

Årsredovisning

för

Bostadsföreningen Aranäs 1

769610-3436

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Bostadsföreningen Aranäs 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Marken innehas i äganderätt.

Föreningen äger fastigheten Aranäs 1 i Kungsbacka kommun. Föreningens fastighet består av en huskropp i fyra plan innehållande nio lägenheter och tre lokaler, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten består av 12 bostadsrätter. Föreningens totala lägenhetsarea är 895 kvm, bestående av 662 kvm boyta och 233 kvm lokalyta. Byggnadsår är 2005.

Lägenhetsfördelning:

3 st 2,5 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 3,5 rum och kök
3 st lokaler

Föreningens fastighet är uppförd under 2005.

Energideklaration är utförd under hösten 2011 till en kostnad om ca 6 tkr. Ny deklARATION kommer att upprättas under hösten 2021.

OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd under 2017. Någon ny OVK skedde ej under 2020. OVK utfördes under 2021 och avvikelser är korrigerade.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs. fr o m 2012, med minst 0,15% av fastighetens taxeringsvärde eller det högre belopp som behövs enligt underhållsplan. Tidigare gällde 0,3% av anskaffningskostnaden för föreningens fastighet motsvarande 84 000 kr.

Fonderade medel redovisas under bundet eget kapital.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning har under 2020 och delar av 2021 funnits tecknat med Britt HS Life and Economy AB. Under 2021 tecknades nytt avtal med God ekonomi i Kungsbacka AB.

Fastighetskatt

Fastigheten färdigställdes 2005 och har deklarerats som färdigställd hos Skatteverket. Fastigheten har åsatts värdeår 2005. Föreningens fastighet (bostadsdelen) har enligt gällande lag om fastighetskatt varit befriad till 50% från fastighetsskatt under åren 2011-2015. Därefter är fastigheten (bostadsdelen) beskattad med full fastighetsavgift fr o m 2016. Reservationer för ändringar i skattelagsstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t ex förändrade taxeringsvärden. För 2019, var denna 100% av 1 337 kr/lgh och för 2020, 100% av 1 377 kr/lgh.

Föreningen har sitt säte i Kungsbacka.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 (3) överlåtelse skett.

Förändringar i medlemsantalet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	17	17
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>1</u>	<u>5</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	17	17

En medlem äger två lokaler.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvode fastställda av föreningsstämman.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Niklas Verdin	Ledamot	Ordförande
Eva-Lena Edelborg	Ledamot	
Sune Widén	Ledamot	
Henrik Carlberg	Ledamot	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, eller av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda sammanträden samt en ordinare föreningsstämma.

Arvode samt övriga ersättningar till styrelsen har under året uppgått till 26 833 kr inklusive arbetsgivaravgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar.

Revisor

Henrik Ahlgren	Ordinarie
Baker Tilly Ahlgren & Co	

Föreningens stadgar

Förenings gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	804	804	804	806
Resultat efter finansiella poster	54	109	-34	-145
Soliditet (%)	65,3	65,2	64,7	64,7
Fond för yttre underhåll (tkr)	758	718	678	638
Årsavgift per kvm area (kr)	898	898	898	898
Bokfört värde per kvm totala ytan (kr)	28 761	29 026	29 291	29 556
Lån per kvm totala ytan (kr)	10 464	10 559	10 653	10 731
Fastighetens belåningsgrad (%)	36	36	36	36
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2
Taxeringsvärde (tkr)	16 911	16 911	15 242	15 242

Årsavgifter

Årsavgifterna för bostäder uppgår till 816 kr/kvm inkl värme och vatten.

