

# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fortuna Strandterrass



# Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

*I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.*

## Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

## En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

## SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytt.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

## Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Fortuna Strandterrass

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2028.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-06-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Jan Larsson	Ordförande
Bengt Åke Hogenfält	Vice ordförande
Inger Ulla-Kerstin Johansson	Kassör
Bo-Göran Petersson	Fastighetsansvarig
Anders Göran Limås	Ledamot

Elin Johanna Gunnel Garpvall	Suppleant
Mikael Victor Ikonen	Suppleant
Hans Stefan Östebo	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Elin Johanna Gunnel Garpvall, Bengt Åke Hogenfält, Inger Ulla-Kerstin Johansson, Jan Larsson och Hans Stefan Östebo.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Torbjörn Hergren	Ordinarie Intern
Johan Alexon	Ordinarie Intern
Arne G Olehov	Suppleant Intern

### Valberedning

Charlotte Fredlund	Sammanställande
Birgitta Nilsson	

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granholmen 4	2002-06-14	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen värme med gas- eller elpanna.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1991 - 1992 och består av 76 småhus och 1 lokal.

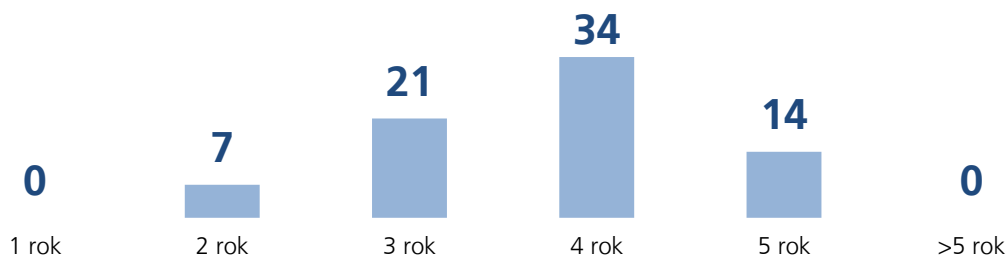
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 952 m<sup>2</sup>, varav 7 509 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 443 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt samt 1 lägenhet som gemensamhetsutrymme.

Lägenhetsfördelning:



### Verksamhet i lokalerna

Lokal för upplåtelse till Helsingborgs stads omsorgsförvaltning

### Yta

443 m<sup>2</sup>

### Löptid

2022-12-31

### Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal

### Kommentar

Lokal, lgh nr 23, för styrelsearbete samt övernattnings för medlemmars gäster

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2028.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Radonkontroll utförd u.a	2020	
Brandskyddsinventering utförd	2020	
Renovering av lekplatser	2020	
Fastighetsbesiktning utförd	2020	
Breddning av P-plats	2020	
Byte av utomhus-armaturer på miljöhus	2019	
Byte av gatubelysning till LED-armaturer	2019	
Installation av nätverksuttag	2019 - 2020	
Komplettering med belysning på P-platser	2019	
Installation av fibernät	2018 - 2019	Ersätter äldre koaxialnät
Renovering av lekplatser	2017	Avser staketinramning av fallsand
Reparation av tegelfasader	2017 - 2018	byte av tegelfasad
Renovering av lekplatser	2016	Nya bord och bänkar
Byte av fasadbeklädnad på förråd och garage	2013 - 2018	
Byte av takbeklädnad	2011 - 2012	Läggning ny takduk, ny läkt, nya takpannor, ny plåtbeslagning samt tilläggsisolering av vindar
Byte av förrådsdörrar	2009	
Byte av garageportar samtliga hus	2008	
Uppgradering av kabel TV-nät	2008	
Uppgradering gatumiljö	2006 - 2007	Nya träd, stenläggning
Byte av fasader på högdal, 2-planshus	2006	Trä ersatt med Hardyplank
Renovering lekplatser	2005	Nya lekredskap
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	
Tvätt/målning av staket vid hyresrätter och p-platser	2020-2021	
Byte av fasadbeklädnad på förråd och garage	2020-2021	
Byte av gångdörrar till miljöhus	2020-2021	
Underhållsmålning av träfasader	2020-2024	
Justering av stentrappor i gaturummet	2021	
Rensning ventilationskanaler	2022	
Asfaltering	2023	
Byte av entrédörrar	2023-2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Egen regi genom styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Parkskötsel	Green Landscaping AB
Skötsel miljöhus och bortforsling av grovsopor	Revida Fastighetservice
Snöröjning, halkbekämpning	Nylanders Jordbruks AB
Ventilationsservice Gruppboende	Caverion Sverige AB
Basunderhåll gaspannor	Öresundskraft AB
TV-grundutbud paket Lagom 25 kanaler	Telia Sverige AB

