

Styrelsens verksamhetsberättelse för 2020

Bilaga 1

Styrelse 2020

Styrelsen har under året haft 5 protokollförda möten samt 1 möte som formellt ej var behörigt. Sju nyhetsbrev har skickats ut till medlemmarna.

Styrelsen fördelade inom sig uppgifterna så här: Ordförande Thore Hansson, sekreterare Kajsa Holmström, övrig ledamot Dejan Mirkovic.

Till suppleanter i styrelsen för ett år valdes vid årsstämman Erik Gate samt Jamie Rinder.

Styrelsen tog inte ut några arvoden men räknade arbetstiden som fullgjord frivillig årsarbetstid.

Suppleanter registrerade fullgjorda timmar inom ramen för den frivilliga årsarbetstiden, för närvarande 20 timmar.

Firmatecknare

Hela styrelsen eller två styrelseledamöter i förening tecknar firman. Birgitta Hansson, som kassör, och Erik Gate har fullmakt att göra utbetalningar för föreningen inom ramen för fastställd budget, dock högst 25 000 kr per faktura och dag.

Revisorer

Lina Strand har varit föreningens revisor med Tord Norrman som revisorssuppleant.

Intresseorganisation

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige.

Fastigheten

Föreningens fastighet heter Föreningssedeln 21, med adress Slättgårdsvägen 17 och 19. Husets boyta är 642 m². Tomten utgör 1621 m².

I huset finns inga lokaler för permanent uthyrning och inga hyreslägenheter. Styrelselokalen i källaren har använts för styrelsemöten och uthyrning till våra medlemmars tillfälliga gäster.

Medlemmar

Föreningen har 12 bostadsrättslägenheter och samtliga medlemmar var mantals-skrivna i huset.

Andrahandsuthyrning

Fyra lägenheter hyrdes, helt eller delvis, under 2020 ut i andra hand. Avtalet för lgh nr 17-1101 löper ut 2022-08-31. Avtalet för lgh nr 17-1202 löpte ut under hösten 2020 och har därefter försålts. Den nye ägaren är medlem i föreningen. Avtalet för lgh 19-1101 löper ut 2021-12-31, Avtalet för lgh 19-1201 löper tills vidare.

Parkering

Det finns tio parkeringsplatser på gården. Antalet platser är tillräckligt då alla medlemmar inte har bil. Platserna tillhör inte bestämda lägenheter, utan styrelsen ansvarar för utdelningen.

Eftersom den nuvarande parkeringen i princip är fylld måste medlemmarna fortsätta att hänvisa sina gäster till gatorna intill. En plats är reserverad för hantverkare under dagtid.

Stämmor

Föreningen hade sin ordinarie årsstämma i maj.

Administration och förvaltning

Föreningen förvaltar sin egen fastighet.

Birgitta Hansson har fungerat som kassör och därmed skött ekonomin under året. Tord Norrman har varit teknisk konsult. Båda arbetade utan ersättning men får räkna in tiden i den frivilliga arbetsplikt som medlemmarna har åtagit sig att leverera per verksamhetsår.

Arbetsinsatser

Antalet gemensamma husarbetsdagar blev som planerat fyra. Varje medlem ska dessutom göra enskilda arbetsinsatser på 20 timmar per år. Tyvärr kan konstateras att flera medlemmar är dåliga på att utföra alternativt registrera sin arbetstid.

Investeringar och underhåll

Investeringsplanen uppdaterades i samband med årsstämman.

Kontinuerligt har löpande underhåll utförts. Här följer en uppställning över större arbeten/investeringar som gjorts under året:

- Arbetet med ombyggnaden av lägenheterna nr 19-1101 (Dejan), nr 19-1102 (numren stämmer nog inte här. E) (Tobias), nr 17-1201 (Tord) och nr 17-1202 (Thore), huvudsakligen takkupor mot gatan, har slutförts och slutbesiktningen har godkänts av Stadsbyggnadskontoret. Kvarstår att få stegljudsmätningen mellan lägenheterna 17-1202 (Thore) samt 17-1102 (Birgitta) godkänd (separat bygglov).
- Det pågående arbetet med trapphusrenoveringen fortsatte under året. I trapphus 19 har byggts nya kabeltrummor samt har värmeelementet målats. I båda trapphusen har nya mattor lagts in på trapplanen samt har trappnosarna rengjorts och återmonterats. Det kvarstår att montera vissa lister vilket kommer att utföras under år 2020?.
- Ny elmätare till varmvattenberedaren har installerats. Vidare har digitala timers monterats, för styrning av portlåsen samt fläkten i torkrummet.
- Badrummet i källaren har helrenoverats med klinker på golvet och kakel på väggarna. Duschkabin och handfat med armaturer har installerats samt har ny belysningsarmatur samt elkablar införskaffats och monterats.
- Obligatorisk rengöring och besiktning av oljetanken har utförts.
- Upprustningen av lokalen i källaren, inklusive möblering, har slutförts. I samband med detta installerades också ny belysning i båda taken nedanför källartrapporna. Dessa lampor tänds och släcks automatiskt med hjälp av rörelsesensorer.
- Trasigt fönster i källaren har reparerats.
- Släpkärran har reparerats (bromssystemet) samt, utan anmärkningar, gått igenom den obligatoriska besiktningen.
- Ett helt nytt automatiskt brand- och läckagesystem från Safeland har installerats. Medlemmarna har utbildats i systemet.
- I garaget har anordningar för upphängning av cyklar köpts in och monterats.
- Vi är anslutna till kommunens system för hämtning av komposterbart avfall. Det egna hushållets tidningar och förpackningar har fraktats bort genom varje medlems försorg. Byggavfall, grovsopor och el-avfall har gemensamt körts till återvinningscentralen. De som utför arbetet får tillgodoräkna sig tiden som husarbete.

Ekonomisk ställning, årsavgifter och resultat

Föreningens likviditet var god, med oförändrade avgifter.

Avgifterna betalades punktligt.

Medlemmarnas arbetsinsatser håller föreningens kostnader låga. Utan dessa insatser skulle avgifterna få höjas avsevärt.

Årets resultat blev ett underskott på 4 749 kronor. Styrelsen föreslår att detta underskott föreslås balanseras in i nästa års räkning.

Med tanke på ränteläge och inflation har föreningens princip hittills varit att inte avsätta till reparationsfond utöver vad stadgarna föreskriver. Tanken är att vi i stället skall låna upp pengar vi behöver för större reparationer och investeringar. Vi har också, för akuta åtgärder, en likvid fond, som vid slutet av året uppgick till ca 217 000 kr.

Föreningens långfristiga lån var vid årets slut 1 248 433 kr.

Fastighetens taxeringsvärde var 7 775 000 kr (taxeringsår 2019).

2021-01-23

Styrelsen

Thore Hansson

Kajsa Holmström

Dejan Mirkovic

Erik Gate

Jamie Rinder

Balansrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 20-01-01 - 20-12-31

	Ing balans	Period	Ute balans
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
1110 Byggnader	3 994 361,58	0,00	3 994 361,58
1118 Ack nedskrivn byggnader	-1 468 828,15	-69 901,00	-1 538 729,15
1200 Maskiner och inventarier	1 260 193,10	27 228,00	1 287 421,10
1208 Ack nedskrivn maskiner och inv	-1 075 457,00	-70 808,00	-1 146 265,00
S:a Materiella anläggningstillgångar	2 710 269,53	-113 481,00	2 596 788,53
S:a Anläggningstillgångar	2 710 269,53	-113 481,00	2 596 788,53
Omsättningstillgångar			
Fordringar			
1680 Övr kortfristiga fordr	0,00	5 562,00	5 562,00
1710 Förutbetalda hyror	-30 112,00	2 808,00	-27 304,00
S:a Fordringar	-30 112,00	8 370,00	-21 742,00
Kassa och bank			
1930 Checkräkningskonto	16 216,75	16 265,15	32 481,90
1942 E-kapitalkonto	217 102,17	-500,00	216 602,17
S:a Kassa och bank	233 318,92	15 765,15	249 084,07
S:a Omsättningstillgångar	203 206,92	24 135,15	227 342,07
S:A TILLGÅNGAR	2 913 476,45	-89 345,85	2 824 130,60
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
2080 Eget kapital	-1 937 112,00	0,00	-1 937 112,00
2091 Balanserad vinst/förlust	376 177,99	35 028,87	411 206,86
2098 Vinst/förlust föreg år	35 028,87	-30 279,87	4 749,00
2099 Redovisat resultat	4 749,00	20 447,85	25 196,85
S:a Eget kapital	-1 521 156,14	25 196,85	-1 495 959,29
Obeskattade reserver			
2190 Avs. yttre Reparationsfond	-143 887,31	-5 811,00	-149 698,31
S:a Obeskattade reserver	-143 887,31	-5 811,00	-149 698,31
Långfristiga skulder			
2370 Handelsbanken	-1 248 433,00	71 352,00	-1 177 081,00
S:a Långfristiga skulder	-1 248 433,00	71 352,00	-1 177 081,00
Kortfristiga skulder			
2499 Andra övr kortfrist skulder	0,00	-1 392,00	-1 392,00
S:a Kortfristiga skulder	0,00	-1 392,00	-1 392,00
S:A EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER	-2 913 476,45	89 345,85	-2 824 130,60
BERÄKNAT RESULTAT***	0,00	0,00	0,00