Årsavgifterna för lokaler uppgår till 1 132 kr/kvm inkl värme, vatten och fastighetsskatt.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	9 527 125	8 378 668	718 304	-610 693	109 224	18 122 628
Avsättning till fond för yttre ur			40 000	-40 000		0
Disposition av föregående års resultat:				109 224	-109 224	0
Årets resultat					53 555	53 555
Belopp vid årets utgång	9 527 125	8 378 668	758 304	-541 469	53 555	18 176 183

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-541 469
årets vinst	53 555
	-487 914
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	40 000
i ny räkning överföres	-527 914
	-487 914

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	803 998	804 161
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		803 998	804 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-306 719	-288 385
Övriga externa kostnader	4	-40 656	-26 812
Personalkostnader		-26 833	-15 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-237 317	-237 317
Summa rörelsekostnader		-611 525	-568 285
Rörelseresultat		192 473	235 876
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	11 837
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 918	-138 489
Summa finansiella poster		-138 918	-126 652
Resultat efter finansiella poster		53 555	109 224
Resultat före skatt		53 555	109 224
Årets resultat		53 555	109 224

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	25 740 960	25 978 277
Summa materiella anläggningstillgångar		25 740 960	25 978 277

Summa anläggningstillgångar

25 740 960

25 978 277

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	16 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 245	13 851
Summa kortfristiga fordringar		12 245	30 301

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		300 000	300 000
Summa kortfristiga placeringar		300 000	300 000

Kassa och bank

Kassa och bank		1 789 727	1 502 096
Summa kassa och bank		1 789 727	1 502 096
Summa omsättningstillgångar		2 101 972	1 832 397

SUMMA TILLGÅNGAR

27 842 932

27 810 674

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		9 527 125	9 527 125
Upplåtelseavgifter		8 378 668	8 378 668
Fond för yttre underhåll		758 304	718 304
Summa bundet eget kapital		18 664 097	18 624 097
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-541 469	-610 693
Årets resultat		53 555	109 224
Summa fritt eget kapital		-487 914	-501 469
Summa eget kapital		18 176 183	18 122 628
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	9 280 442	9 365 198
Summa långfristiga skulder		9 280 442	9 365 198
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		84 756	84 756
Leverantörsskulder		59 931	24 004
Skatteskulder		90 174	87 616
Övriga skulder		9 338	11 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		142 108	114 738
Summa kortfristiga skulder		386 307	322 848
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 842 932	27 810 674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	20 000 000	20 000 000
Eget förvar	1 274 000	1 274 000
	21 274 000	21 274 000

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	472 377	472 580
Årsavgifter lokaler	211 548	211 548
Årsavgifter, el, värme och vatten	67 981	67 440
Årsavgifter, fast skatt, värme och vatten	52 092	52 092
Överlåtelseavgifter	0	500
	803 998	804 160

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
El	43 873	53 176
Värme, fjärrvärme	70 656	79 386
Vatten och avlopp	40 966	29 923
Renhållning	15 634	9 269
Trappstädning	10 088	9 359
Reparation och underhåll fastighet	30 330	19 760
Bevakning	12 170	10 752
Kommunal fastighetsavgift	45 321	44 853
Försäkringspremie	13 549	10 684
Tv och internet	17 126	15 495
Övriga kostnader	7 007	5 728
	306 720	288 385

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revision	13 390	12 739
Ekonomisk förvaltning	24 406	11 139
Bankkostnader	2 160	1 755
Övriga kostnader	700	1 179
	40 656	26 812

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 817 284	27 817 284
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 817 284	27 817 284
Ingående avskrivningar	-1 839 007	-1 601 690
Årets avskrivningar	-237 317	-237 317
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 076 324	-1 839 007
Utgående redovisat värde	25 740 960	25 978 277

I ovanstående ingår bokfört anskaffningsvärde för mark 5 630 000 kr.

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek 278503	1,65	2021-06-01	2 860 449	2 891 205
Stadshypotek 350830	1,27	2022-06-01	2 367 417	2 376 417
Stadshypotek 467294	1,59	2023-12-01	1 380 000	1 395 000
Stadshypotek 1261332	0,80	2024-12-01	1 261 332	1 291 332
Stadshypotek 639378	0,88	2025-12-30	1 496 000	1 496 000
			9 365 198	9 449 954
Kortfristig del av långfristig skuld			84 756	

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

Kungsbacka den 13 september 2021

Niklas Verdin
Ordförande

Henrik Carlberg

Sune Widén

Eva-Lena Edelborg

Min revisionsberättelse har lämnats

Henrik Ahlgren
Revisor