## Föreningens ekonomi

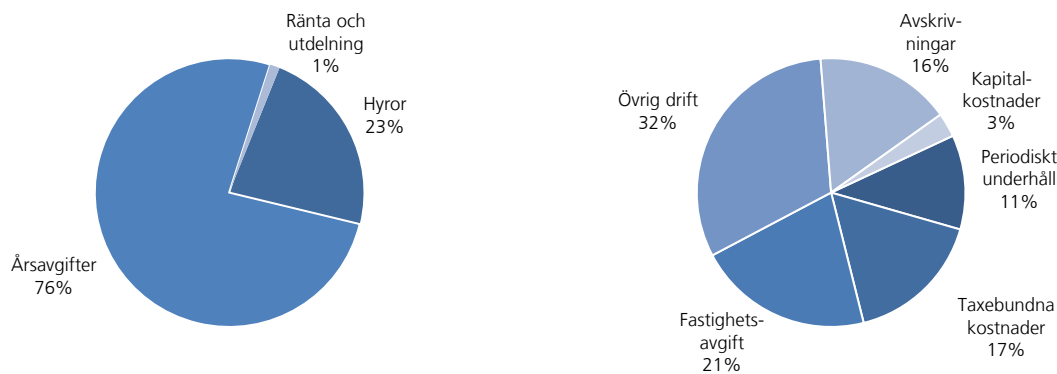
Under verksamhetsåret har ett lån avslutats genom en amortering på 2 000 000 kr.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 284 786</b>	<b>4 276 866</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 724 469	3 739 569
Finansiella intäkter	44 105	2 392
Minskning kortfristiga fordringar	81 529	0
Medlemsinsatser	0	2 270 000
Ökning av kortfristiga skulder	115 018	0
	<b>3 965 121</b>	<b>6 011 961</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 437 206	2 570 962
Finansiella kostnader	88 216	135 918
Ökning av kortfristiga fordringar	0	74 776
Minskning av långfristiga skulder	2 000 000	2 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	1 222 385
	<b>4 525 423</b>	<b>6 004 041</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 724 484</b>	<b>4 284 786</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-560 302</b>	<b>7 920</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen upphandlade entreprenör åt bussbolagets försäkringsbolaget när Miljöhus 1 blev påkört av regionalbuss. Miljöhuset är nu uppbyggt och kostnaden täcks av försäkringsbolaget.

Drygt 30 st ärenden har behandlats gällande medlemmarnas ombyggnader, fastighets förändringar, mark/grönyte underhåll och myndighetsförfrågningar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st  
Överlåtelse under året: 6 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 107  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	404	401	398	396
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	944	995	1 027	1 063
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	992	1 276	1 560	1 560
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	4	5	5	4
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	1	0	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	31	29	28	28
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	11	17	13	39
Soliditet (%)	89	87	83	84
Resultat efter finansiella poster (tkr)	753	545	-779	740
Nettoomsättning (tkr)	3 715	3 739	3 746	3 772

