

ÅRSREDOVISNING

2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKMÅSEN 2 U.P.A.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

718000-1211

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

William Ängered	Ordförande
Johan Nordqvist	Sekreterare
Andreas Larsson	Kassör

Suppleanter: Lars Norgren och Theerawat Khamphai.

REVISOR Anders Wiklund.

Fastighetens registerbeteckning är **Fiskmåsen 2** i Eskilstuna.

Föreningens fastighet omfattar **18 lägenheter** med yta av **891 kvm**, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde är kr **7 848 000** varav markvärde kr **2 448 000**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom Redovisarna AB:s Grupp-försäkring.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **Redovisarna i Eskilstuna AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-01-24.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 4 och 10 har sålts under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör kr **102 995**.

Avskrivning görs med 2% av fastighetens bokförda värde.

Under året har byte av radiatorventiler och termostater gjorts för kr **159 784** samt utbyte av fjärrvärmecentral kr **98 750** vilket har belastat årets resultat.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	14 745	322 149	526 363	152 407
Disp. enl. stämmobeslut	0	22 300	130 107	- 152 407
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>- 142 011</u>
Vid årets slut	14 745	344 449	656 470	- 142 011

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rörelsens intäkter, tkr	686	674	641	641	641
Redovisat resultat, tkr	- 142	152	198	177	46
Årsavg., genoms kr/kvm	698	686	650	650	650
Värmekostnad, kr/kvm	116	132	130	134	136
Nettoränta, kr/kvm	62	62	49	74	84
Lån, kr/kvm	3 077	3 187	2 393	2 474	2 561

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	656 470
Årets resultat	<u>- 142 011</u>
	514 459

Disponeras så att:

Förs till fond för yttre underhåll	22 300
Kvar i dispositionsfond	<u>492 159</u>
	514 459

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Fiskmåsen 2 u p a

	not	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		686 200	673 971
Summa föreningens intäkter		686 200	673 971
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1		-670 227	-363 476
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-102 994	-102 995
Summa föreningens kostnader		-773 221	-466 471
Föreningens rörelseresultat		-87 021	207 500
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-54 990	-55 093
		<u>-54 990</u>	<u>-55 093</u>
Resultat efter finansiella poster		-142 011	152 407
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		-142 011	152 407

Balansräkning

Brf Fiskmåsen 2 u p a

	not	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Fiskmåsen 2			
byggnader		5 149 739	5 149 739
./i. ack. värdeminskning	1	-2 114 125	-2 011 131
		<u>3 035 614</u>	<u>3 138 608</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		2 232	2 232
Handkassa		2 000	2 000
Bank		610 233	769 825
		<u>614 465</u>	<u>774 057</u>
Summa tillgångar		3 650 079	3 912 665
Eget kapital och skulder			
<u>Bunden eget kapital</u>			
Grundavgifter		14 745	14 745
Fond yttre underhåll		344 449	322 149
		<u>359 194</u>	<u>336 894</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		656 470	526 363
Årets resultat		-142 011	152 407
		<u>514 459</u>	<u>678 770</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	2 741 729	2 839 493
		<u>2 741 729</u>	<u>2 839 493</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		22 936	45 451
Skatteskuld		2 148	2 148
Upplupna kostnader		8 677	8 973
Inre reparationsfond		936	936
		<u>34 697</u>	<u>57 508</u>
Summa eget kapital och skulder		3 650 079	3 912 665

Notanteckningar

Brf Fiskmåsen 2 upa
718000-1211

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens bokförda värde
å kr 5 149 739.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Yttre reparationsfonden: Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker
genom resultatdisposition.

Not 1	<u>Byggnader</u>		<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
	Anskaffningsvärde		5 149 739	5 149 739
	Årets avskrivning		-102 994	-102 995
	Ackumulerade avskrivningar		-2 011 131	-1 908 136
	Bokfört värde		3 035 614	3 138 608
Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>			
	Byggnad		5 400 000	5 400 000
	Mark		2 448 000	2 448 000
			7 848 000	7 848 000
Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			
		<u>Löptid (t.o.m.)</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2020-12-31</u>
	Swedbank Hypotek	2022-08-25	2,02%	1 253 537
	Swedbank Hypotek	2023-02-24	1,83%	723 192
	Rekarne Sparbank	2023-03-01	2,03%	765 000
				2 741 729
Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år			97 764
	Avgår långfristig del inom 5 år			391 056
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år			<u>2 252 909</u>
				2 741 729

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Fiskmåsen 2	3 680 000	3 680 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Eskilstuna den / 2021

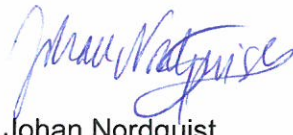
2020.02.11

2021.02.09

13/2-20



William Ängered



Johan Nordquist



Andreas Larsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 15/2 2021



Anders Wiklund

REVISIONSBERÄTTELSE 2020

För Bostadsrättsföreningen Fiskmåsen 2 upa , org.nr. 718000-1211

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 - 31/12 2020 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

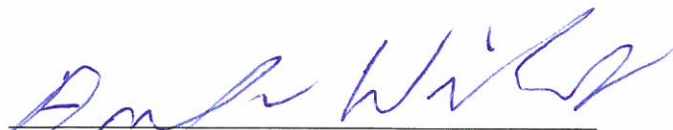
Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2020,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 18/2 2021



Anders Wiklund

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter, bostäder	622 140	611 331
Hyror, garage & P-platser	38 400	37 600
Afgift för kabel-TV	24 480	24 480
Övriga intäkter	1 180	560
	<u>686 200</u>	<u>673 971</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Styrelsearvoden	4 500	5 400
Revisionsarvoden	900	900
Administration	20 700	20 232
Kabel-TV	24 332	23 746
Diverse kostnader	7 529	7 742
EI	33 941	39 588
Värme	103 461	117 230
Vatten och avlopp	43 834	38 240
Renhållning	32 761	32 759
Försäkringar, premier	12 887	12 391
Fastighetsskötsel	2 492	2 580
Rep. och underhåll	358 180	38 086
Förbrukningsmateriel	1 166	1 038
Fastighetskatt	23 544	23 544
	<u>670 227</u>	<u>363 476</u>

Åtgärder genom åren

År 1995	Stambyte	
År 2007	Installering av bredband via stadsnät	48.750
År 2008	Bastu	295.975
År 2011	Byte av 4 st källardörrar	71.350
År 2012	Byte av pump	9.156
	Byte av drivsida	9.822
År 2013	Byte av styrutrustning i VC samt ventil för VV	25.293
År 2014	Byte av frånluftsfläkt	10.883
	Takbehandling	37.500
	Asfaltering av parkering	228.625
År 2015	8 st motorvärmare	94.750
År 2016	Byte av trasig takfläkt	8.838
	Tilläggsisolering vind	81.050
	Byte av frånluftsfläkt på tak	26.597
År 2019	Byte av VVC-pump	14.108
	Fönsterbyte	1.115.278
År 2020	Utbyte av radiatorventiler och termostater	159.784
	Energideklaration	7.500
	Torktumlare	27.700
	Utbyte av fjärrvärmecentral	98.750
	Installation av ny kodlås	23.125
	Högtrycksspolning av fastighet	27.375