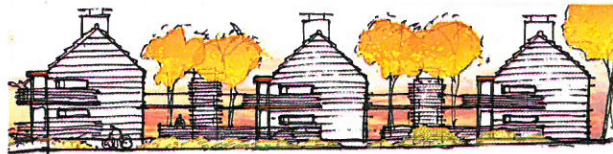


Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätilla

769616-9338



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätila, 769616-9338, med säte i Sätila, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningens verksamhet började 2007-09-02.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Rune Albinsson, ordinarie
Tord Stenberg, ordinarie
Adela Jasinski, ordinarie
Göran Andersson, ordinarie
Thomas Haglund, ordinarie
Jonas Wodelius, suppleant
Britt Olsson, suppleant

Mikael Johansson, Ulricehamns redovisningsbyrå, revisor

Föreningens stadgar

Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-04-04 och kungjordes 2011-04-06. En revidering har gjorts 2018-05-28, vilken registrerades hos Bolagsverket 2018-11-13.

Renoveringar, underhåll och fastighetsförbättringar

Föreningen har under året haft kostnader för löpande underhåll med 74 637 kr (föreg år 876 466 kr).

Fastighet och byggnader

Föreningens fastighet Smälteryd 2:15 omfattar 2 924 kvm bostäder, vilka upplåts med bostadsrätt.

Taxeringsvärde fastigheten 29 640 000 kr varav för mark 3 840 000 kr.

Antal	Lägenheter	Yta kvm
2	2 rok	118
10	3 rok	750
4	3 rok	292
2	3-4 rok	192
4	4 rok	352
10	4-5 rok	1220
32		2924

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har inga lägenhetsöverlåtelse skett.

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning och del av fastighetsskötsel ombesörjts av AB Sätila Bygg.

Föreningens ekonomi har under året hanterats av AB Sätila Bygg.

Försäkringar

Byggnaderna är fullvärde försäkrade i Bostadsrätterna.

Underhållsplan

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan för fastigheten som sträcker sig fram t o m 2044.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 435 724	1 497 324	1 568 154	1 564 904
Resultat efter finansiella poster	362 916	-451 075	-34 193	321 364
Soliditet, %	69	68	68	68
Årsavgift (hyra) per kvadratmeter	484	504	528	528
Driftsnetto inkl underhåll	968 185	158 031	744 400	1 159 295
- reparationer & underhåll ingår med	74 637	876 466	383 763	25 940
Direktavkastning på fastigheten %	2	0	2	2
Kapitaltillskott	175 000	111 250	200 000	200 000
- amortering ingår med	175 000	111 250	200 000	200 000

Förklaringar till ovanstående nyckeltal:

Driftsnetto: Fastighetens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Direktavkastning: Driftsnetto i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Soliditet: Föreningens egna kapital i förhållande till balansomslutningen.

Kapitaltillskott: Den del av inbetalda avgifter som använts till investeringar som tex fastighetsförbättringar mm samt för gjorda amorteringar av föreningens lån.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	36 570 000	907 422	796 058	-451 075
Omföring av föreg års vinst			-451 075	451 075
		-819 000	819 000	
		300 000	-300 000	
Årets resultat				362 916
Vid årets slut	36 570 000	388 422	863 983	362 916

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	863 983
årets resultat	362 916
Totalt	1 226 899
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
balanseras i ny räkning	926 899
Summa	1 226 899

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 435 724	1 497 324
Övriga rörelseintäkter		25 302	9 649
Summa rörelseintäkter		1 461 026	1 506 973
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3 4	-425 428	-1 240 406
Övriga externa kostnader	5	-67 413	-108 536
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-375 720	-375 720
Summa rörelsekostnader		-868 561	-1 724 662
Rörelseresultat		592 465	-217 689
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-229 549	-233 386
Summa finansiella poster		-229 549	-233 386
Resultat efter finansiella poster		362 916	-451 075
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		362 916	-451 075
Skatter			
Årets resultat		362 916	-451 075

