

Årsredovisning
för
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

SKURUPSHUS NR 3
748000-1010

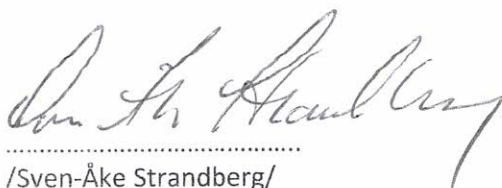
Räkenskapsåret
2020

Fastställelseintyg

Undertecknad ordförande i Bostadsrättsföreningen Skurupshus Nr 3, intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2021-04-15. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag om att resultatet går över i ny räkning.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Skurup 2021-04-15



.....
/Sven-Åke Strandberg/

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skurupshus Nr 3 i Skurup (748000-1010) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag där samtliga medlemmar är delägare i föreningen. Finns inga lokaler att hyra ut på annat sätt. Föreningen har sitt säte i Skurup.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1949 - 1950 i kvarteret Jupiter 1. Föreningens fastigheter ligger på en tomtarea om 1862 m², innehas av föreningen med äganderätt på adresserna Stattenagatan 11 A – C och Långgatan 6 och 8 i Skurup. Fastigheterna har lägenheter i två plan på total boarea om 1552 m².

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	5	51
2	11	59,5
2	4	59
3	4	75
4	1	110,5
Garage	5	ca; 15 m ²
Parkeringsplatser	16	

Styrelsens sammansättning under året efter årsstämman den 24 mars 2020.

Sven-Åke Strandberg	ordförande, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Bodil Andersson	vice ordförande, förlängt förtroende vid årsstämman 2019
Marianne Larsson	kassör och sekreterare, förlängt förtroende vid årsstämman 2019
Edith Petersen	styrelseledamot, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Ronnie Andersson	styrelseledamot, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Ralf Ohlsson	styrelsesuppleant, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Christina Persson	styrelsesuppleant, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Joanne Lindqvist	styrelsesuppleant, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Roland Persson	styrelsesuppleant, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Ulrika Fridh	revisor, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
John Andersson	revisor, förlängt förtroende vid årsstämman 2020
Christina Ekström	revisorssuppleant, förlängt förtroende vid årsstämman 2020

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Stockholms Elbolag AB	Elavtal gäller tom 2022-08-31 (23,5 öre/kWh + moms)
Skurups Elverk AB	Elnät
Skurups kommun	Vatten och avlopp
Skurups Fjärrvärme AB	Fjärrvärme
Telia	Fiberanslutning, TV kanaler och Internet 10/10 mb samt fast telefoni (avtal om TV kanaler from 2018-02-15 och 5 år framöver)
Länsförsäkringar Skåne	Fastighetsförsäkring, i föreningens försäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den personliga hemförsäkringen som alla bör inneha.

Övrigt

Styrelsen har försökt att följa Folkhälsomyndighetens rekommendationer under året som varit präglad av Corona pandemin, med kraftig inskränkning av gruppträffar. Styrelsen har haft kontakt via telefon och enkäter skickades ut till medlemmarna för skriftligt svar så årsredovisningen kunde skickas in till Bolagsverket.

Föreningen har under året haft möte via telefon, protokollfört så medlemmarna fått anteckningarna. Årsmötet genomfördes genom enkät som lämnades ut och svar inkom från 20 av 25 medlemmar. Styrelsemötena har skett via telefon vid akuta situationer som vattenläcka och annat som behövts diskuteras. Styrelsen har prioriterat restriktionerna som FHM rekommenderat med att hålla avstånd, men likväl haft kontakt med gruppen äldre medlemmar som varit mycket isolerade under det gångna året.

Ekonomisk redovisning sker efter varje månadsslut till alla medlemmar och revisorer i bostadsrättsföreningen.