Resultatrapport

Preliminär

Räkenskapsår: 20-01-01 - 20-12-31

Resultatenhet: Hela företaget

Period: 20-01-01 - 20-12-31

	Perioden	Akkumulerat	Årsbudget
Rörelsens intäkter och lagerförändring			
Övriga rörelseintäkter			
3911 Hyresintäkter	361 300,00	361 300,00	361 420,00
3990 Övr ersättn och intäker	600,00	600,00	0,00
S:a Övriga rörelseintäkter	361 900,00	361 900,00	361 420,00
S:a Rörelseintäkter och lagerförändring	361 900,00	361 900,00	361 420,00
Bruttovinst	361 900,00	361 900,00	361 420,00
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader			
5020 Elektricitet	-48 739,00	-48 739,00	-61 500,00
5130 Bränsle	0,00	0,00	-26 000,00
5140 Vatten och avlopp	-25 543,00	-25 543,00	-28 000,00
5160 Sophämtning	-4 937,00	-4 937,00	-4 700,00
5170 Rep och underhåll fastighet	-54 879,85	-54 879,85	-50 000,00
5180 Fiber Telia	-43 132,00	-43 132,00	-43 260,00
5191 Fastighetsskatt	-16 661,00	-16 661,00	-16 200,00
5192 Försäkringsprem fastighet	-19 933,00	-19 933,00	-20 000,00
5198 Övr kostn	-985,00	-985,00	0,00
6570 Bankkostnader	-1 250,00	-1 250,00	-10 000,00
6982 Föreningsavg ej avdr gill	-3 910,00	-3 910,00	0,00
S:a Övriga externa kostnader	-219 969,85	-219 969,85	-259 660,00
S:a Rörelsens kostnader inkl råvaror mm	-219 969,85	-219 969,85	-259 660,00
Rörelseresultat före avskrivningar	141 930,15	141 930,15	101 760,00
Avskrivningar			
7821 Avskrivn byggnader	-69 901,00	-69 901,00	0,00
7830 Avskrivningar maskiner/inv	-70 808,00	-70 808,00	0,00
S:a Avskrivningar	-140 709,00	-140 709,00	0,00
Rörelseresultat efter avskrivningar	1 221,15	1 221,15	101 760,00
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader	1 221,15	1 221,15	101 760,00
Resultat från finansiella investeringar			
Räntekostnader och liknande resultatposter			
8400 Räntekostnader	-20 607,00	-20 607,00	-21 390,00
S:a Räntekostnader och liknande resultatposter	-20 607,00	-20 607,00	-21 390,00
S:a Resultat från finansiella investeringar	-20 607,00	-20 607,00	-21 390,00
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader	-19 385,85	-19 385,85	80 370,00
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt	-19 385,85	-19 385,85	80 370,00
Bokslutsdispositioner			
8811 Avsättning per fond	-5 811,00	-5 811,00	-3 170,00
S:a Bokslutsdispositioner	-5 811,00	-5 811,00	-3 170,00
Resultat före skatt	-25 196,85	-25 196,85	77 200,00
Beräknat resultat	-25 196,85	-25 196,85	77 200,00
8999 Redovisat resultat	25 196,85	25 196,85	-77 200,00