

# Årsredovisning 2020

## BRF Valla Solglänta



## Styrelsen för BRF Valla Solglänta

Org nr 769615-0908

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsår

2020-01-01 – 2020-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas intressen genom att i fastigheten Tjörn Hjälteby 6:1 upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheten var skola fram till millennieskiftet och består av två byggnader varav den mindre har en grund från 1865 och den större skolbyggnaden uppfördes 1935. Bägge husen byggdes om till lägenheter och är sedan 1 maj 2008 i operativ drift som bostadsrättsförening. I föreningen finns totalt 11 lägenheter, varav två i det fristående huset färdigställt 2010.

Fastigheten har kommunalt vatten, men eget avlopp (infiltrationsanläggning). Husen har vattenburen värme, inkl en markvärmeanläggning (servitut) samt i lilla huset en luftvärmepump. Till föreningen hör en större trädgård och en mindre samt stor asfalterad plan med parkeringar.

### Händelser och åtgärder under året

Under året genomfördes ett större arbete i trädgården för att bättre kunna nyttja ytorna till odling och samvaro. Stor del av trädgården grävdes ut, dränering anlades samt större plana ytor. Murar sattes upp kring uteplatsen och i nederkanten, samt en skyddande häck planerades runt uteplatsen. Uteplatsen belades med marksten och en del med grus och pallkragar. En yta anlades för växthus, som uppfördes under hösten (14m<sup>2</sup> röd-lackerat från Willab Garden). Nya trädgårdsmöbler köptes också in.

I samband med trädgårdsanläggningen (gjordes av Myggenäs gård), togs även några döda träd och andra grenar ner. Anläggning av marksten, pallkragar, växter samt växthus utfördes av medlemmarna själva.

Ordinarie städ- och trädgårdsskötsel genomfördes vår och höst. Med tanke på pandemin så kunde mycket tid spenderas för arbete och umgänge i trädgården med säkerhetsavstånd.

Under mars inträffade en vattenläcka i en lägenhet. Ett stopp i en ledning orsakade att vatten trycktes upp via diskhon. Trots att läckan inte innebar några skador i trossbotten eller av annan allvarlig grad, uppnåddes ändå kostnaderna över självrisken (ett basbelopp).

Efter denna skada sattes vakuumventiler upp på avlopp (under diskhon) i samma ledning för vissa lägenheter som upplevt kluckande ljud.

Ett ägarbyte skedde under året (1a), samt ny inflyttning i 5a (ägarbytet 2019).

Föreningen är fortsatt medlemmar i SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum), som kan bistå med styrelserådgivning, kurser, informationsblad mm.

En facebook-grupp (sluten) finns för föreningen, för snabb information och kontakt mellan medlemmarna.

Föreningen är medlem i VallaFiber och samtliga lägenheter har tecknat gruppavtal och kostnaden för abonnemang samt fiber läggs på månadsavgiften (specificerad).

### **Föreningsfrågor**

Stämman hölls 17 april 2020.

Styrelsen fr o m stämman, alla kvarstår från föregående år utom suppleant som byts från Frida till Ann-Therese (uppdatering hos Bolagsverket 26 maj 2020):

Ordförande: Gösta

Sekreterare: Svante

Kassör: Kajsa

Ordinarie: Helen

Suppleant: Ann-Therese

Firmatecknare är Gösta och Kajsa

Revisor: Maria

Valberedning: Simon

Ingen representant finns för vägföreningen. Vi bedömer det inte heller som nödvändigt.

### **Ekonomi**

2011 flyttades halva lånet på 2,5 miljoner detta över till Nordea där vi fick en bättre ränta. Lånet delades upp på ett lån på 1,5 miljon på fast ränta i 3 år och amortering (tecknades om till ny period på 4 år under 2018) samt en del på 1 miljon på rörligt utan amortering. Ränteläget har varit gynnsamt och den rörliga delen har legat kvar även under 2019.

Övriga 2,5 miljoner som vi hade hos Tjörns Sparbank, flyttades under 2016 över till Nordea och till en mycket förmånligare ränta (rörligt). Detta lades om till fast 5-årig ränta under 2020.

Hos Tjörns sparbank har vi kvar konto och bokföringssystem.

För stora huset (def hyreshus) betalades fr o m 2014 fastighetsskatt (50 % i ytterligare 5 år). För lilla huset (def småhus) gjorde första skatten utfall från 2016 (50 % i ytterligare 5 år). Betalningar sker i efterskott.

Elavtalet är för närvarande på 1 år fast. Leverantör och period ses årligen över vid förfallodag i augusti.

I övrigt enligt efterföljande resultat- och balansräkning med förklarande noter.