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	51 944 235	52 319 955
Summa materiella anläggningstillgångar		51 944 235	52 319 955
Summa anläggningstillgångar		51 944 235	52 319 955
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 066	18 678
Övriga fordringar		27 528	26 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 681	37 816
Summa kortfristiga fordringar		67 275	83 257
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar		2 100 000	2 100 000
Summa kortfristiga placeringar		2 100 000	2 100 000
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 540 572	931 818
Summa kassa och bank		1 540 572	931 818
Summa omsättningstillgångar		3 707 847	3 115 075
SUMMA TILLGÅNGAR		55 652 082	55 435 030

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		36 570 000	36 570 000
Fond för yttre underhåll		388 422	907 422
Summa bundet eget kapital		<u>36 958 422</u>	<u>37 477 422</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		863 983	796 058
Årets resultat		362 916	-451 075
Summa fritt eget kapital		<u>1 226 899</u>	<u>344 983</u>
Summa eget kapital		<u>38 185 321</u>	<u>37 822 405</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	9 700 000	17 168 750
Summa långfristiga skulder		<u>9 700 000</u>	<u>17 168 750</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		7 468 750	175 000
Leverantörsskulder		39 485	24 247
Skatteskulder		73 256	54 256
Övriga skulder		3 403	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		181 867	190 372
Summa kortfristiga skulder		<u>7 766 761</u>	<u>443 875</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>55 652 082</u>	<u>55 435 030</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	133

Not 2 Fastighetens intäkter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Månadsavgifter	1 414 424	1 472 824
Garagehyror	21 300	24 500
Summa	1 435 724	1 497 324

Not 3 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 4 Fastighetens driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	63 276	68 570
Städning	18 912	17 942
El	44 931	60 319
Vatten och avlopp	103 164	111 541
Reparation och underhåll	74 637	876 466
Fastighetsförsäkringar	31 342	28 223
Fastighetsskatt	45 728	27 528
Övriga driftskostnader	43 438	49 817
Summa	425 428	1 240 406

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	40 081	43 106
Extern redovisning och revision	10 261	9 950
Övriga kostnader	17 071	55 480
Summa	67 413	108 536

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	55 200 475	55 200 475
	55 200 475	55 200 475
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 880 520	-2 504 800
-Årets avskrivning enligt plan	-375 720	-375 720
	-3 256 240	-2 880 520
Redovisat värde vid årets slut	51 944 235	52 319 955
Taxeringsvärden byggnader	25 800 000	25 800 000
Taxeringsvärden mark	3 840 000	3 840 000
	29 640 000	29 640 000
Bokfört värde byggnader	46 839 760	47 215 480
Bokfört värde mark	5 104 475	5 104 475
	51 944 235	52 319 955

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	19 055 000	19 055 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	19 055 000	19 055 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	400 000	700 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	9 300 000	16 468 750
	9 700 000	17 168 750

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	2020-12-31	2019-12-31
SEB, aktuell ränta 0,97%	7 368 750	7 443 750
SEB, aktuell ränta 1,31%	4 900 000	4 950 000
SEB, aktuell ränta 1,58%	4 900 000	4 950 000
	17 168 750	17 343 750
<i>Kortfristig del av långfristig skuld:</i>		
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	7 368 750	-
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	100 000	175 000
	7 468 750	175 000

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristig skulder. Under nästa år ska föreningen amortera 100.000 kr på de långfristiga lånen, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden amorteras 400.000 kr exkl omförhandlingar mellan 2-5 år från balansdagen.

Underskrifter

Sätla den 31 maj 2021

Rune Albinsson

Adela Jasinski

Tord Stenberg

Göran Andersson

Thomas Haglund

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 juni 2021

Mikael Johansson
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätilla
Org. nr 769616-9338

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätilla för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag är oberoende i förhållande till föreningen och jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och att den en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentligfelaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentligfelaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet som fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns sådan väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att de finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen åter de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag informerar om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Tvärdalsvägen Sätilla för räkenskapsåret 2020 samt förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och det är styrelsen som ansvarar för förvaltningen enligt stadgarna.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med stadgarna.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med stadgarna.

Som en del av revisionen har jag en skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min bedömning. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat förslaget är förenligt med stadgarna.

Ulricehamn den 17/6-21



Mikael Johansson