Lägenhetsförteckning hanteras av styrelsens kassör.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och väsentliga större renoveringar senaste åren**Fastighetsbesiktning**

Fastigheterna besiktigas löpande, där styrelsen redovisar skriftligt i mötesprotokollen för att kunna planera kommande både större och mindre reparationer/underhåll i/på fastigheterna. Lägenheterna ingår i årliga besiktningen, driftkostnaden påverkas vid bristande underhåll.

Besiktning genomförs också vid ägarbyte av lägenhet.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.

Utdrag ur denna finns här nedan från de senaste åren.

Tidigare underhåll

2018 Installation av Telia Fiber för internet 10/10 mb, TV-mottagning och fast telefoni

2018 Renovering av gårdsplanen

2018 Utebelysning vid parkering och miljöstationen

2018 Utbytt el-installation i källare Långgatan 6

2019 Renovering av tvättstuga o torkrum – målning, nya arbetsbänkar, målat golven

2019 Målning av dörrar och karmar tvättstuga, toalett, teknikrummet

2020 Trädgårdsskjul till trädgårdsredskapen

2020 Reparation värmeanläggning

2020 Torktumlare 8 kg, TCF 650 WP NDS LW Eco Speed

2020 Vattenläcka pannrum/reparation

Framtida underhåll

Styrelsen har diskussion om att göra en bedömning av vatten-, avlopps- och värmeledningsrören i fastigheterna, innan det uppstår läckage.

Framtida projektförslag

Föreningsmedlemmar har inkommit till styrelsen om att undersöka möjligheten för inglasning av balkongerna. Skurups kommun kan inte lämna förhandsbesked då det måste göras en ny detaljplan för kvarteret, det kommer att dröja några år.

Personal/styrelsearvoden

Föreningen har anställd lokalvårdare för trappstädning och fönsterputs. Kassören är anställd av föreningen. Kassören har ansvaret för all ekonomisk förvaltning samt därutöver administrationen och registerhållning som krävs av ekonomiska föreningar. Fastighetsskötare anställd på nästan 9 timmar i månaden. Det har blivit fler timmar under det gångna året, då föreningens "hustomte" utfört mycket renoveringsarbete i fastigheterna. Ordförande har haft ersättning för några arbetade timmar under året. Fastighetsskötare och ordföranden arbetar ofta gemensamt på större/tyngre projekt. Samtliga anställda har lön enligt avtal för respektive yrkestillhörighet från BRF.

Styrelsen har inget arvode för sin arbetsinsats och för styrelsens ansvar mot föreningsmedlemmarna.

Höjning av årsavgiften

Avgiftshöjning med 2% har beslutats om för kommande år, redan vid årsstämman. Årsavgiften bör beräknas för kostnadsökningarna som följer varje år.

Årsavgifterna de senaste åren:

	2020	2019	2018	2017
Årsavgiften/m ² bostad 1552m ²	681,01	670,80	657,60	644,70

Styrelsen har vid tidigare årsstämma fått gehör för högre amortering på fastighetslånen, där en del av årsavgifterna används.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 045 520 kr. Under året har föreningen amorterat lånen med 180 000 kr, vilket kan motsvara en amorteringstakt på ca 17 år. Belåningen kan fördelas på innehavarna som då är 1 962 kr/m²

Fastigheternas taxeringsvärde	9 000 000 kr
Taxeringsvärdet på tomtmarken	<u>2 979 000 kr</u>
Totalt taxeringsvärde gäller från 2019	11 979 000 kr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande under räkenskapsåret	2
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	28

Anledning till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen, är att mer än en medlem kan vara ägare till lägenheten. Dock skall noteras, att vid stämman har en bostadsrätt en röst, oavsett antalet innehavare eller storlek på lägenheten. Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. (Anledningen till försäljningar har varit behov av större/mindre bostad.)

Parkeringsplats och garage

Föreningen har 16 bilparkeringsplatser på gården, där föreningen tar ut en avgift om 600kr/år. De 5 garagen som föreningen har, tar föreningen ut en avgift om 4200kr/år. Det är endast medlemmar som kan nyttja garage och gårdsparkering.