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 509 m<sup>2</sup> bostäder och 443 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	46 485 925	0	0	46 485 925
Upplåtelseavgifter	16 615 761	0	0	16 615 761
Kapitaltillskott	3 397 000	0	0	3 397 000
Fond för yttre underhåll	2 725 721	813 000	-348 724	2 261 445
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>69 224 407</b>	<b>813 000</b>	<b>-348 724</b>	<b>68 760 131</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-551 263	-813 000	593 246	-331 509
Årets resultat	752 592	752 592	-544 522	544 522
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>201 329</b>	<b>-60 408</b>	<b>48 724</b>	<b>213 013</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>69 425 735</b>	<b>752 592</b>	<b>-300 000</b>	<b>68 973 143</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	752 592
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	261 737
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-813 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>201 329</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för asfaltarbete	-225 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	343 441
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>319 770</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 714 573	3 739 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 896	500
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 724 469</b>	<b>3 739 569</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 901 179	-2 081 553
Övriga externa kostnader	Not 5	-259 961	-250 775
Personalkostnader	Not 6	-276 066	-238 634
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-490 559	-490 559
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 927 766</b>	<b>-3 061 521</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>796 703</b>	<b>678 048</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		44 105	2 392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 216	-135 918
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-44 111</b>	<b>-133 526</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>752 592</b>	<b>544 522</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>752 592</b>	<b>544 522</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	74 442 499	74 933 058
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>74 442 499</b>	<b>74 933 058</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav <span style="float: right;">Not 9</span>	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>74 445 999</b>	<b>74 936 558</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 10</span>	3 082 478	1 766 643
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 082 478</b>	<b>1 766 644</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR <span style="float: right;">Not 11</span></b>		
Kortfristiga placeringar	0	10 226
	<b>0</b>	<b>10 226</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	645 682	2 593 121
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>645 682</b>	<b>2 593 121</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 728 160</b>	<b>4 369 991</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>78 174 159</b>	<b>79 306 550</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		63 101 686	63 101 686
Kapitaltillskott		3 397 000	3 397 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	2 725 721	2 261 445
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>69 224 407</b>	<b>68 760 131</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-551 263	-331 509
Årets resultat		752 592	544 522
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>201 329</b>	<b>213 013</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 425 735</b>	<b>68 973 143</b>
<b>AVSÄTTNINGAR</b>			
Övriga fonder	Not 13	1 050 000	750 000
		<b>1 050 000</b>	<b>750 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	7 000 000	9 000 000
Leverantörsskulder		266 923	124 034
Skatteskulder		36 219	53 552
Övriga skulder		0	2 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	395 282	403 408
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 698 424</b>	<b>9 583 406</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>78 174 159</b>	<b>79 306 550</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	200 år	200 år
Tak	30 år	30 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	2 851 712	2 824 770
Hyror bostäder	265 958	321 419
Hyror lokaler	582 265	573 047
Gästlägenhet	14 800	20 000
Öresutjämning	-163	-167
	<b>3 714 573</b>	<b>3 739 069</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	5 346	0
Övriga intäkter	4 550	500
	<b>9 896</b>	<b>500</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	105 121	101 840
	Fastighetsskötsel gård beställning	68 092	80 912
	Snöröjning/sandning	0	11 412
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 079	0
	Myndighetstillsyn	0	7 044
	Gemensamma utrymmen	25 350	24 877
	Sophantering	23 395	21 883
	Serviceavtal	36 003	41 880
	Förbrukningsmateriel	1 139	447
		<b>277 180</b>	<b>290 295</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	5 135	31 754
	Lokaler	0	144 707
	Sophantering/återvinning	0	21 100
	VVS	0	8 332
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 625
	Tak	0	3 450
	Mark/gård/utemiljö	3 369	15 124
	Skador/klotter/skadegörelse	2 175	0
	Vattenskada	0	21 639
		<b>10 679</b>	<b>247 731</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Bredband	96 429	151 250
	Tak	0	5 790
	Fasad	47 594	14 294
	Mark/gård/utemiljö	199 418	177 390
		<b>343 441</b>	<b>348 724</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	27 859	35 891
	Gas	0	1 868
	Vatten	247 775	229 200
	Sophämtning/renhållning	154 767	153 237
	Grovsopor	66 476	10 725
		<b>496 877</b>	<b>430 922</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	70 222	69 133
	Kabel-TV	87 760	80 902
	Bredband	2 436	2 122
		<b>160 418</b>	<b>152 157</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>634 524</b>	<b>611 724</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 923 119</b>	<b>2 081 553</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 143	3 064
	Tele- och datakommunikation	0	500
	Juridiska åtgärder	7 734	3 438
	Föreningskostnader	23 305	23 182
	Styrelseomkostnader	0	7 053
	Fritids- och trivselkostnader	34 750	5 405
	Förvaltningsarvode	126 740	124 792
	Administration	26 498	26 965
	Korttidsinventarier	9 505	1 500
	Konsultarvode	0	47 670
	Föreningsavgifter	476	476
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 870	6 730
		<b>238 021</b>	<b>250 775</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	228 700	206 800
	Kostnadsersättningar	11 190	4 331
	Sociala kostnader	36 176	27 503
		<b>276 066</b>	<b>238 634</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	266 223	266 223
	Förbättringar	224 336	224 336
		<b>490 559</b>	<b>490 559</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början	81 033 656	81 033 656	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>81 033 656</b>	<b>81 033 656</b>	
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början	-6 100 598	-5 610 039	
	Årets avskrivningar enligt plan	-490 559	-490 559	
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 591 157</b>	<b>-6 100 598</b>	
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>74 442 499</b>	<b>74 933 058</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 552 214	15 552 214	
	<b>Taxeringsvärde</b>			
	Taxeringsvärde byggnad	73 339 000	73 339 000	
	Taxeringsvärde mark	37 164 000	37 164 000	
		<b>110 503 000</b>	<b>110 503 000</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	110 503 000	110 503 000	
		<b>110 503 000</b>	<b>110 503 000</b>	
<b>Not 9</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500	
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	3 676	6 044	
	Klientmedel hos SBC	3 078 802	1 691 665	
	Fordringar	0	68 934	
		<b>3 082 478</b>	<b>1 766 643</b>	
<b>Not 11</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Aktier SBC	2 160	0	45 360
		<b>0</b>	<b>45 360</b>	<b>10 226</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		2 261 445	2 120 834
	Reservering enligt stadgar		813 000	331 509
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-348 724	-190 898
	<b>Vid årets slut</b>		<b>2 725 721</b>	<b>2 261 445</b>

