

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bergbacka Fritid med säte i Norrsundet (org.nr 769624-3901) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten 15:129, byggd år 1970, i vilken man upplåter lägenheter. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar.

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta m²</u>
11 (12)	lägenheter (bostadsrätt)	626

(Lägenheter nr 7 och 8 är sammanslagna till 1 lägenhet)

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 13 juni 2020. På stämman deltog 7 medlemmar. På stämman behandlades stadgeenliga frågor, även förslag till mindre förändringar.

Föreningen hade vid årets slut 12 röstberättigade medlemmar.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Ronnie Norin	ordförande
Eva-Lotta Hallberg	sekreterare
Kerstin Thalén	ledamot, avflyttad 2020-04-01
Marina Modd Köhler	ledamot
Asghar Zynedin	styrelsesuppleant
Sonja Broberg	styrelsesuppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är samtliga ledamöter samt suppleanter samtliga.

Styrelsen har under året hållit 2 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ronnie Norin och Eva-Lotta Hallberg, två i förening.

Revisor har varit Bert Westergård.

Valberedning har varit styrelsen.

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av HSB Södra Norrland.

Ombyggnad och underhåll

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller nyttjande av fondmedel. Avsättningen till underhållsfonden har anpassats utifrån att föreningen tillämpar K3-regelverket. I beräknad avsättning till underhållsfond ingår endast underhållsåtgärder som bedöms vara av sådan karaktär som ska redovisas som kostnad. Större investeringar/åtgärder som bedöms ska aktiveras ingår ej i beräknad avsättning. Av styrelsen beslutat avsättning till föreningens underhållsfond: 38 000 kr och följer fastställd underhållsplan.

Under de fem senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2016	Nytt ytskikt på tak, utfört av Hagmans tak Norr AB
2019	Stamreovering i form av relining och byte av vatten- och avloppsrör i kulverten
2020	Målning av taken i uppgångarna A och B, samt entrédörrarna

Föreningen planerar följande framtida underhållsåtgärder/investeringar.

ÅR	UNDERHÅLLSÅTGÄRD
2021	Byte av ventilationsfläktar på taket samt rensning av ventilationskanalerna.
2021	Rengöring av väggar i entréerna .
2021	Byte till säkerhetsdörrar i lägenheterna samt nya entrédörrar.
2021	Ta bort buskar vid entréerna.

Förväntad framtida utveckling

Avgiften höjdes fr.o.m. 2020-10-01 med 5%.

I budget för 2021 ingår 38 000 kr för avsättning till underhållsfond enligt underhållsplanen.

Styrelsen beslutade att höja månadsavgifterna med 2% för 2021.

Årsavgiften är i genomsnitt 574 kr/m² 2021

Medlemsinformation

Av föreningens 11 medlemslägenheter har under året 2 överlåtit. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 13 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 13.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	350	337	286	288
Rörelseresultat i tkr	14	13	-86	-1
Resultat efter finansiella poster i tkr	6	9	-86	-1
Balansomslutning i tkr	1 870	1 806	1 620	1 517
Soliditet %	75,4	77,8	86,1	97,4
Årsavgift/kvm* i kr	563	536	456	447
Driftskostnad/kvm i kr	354	335	599	358
Räntekostnad/kvm i kr	13	7	0	0
Bankskuld/kvm i kr	542	554	0	0

*Årsavgiften består utav årsavgiften genom den totala bostadsrättsytan.

Övriga nyckeltal är beräknad genom den totala ytan av fastigheten.

Under 2019 har vissa poster i resultaträkningen under rörelsekostnader omklassificerats. 2019 års nyckeltal har räknats om men 2017 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhetavseende driftkostnader mellan åren inte är möjligt.

Förändringar i eget kapital

Här redovisas förändring av eget kapital mellan åren 2019 till 2020.

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 492 000	0	59 624	-156 087	9 008
Vinstdisp enl. Stämmobeslut				9 008	-9 008
Innevarande års avs/disp			16 650	-16 650	
Årets resultat					5 571
Belopp Vid årets slut	1 492 000	0	76 274	-163 730	5 571

Resultatdisposition

Beslutade dispositioner av fond för yttre underhåll:

Fondbehållning vid årets början:	59 624
Av styrelsen beslutad avsättning till fond:	38 000
Av styrelsen beslutad disponering ur fond:	<u>-21 350</u>
Fondbehållning vid årets slut:	76 274

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat efter avsättning till yttre fond	-163 730
Årets resultat	<u>5 571</u>
Summa	-158 159

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-158 159
--------------------------------	-----------------

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	350 040	336 634
Summa rörelseintäkter		350 040	336 634
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-221 309	-209 847
Övriga externa kostnader	Not 4	-64 790	-72 979
Underhåll enligt plan	Not 5	-21 350	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-29 033	-40 345
Summa rörelsekostnader		-336 482	-323 171
Rörelseresultat		13 558	13 463
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		385	166
Räntekostnader och liknande resultatposter		-8 372	-4 621
Summa finansiella poster		-7 987	-4 455
Årets resultat		5 571	9 008