2020 innebar en redovismässig förlust på – 141 562 kr p g a beslutade omfattande upprustning av gemensamhetsytorna samt på oförutsedd vattenskada.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01 2019-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	477 698	477 420
Övriga ersättningar och intäkter			
<b>Summa rörelsens intäkter</b>		<b>477 698</b>	<b>477 420</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	2	- 267 917	- 516 898
Avskrivningar	3	- 22 725	- 22 725
<b>Rörelseresultat efter avskrivningar</b>		<b>187 056</b>	<b>- 62 203</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag			
Ränteintäkter		171	0
Räntekostnader	4	- 54 727	- 58 700
<b>Resultat före skatt</b>		<b>132 501</b>	<b>- 120 903</b>
Skatter	5	- 14 116	- 20 659
<b>Årets resultat</b>		<b>118 385</b>	<b>- 141 562</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	19-12-31	20-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark		12 137 052	12 137 052
Ack avskr på byggnader		- 272 700	- 295 425
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 864 352</b>	<b>11 841 627</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar			
Övriga fordringar			
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>			
Kassa och bank		467 877	332 166
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>467 877</b>	<b>332 166</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>12 332 229</b>	<b>12 173 793</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget resultat</b>			
Insatser		- 6 800 000	- 6 800 000
Uppskrivningsfond		- 2 865 250	- 2 865 250
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		2 217 622	2 099 237
<b>Summa eget kapital</b>		<b>- 7 447 628</b>	<b>- 7 566 013</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skuld till kreditinstitut		- 4 715 570	- 4 682 902
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder			
Förutbetalda hyresintäkter		- 31 598	- 40 782
Upplupna kostnader/förutbet int		- 19 048	- 25 658
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>- 50 646</b>	<b>- 66 440</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>- 4 766 216</b>	<b>- 4 749 342</b>
<b>SUMMA EGET KAP, AVS O SKULDER</b>		<b>- 12 213 844</b>	<b>- 12 315 355</b>
<b>Resultat</b>		<b>118 385</b>	<b>- 141 562</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen. Till följd av uppskrivningen av byggnaden överstiger det redovisade värdet det skattemässiga värdet med 2 865 250 kr. Vid en eventuell framtida försäljning av byggnaderna kommer detta att resultera i ett skattepliktigt resultat. Då föreningen förväntas nyttja byggnaderna under hela dess ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivning av byggnaderna.

### Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Upplýsningar till enskilda poster

### Not 1 Intäkter

I intäkterna ingår månadsavgiften inkl fiberabonnemang. Ingen höjning under 2020.

### Not 2 Övriga externa kostnader

De flesta löpande kostnader ökar något från föregående år. Elkostnaderna är lägre än, ca 15 000 kr lägre än 2019 (mild vinter). Inga snöröjningskostnader uppstod heller under perioden. Kostnader för reparationer, förbrukningsmaterial och övrigt var låga.

Totala kostnaderna för upprustningen av trädgården uppgick till 249 701 kr för anläggningsarbetet, häck och andra växter samt pallkragar, marksten, växthus och möbler.

Kostnaden för självriskan för vattenskadan uppgick till 50 976 kr (erhöll 16 923 kr från försäkringsbolaget).

### Not 3 Avskrivningar

Bokföringsmässig avskrivning om 0,3 % på fastighetens taxeringsvärde vid föreningens bildande dvs 22 725 kr.

*Not 4 Räntekostnader*

Ursprungligt låne-belopp	Ränta	Amortering	Anm
2 500 000	28 123	16 668	Nordea fast fr 2020-09-17, nästa förfallodag 2025-09-17
1 500 000	19 228	16 000	Nordea start 2011-09-30, nästa förfallodag 2022-08-17
1 000 000	11 349	0	Nordea start 2011-09-30, rörligt
Totalt lån per 2020-12-31 efter amorteringar 4 682 902 kr			

*Not 5 Skatter*

Fastighetsskatt (def hyreshus resp småhus) faller nu ut för bägge husen (fritt första 5 åren och därefter 50% i ytterligare 5 år med start 2014 för stora och 2016 för lilla). Skatten för 2019 uppgick till 20 659 kr.


**Planerade arbeten:**

2021 – 2022: Kan komma kostnader för panna, markvärme etc.  
Måla fönster (färg finns). Kontroll balkonger.






**Tjörn, 2020-04-01**



Gösta Lindahl  
Ordförande



Kajsa Asker  
Kassör



Svante Welin  
Sekreterare

### Revisionsberättelse

Maria Willhauk  
Revisor

Allt ser väldigt  
bra ut. Inga oklarheter  
Maria Willhauk  
9/5/21