<b>Not 13</b>	ÖVRIGA FONDER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Övriga fonder</b>			
	Vid årets början		750 000	700 000
	Reservering		300 000	50 000
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 050 000</b>	<b>750 000</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Räntesats	Belopp	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB	1,400 %	0	4 000 000	2020-11-28
	SEB	0,48 %	7 000 000	7 000 000	2021-12-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 000 000</b>	<b>11 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	-7 000 000	
			<b>0</b>	<b>4 000 000</b>	

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		46 338 000	46 338 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta		2 681	4 572
	Avgifter och hyror		392 601	398 836
			<b>395 282</b>	<b>403 408</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Se under planerat underhåll

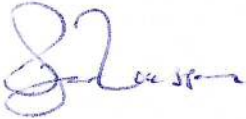
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

RYDEBÄCK den 3 14 2021



Jan Larsson  
Ordförande



Bengt Åke Hogenfält  
Vice ordförande



Inger Ulla-Kerstin Johansson  
Kassör



Bo-Göran Petersson  
Fastighetsansvarig



Anders Göran Limås  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 14 2021



Johan Alexon  
Intern revisor



Torbjörn Herngren  
Intern revisor



## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fortuna Strandterrass

Undertecknade, som av den ordinarie föreningsstämman 2020 valts som ordinarie revisorer i Bostadsrättsföreningen, får härmed efter avslutad revision avge vår berättelse avseende räkenskapsåret 2020.

Vi har granskat årsredovisningen, bokföringen och styrelsens förvaltning för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att lagar och regler tillämpas och följs vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär bland annat att vi genomfört revisionen för att med hög säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller några väsentliga felaktigheter. Vi har granskat ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. Vidare har vi granskat styrelsens tillämpning av redovisningsprinciperna.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat förhållandena i föreningen och de beslut som fattats och åtgärder som löpande vidtagits av styrelsen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med Bostadsrättslagen, andra regelverk eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Vår granskning har visat att styrelsen med omsorg skött föreningens angelägenheter. Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionssed.

Vi tillstyrker

**att** resultat- och balansräkningen för föreningen fastställs och att resultatet disponeras i enlighet med förslaget samt

**att** styrelsens ledamöter beviljas full och tacksam ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Rydebäck den 5 april 2021



Johan Alexon



Torbjörn Herngren

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

**LOKALKONTOR**

STOCKHOLM 08-775 72 00  
UPPSALA 018-65 64 70  
GÖTEBORG 031-745 46 00  
MALMÖ 040-622 67 70  
SUNDSVALL 060-600 80 00

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