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bergbacka Fritid

Org nr 769624-3901

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 7	1 568 774	1 597 807
	<u>1 568 774</u>	<u>1 597 807</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

1 568 774	1 597 807
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

159	6 646
-----	-------

Kundfordringar

5 276	0
-------	---

Avräkningskonto HSB

267 774	175 064
---------	---------

Övriga kortfristiga fordringar

352	9 227
-----	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 8	27 956	17 090
	<u>301 517</u>	<u>208 027</u>

Summa kortfristiga fordringar

Summa omsättningstillgångar

301 517	208 027
----------------	----------------

Summa tillgångar

1 870 291	1 805 834
------------------	------------------



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bergbacka Fritid

Org nr 769624-3901

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	1 492 000	1 492 000
Fond för yttre underhåll	76 274	59 624
Summa bundet eget kapital	1 568 274	1 551 624

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-163 730	-156 087
Årets resultat	5 571	9 008
Summa fritt eget kapital	-158 158	-147 080

Summa eget kapital

Not 9 **1 410 116** **1 404 544**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 10	332 500	339 500
Summa långfristiga skulder		332 500	339 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		7 000	7 000
Leverantörsskulder		50 611	9 885
Aktuell skatteskuld	Not 11	728	539
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	36 541	1 843
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	32 795	42 523
Summa kortfristiga skulder		127 675	61 790

Summa skulder

460 175 **401 290**

Summa eget kapital och skulder

1 870 291 **1 805 834**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,66 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 429 kronor per lägenhet 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	339 696	327 504
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 968	8 348
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	5 376	782
		<u>350 040</u>	<u>336 634</u>
Not 3 Driftskostnader			
	Reparationer	-32 130	-8 733
	El	-8 733	-11 284
	Uppvärmning	-125 847	-122 100
	Renhållning	-8 340	-8 339
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-262	-10 200
	Försäkringar	-19 567	-18 157
	Fastighetskatt	-4 389	-4 389
	Övriga driftskostnader	-22 040	-26 645
		<u>-221 309</u>	<u>-209 847</u>
Not 4 Övriga externa kostnader			
	Förvaltningskostnader	-39 137	-67 488
	Kostnader överlåtelse och panter	-8 454	-4 809
	Konsulter	-6 500	0
	Samfällighets- och gemensamanläggning	-3 753	0
	Arrende, hyra, leasing	-6 946	-682
		<u>-64 790</u>	<u>-72 979</u>
Not 5 Underhåll enligt plan			
	Målningsarbeten 2020	-21 350	0
		<u>-21 350</u>	<u>0</u>
Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar			
	Byggnader	-29 033	-40 345
	Summa avskrivningar	<u>-29 033</u>	<u>-40 345</u>



Not 7 Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31		
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		1 866 598	1 492 000		
Årets investering 2019: Relining		0	374 598		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		1 866 598	1 866 598		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-268 791	-228 445		
Årets avskrivningar byggnader		-29 033	-40 345		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-297 824	-268 791		
Utgående bokfört värde					
		1 568 774	1 597 807		
Bokförda värden byggnader		1 568 774	1 597 807		
Fastighetsbeteckning:	Norrsundet 15:129				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1970	1 228 000	235 000	1 463 000	1 463 000
		1 228 000	235 000	1 463 000	1 463 000

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 10

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring		6 706	6 156
Förutbetalt HSB avtal		0	6 302
Förutbetalt SBC		0	3 950
Förutbetalt Gavlegårdarna förrådshyra		0	682
Periodiserad återbetalning dubbelfakturerad målning		21 250	0
		27 956	17 090



Not 9 Eget kapital					
	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 492 000	0	59 624	-156 087	9 008
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	9 008	-9 008
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			38 000	-38 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			-21 350	21 350	
Årets Resultat					5 571
Belopp vid årets utgång	1 492 000	0	76 274	-163 730	5 571

Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Handelsbanken, Bergby		2,25%	2021-03-01	339 500	7 000
				339 500	7 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					332 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					28 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					304 500
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckning				350 000	350 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				350 000	350 000



HSB - där möjligheterna bor

Brf Bergbacka Fritid

Org nr 769624-3901

Not 11 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	728	539
	<u>728</u>	<u>539</u>
Not 12 Övriga kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder	36 541	1 843
	<u>36 541</u>	<u>1 843</u>
Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el	2 197	2 508
Upplupen fjärrvärme	28 195	13 974
Upplupna räntekostnader	637	693
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 766	25 348
	<u>32 795</u>	<u>42 523</u>

15/5 2021

K. Halberz
~~Kerstin Thalén~~
Eva-Lotta Halberg

Marina Köhler-Köhler
Marina Köhler

Ronnie Norin
Ronnie Norin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

Sudde Venbergård

Revisor vald av föreningsstämman