

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Ankaret på Sydkoster**

769609-4320

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Ankaret på Sydkoster får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-12. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-07-11 hos Bolagsverket.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet med beteckning Strömstad Kyrkosund 1:71, beläggen på Sydkoster, utanför Strömstad i Västra Götalands län. Fastigheten förvärvades 2013-12-01.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän.

### Byggnadsår och ytor

Huvudbyggnad, med 20 lägenheter, byggdes 1987-89 och består av 900 kvm. Fastighetens andra byggnad, med 2 lägenheter och gemensamhetslokal på första våningen påbörjades under 2003 och var klar under våren 2004, består av 320 kvm. I tillägg är det 24 bodar som byggdes år 2009 och består av 120 kvm.

### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

10 lägenheter 2 rum och kök vardera på 30 kvm

10 lägenheter 3 rum och kök vardera på 60 kvm

1 lägenhet 3 rum och kök ca 74 kvm

1 lägenhet 4 rum och kök ca 88 kvm

### Föreningens policy för andrahandsuthyrning

Andrahandsuthyrning är tillåtet

### Styrelsens sammansättning 2020 - 2021

Marit Gatevold, ordförande

Gjermund Kristiansen, ledamot

Oskar Swedberg, ledamot

Tarald Johansen, suppleant

### Aktiviteter i 2020-2021

- Styrelsen har under året avhållit tre styrelsemøten, og dessutom haft løpende kontakt per e-post.
- Finn Johannessen og Alise Johansen (B4) har sagt villige att vara ansvarig for en poolgruppe under sommaren 2021, men med tanke på korona-situationen, även i år, så är det lite osäkert när poolen är klar. Målet är att, om möjligt, göra poolen klar innan sommarlov.
- Det är nödvändigt att utföra underhåll og reparation av brunnar, og i 2021, beräknad kostnad 20 000 kr
- Det är behov av att flytta det elektriska systemet från källaren till vaktmästarrummet, eftersom det lever farligt i en vattenfylld og fuktig källare. Priset hämtas in i 2020 og arbeidet planeras vara klart 2021. Preliminär beräknad kostnad 30 000 kr.

**Kostnader till underhåll og oförutsett under år 2020 utgör 48 763 kr (13 871 kr i 2019) som kan specificeras som følger:**

	2020	2019	2018	2017
- Reparasjon gungstativ	2 487	5 355		
- Ny robot for poolen	25 000			
- Ny brannalarm (herav dekket av eierne kr 18.916 oppført under innbetalinger)			23 362	
- Anskaffelse brannslukkningsapparater			2 625	
- Skap oppheng brannslukkningsapperat	-	1 821		
- Pumpe overvann	-	6 695		
- Pumpe og slange til myrbrønn			2 339	
- Manlokk for tække borrhåll for vattenforsörjning	13 476			
- Rör till dagstank	2 308			
- Pumpe til hovedbrønn				1 750
- Planter			1 410	1 443
- Kjøp maling, beis og diverse vedlikeholdsmaterialer			5 061	4 014
- Reisekostnader til møter			1 204	978
- Reparasjon taket på A-reklka				4 433
- Varmekabler til A-rekka				3 634
- Uggressverktøy				359
- Tæcken, kuddar og madrassskydd till sovrums	5 492			
- Uspecificert				9 807
<b>SUM</b>	<b>48 763</b>	<b>13 871</b>	<b>36 001</b>	<b>16 242</b>

<b>Flerårsöversikt (Sek)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Nettoomsättning	467 517	501 688	541 520	531 821
Resultat efter finansiella poster	-7 836	32 170	20 370	80 240
Balansomslutning	15 216 002	15 132 024	15 229 039	15 193 526
Soliditet (%)	95,2	95,8	95,0	95,0

### **Ekonomi och depositionsförslag:**

Föreningen har ett underskott på 7 836 kr (överskott 32 170 kr i 2019). Kostnadsfört underhåll, som specificerats ovanför är då bokfört med 48 763 kr.

År 2020 byggde föreningen två sovrum i det gemensamma området för medlemmarnas användning. Byggnadsarbeten kostade 127 574 kr och inköp av sängar kostade 29 290 kr, den totala kostnaden 156 864 kr har aktiverats som tillgång.

