaderna på tre av våra fastigheter; Sliprännvägen nr 34/36,38/40 och 42/44. Träfasaderna har bytts ut mot underhållsfri compositpanel. Mycket underarbete har behövts göras för att byta ut murket trä i de stående reglarna/stolparna för att kunna klä in dessa i plåt. Även dom liggande reglarna där balkongfönsterna står, har varit mycket dåliga och har därför bytts ut mot nya reglar. Grzegorz Bygg Team AB, Mjöhult har utfört arbetet.

Slutbesiktning av fasaderna har gjorts av en oberoende besiktningsman från Sustend, Malmö. Närvarande vid besiktningen var också Grzegorz Bygg Team AB och två representanter från styrelsen.

Bedömningen från Sustend var att Grzegorz Bygg Team AB har gjort ett kvalitativt arbete och att lösningen vi valt är både dekorativ, praktisk och ekonomisk som dessutom kräver minimalt underhåll.

Vårt gemensamma grönområde har fått en pergola med stensättning och en inramning av stolpar och ribbor. Stolar och bord kommer att sättas dit. En bouldana har också anlagts längs med en av våra cykelstigar. Arbetet har utförts av Artur Zawada, Höganäs.

Årets julfika blev inställd pga Coronapandemin. Vi hade istället invigning av den nya pergolan, med korvgrillning och glögg. Det blev mycket uppskattat. En ljusslinga är inköpt och monterad i pergolan för ökad trivsel på grönområdet.

K.P Garden, Nyhamnsläge har skött vårt grönområde med gräsklippning och klippning av våra pilar och buskar.

Elmätarna till våra lägenheter har bytts ut för att möta kommande krav från myndigheter. Smart Service har skött detta uppdrag för Höganäs kommun.

Från den 1 januari 2020 har NSR AB tagit över avfallshanteringen från Höganäs kommun.

Snöröjning och grusning av vår väg och gångstigar har skötts av Bo Engström, Viken.
Sopning av vår väg och gångstigar har Farnatjänst, Helsingborg utfört.

Föreningen har sitt säte i Höganäs/Skåne län.

6

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och kommande verksamhet
Styrelsen kommer att följa upp och fortsätta åtgärda panelen på fastigheterna samt kontinuerligt uppdatera listan över kommande underhållsbehov på alla våra fastigheter. Styrelsen kommer också följa den nya underhållsplanen som finns och budgetera för kommande utgifter gällande underhåll.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån
Föreningens fastighetslån är placerade i Handelsbanken, Höganäs och Nordea Bank AB, Malmö enligt följande.

	Lånebelopp	Räntesats %	Bundet till
Handelsbanken			
Stadshypotek	3 800 000	0,84	2024-06-01
Stadshypotek	3 550 986	0,84	2024-06-01
Nordea Bank	8 321 760	0,90	2022-05-19
Amortering	180 000/år		
	3 862 000	1,20	2021-01-20
Amortering	77 000/år		

Årsavgifter
Inga höjningar av månadsavgiften har skett under 2020.

Fastighetsavgift
Fastigheten är fullt beskattad 116 886 (14 byggnader * 8349 kr).
Fastighetsavgiften betalas varje månad genom debiterad preliminär skatt som Kullabygdens Redovisningstjänst, Skäret administrerar.

Räntebidrag
Inget räntebidrag har betalats ut.

Ekonomisk förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Kullabygdens Redovisningstjänst, Skäret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 878	1 863	1 758	1 752
Resultat efter finansiella poster	220	38	-6	117
Balansomslutning	48 077	48 106	48 263	48 526
Soliditet (%)	59	58	58	57

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	27 625 000	650 802	-397 119	37 784	27 916 467
Disposition av föregående års resultat:		46 980	-9 196	-37 784	0
Årets resultat				219 746	219 746
Belopp vid årets utgång	27 625 000	697 782	-406 315	219 746	28 136 213

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-406 315
årets vinst	219 746
	-186 569

behandlas så att avsättning Fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	46 980 -233 549 -186 569
---	---------------------------------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