I 2016 uppstod kostnader på 487 719 kr till reparation av taket på A-längan, vilket ledde till underskott. Reparationen blev finansierat med lån i Swedbank 495 000 kr. Lånet är serielån med 20 års löptid. Räntan i 2020 var 2,15 % (2,25 % i 2019) med 12 månaders bindning och är således bundet fram till maj 2021. Återstående lån per 31.12.2020 är 377 806 kr.

Årets avsättning till fond för yttre underhåll, som bestämt i föreningens stadgar, 57 578 kr har tagits i anspråk för årets kostnader till reparation/underhåll med 18 270 kr, och 39 308 kr till ökning underskott - se nedanför.

### **Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår sålunda att årets underskott på 7 836 kr disponeras som följer:

- 39 308 kr till underhållsfond som därmed blir höjt från 87 576 kr per 01.01.2020 till 126 804 kr per 31.12.2020
- 47 144 kr till ökning av underskott, som då utgör 396 815 kr per 31.12.2020.

Den ansamlade förlusten utgör 396 815 kr.

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter m. m.</b>			
Nettoomsättning	2	467 517	501 688
<b>Summa rörelseintäkter m.m.</b>		<b>467 517</b>	<b>501 688</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-464 084	-459 151
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-464 084</b>	<b>-459 151</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 433</b>	<b>42 537</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-11 269	-10 367
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-11 269</b>	<b>-10 367</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 836</b>	<b>32 170</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 836</b>	<b>32 170</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 836</b>	<b>32 170</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 883 574	14 756 000
Inventarier	6	29 290	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 912 864</b>	<b>14 756 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 912 864</b>	<b>14 756 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 030	52 239
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 030</b>	<b>52 239</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		297 109	323 786
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>297 109</b>	<b>323 786</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>303 139</b>	<b>376 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 216 003</b>	<b>15 132 025</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		14 756 000	14 756 000
Fond för yttre underhåll		126 884	87 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 882 884</b>	<b>14 843 576</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-396 815	-349 671
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-396 815</b>	<b>-349 671</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>14 486 069</b>	<b>14 493 905</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	7		
Skulder till kreditinstitut		377 806	406 594
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>377 806</b>	<b>406 594</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		11 516	32 407
Skatteskulder		279 212	137 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	61 400	61 400
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>352 128</b>	<b>231 526</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 216 003</b>	<b>15 132 025</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

##### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

##### Avsättningar

Som avsättning redovisas sådana förpliktelser som är hänförliga till räkenskapsåret eller tidigare räkenskapsår och som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst, men ovissa till belopp eller den tidpunkt då ska infrias.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Månadsavgifter	395 743	395 740
Elavgifter	71 774	105 948
	<b>467 517</b>	<b>501 688</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Driftskostnader	214 393	241 663
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	249 691	217 488
	<b>464 084</b>	<b>459 151</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Övriga räntekostnader	11 269	10 367
	<b>11 269</b>	<b>10 367</b>



### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 756 000	14 756 000
Inköp	127 574	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 883 574</b>	<b>14 756 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 883 574</b>	<b>14 756 000</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 580 000	6 580 000
Taxeringsvärden mark	11 660 000	11 660 000
	<b>18 240 000</b>	<b>18 240 000</b>
Bokfört värde byggnader	13 691 025	13 691 025
Bokfört värde mark	1 064 975	1 064 975
	<b>14 756 000</b>	<b>14 756 000</b>

### Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 675	29 675
Inköp	29 290	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>58 965</b>	<b>29 675</b>
Ingående avskrivningar	-29 675	-29 675
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 675</b>	<b>-29 675</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 290</b>	<b>0</b>

### Not 7 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder kreditinstitut	377 806	406 594
	<b>377 806</b>	<b>406 594</b>

**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Samfällighetsföreningen (Myrens avlopp)	34 000	34 000
Kyrkosund - Röd Samfällighetsförening	15 400	15 400
Redovisningstjänster	12 000	12 000
	<b>61 400</b>	<b>61 400</b>

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Strömstad 2021-

Marit Gatevold

Gjermund Kristiansen

Oskar Swedberg

Tarald Johansen