4

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, m. m.			
Nettoomsättning		1 877 931	1 862 544
Övriga rörelseintäkter		0	977
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 877 931	1 863 521
Rörelsekostnader			
Löpande reparationer och underhåll		-162 380	-276 926
Driftskostnader		-772 193	-755 316
Förvaltnings- och externa kostnader		-69 346	-87 158
Personalkostnader		-55 947	-57 240
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-382 437	-386 331
Summa rörelsekostnader		-1 442 303	-1 562 971
Rörelseresultat		435 628	300 550
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-215 882	-262 766
Summa finansiella poster		-215 882	-262 766
Resultat efter finansiella poster		219 746	37 784
Resultat före skatt		219 746	37 784
Årets resultat		219 746	37 784

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

3

47 208 983

46 680 531

Inventarier, verktyg och installationer

2

0

114 895

Summa materiella anläggningstillgångar

47 208 983

46 795 426

Summa anläggningstillgångar

47 208 983

46 795 426

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

118 353

93 468

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 414

10 330

Summa kortfristiga fordringar

129 767

103 798

Kassa och bank

Kassa och bank

737 935

1 207 150

Summa kassa och bank

737 935

1 207 150

Summa omsättningstillgångar

867 702

1 310 948

SUMMA TILLGÅNGAR

48 076 685

48 106 374

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital	27 625 000	27 625 000
Fond för yttre underhåll	697 782	650 802
Summa bundet eget kapital	28 322 782	28 275 802

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-406 315	-397 119
Årets resultat	219 746	37 784
Summa fritt eget kapital	-186 569	-359 335
Summa eget kapital	28 136 213	27 916 467

Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut	19 263 746	19 527 746
Summa långfristiga skulder	19 263 746	19 527 746

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	271 000	264 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	405 726	398 161
Summa kortfristiga skulder	676 726	662 161

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

48 076 685 48 106 374

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1%
Inventarier	20%

Not 2 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	116 842	0
Inköp	0	116 842
Omklassificeringar	-116 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	116 842
Ingående avskrivningar	-1 947	0
Årets avskrivningar	1 947	-1 947
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 947
Utgående redovisat värde	0	114 895

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 430 872	50 430 872
Inköp	795 994	0
Omklassificeringar	116 842	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 343 708	50 430 872
Ingående avskrivningar	-3 750 341	-3 365 957
Årets avskrivningar	-384 384	-384 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 134 725	-3 750 341
Utgående redovisat värde	47 208 983	46 680 531
Taxeringsvärden byggnader	21 060 000	21 060 000

11

I ackumulerade anskaffningsvärde ingår mark med 11 993 000 (11 993 000) Kr.

Not 4 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som betalas, senare än fem år från balansdagen	18 599 746	18 471 746
	18 599 746	18 471 746

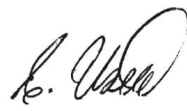
Not 5 Ställda säkerheter

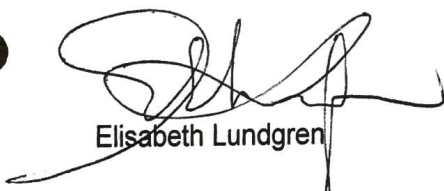
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	22 765 000	22 765 000
	22 765 000	22 765 000

Viken den 23 april 2021

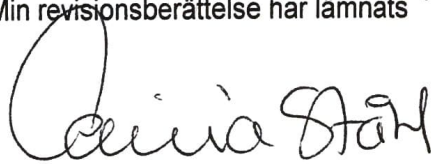

Ingrid Johansson
Ordförande


Erik Juelsson


Elsebeth Uziel


Elisabeth Lundgren

Min revisionsberättelse har lämnats 12/5-2021


Cecilia Ståhl
Revisor

Till bolagsstämman i BRF Vikenlyckan
Org.nr. 716439-6280

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Vikenlyckan
Org.nr. 716439-6280

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Vikenlyckan för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Vikenlyckan för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

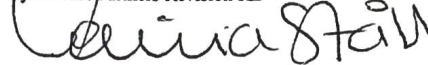
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den

12/5-2021

Myström & Partners Revision KB



Cecilia Ståhl

Auktoriserad revisor