Övrigt

Enligt stadgarna tar föreningen ut överlåtelseavgift med 2,5% av prisbasbeloppet, av säljaren.

Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbeloppet, av medlem som belånar sin bostad. Vid andrahandsupplåtelse tar föreningen ut avgift med 10% av prisbasbeloppet, av medlemmen. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen har beslut om att påminnelseavgift ska tas ut vid sen betalning av månadsavgift. Månadsavgiften ska finnas på föreningens konto till den sista i månaden innan.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Materiella anläggningstillgångar	2 915 656	3 104 081	3 270 199	3 360 015
Omsättningstillgångar	1 246 720	1 012 155	821 509	764 823
Eget kapital	980 633	768 128	604 316	459 724
Långfristiga banklån	3 045 520	3 225 520	3 383 213	3 560 137
Kortfristiga skulder (Lev.fakt.)	138 812	122 587	104 179	104 976
Rörelseintäkter totalt	1 099 328	1 089 095	1 053 908	1 036 827
Rörelsens kostnader	455 234	535 933	463 128	416 325
Personalkostnader	108 272	120 155	99 861	90 058
Avskrivningar fastigheten	188 425	166 118	176 924	129 620
Räntekostnader o bankkostnad	53 731	65 481	58 844	65 814
Bokslutsdisp. Rep.Fond och Fastighetsskatt	293 666	201 408	222 608	334 608
Taxeringsvärde Byggnad och tomtmark	11 979 000	11 979 000	9 006 000	9 006 000
-varav byggnad	9 000 000	9 000 000	6 400 000	6 400 000
Arsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder 1552m2	681	671	657	645
			2	2
Bankskuld/m2 bostadsrättsyta 1552m2	1 962	2 078	180	294
Räntekostnad/m2 bostadsrättsyta 1552m2	34	41	37	42
Belåningsgrad (skuld/tax.värde)	25,42%	26,92%	37,56%	39,53%
Avsättning rep.fond/m2 byggnadsyta 1862m2	137	88	99	160
Avskrivning/m2 byggnadsyta 1862m2	101	85	95	70
Banktillgång/m2 bostäder 1552m2	803	652	529	493

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

Resultaträkning		2020	2019
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och andra avgifter	Not 1	1 097 532	1 078 516
Skatteåterbäring, öresutj.	Not 2	1 796	10 579
Summa rörelseintäkter		1 099 328	1 089 095
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	Not 3 -	455 234	- 535 933
Personal kostnader	Not 4 -	108 272	- 120 155
Summa rörelsens kostnader	-	563 506	- 656 088
Rörelseresultat före avskrivningar		535 822	433 007
Avskrivningar, amorteringen på banklånen	Not 5 -	180 000	- 157 693
Avskrivning på inventarier	-	8 425	- 8 425
Summa Avskrivningar	-	188 425	- 166 118
Rörelseresultat efter avskrivningar		347 397	266 889
Finansiella poster			
Räntekostnader på fastighetslån	-	52 235	- 64 106
Årsavgift Handelsbanken	-	1 496	- 1 375
Summa Finansiella poster	-	53 731	- 65 481
Resultat efter finansiella poster		293 666	201 408
Resultat före bokslutsdisp. och skatt		293 666	201 408
Bokslutsdispositioner (rep. fond)	-	256 000	- 163 812
Årets skattekostnad	-	37 596	- 37 596
Redovisat resultat (går över i ny räkning)	-	70	- 0
Summa beräknat resultat	-	293 666	- 201 408



Balansräkning TILLGÅNGAR**2020****2019**

Anläggningstillgångar

Materiella Anläggningstillgångar

Byggnader och mark (-VM)

2 915 656

3 104 081

Summa Anläggningstillgångar**2 915 656****3 104 081****Fordringar**

Fordringar skattekontot

Not 6

2 589

-

Summa Fordringar**2 589**

-

Bankkonto tillgångar

Driftkonto Handelsbanken

Not 7

137 820

79 766

Sparkonto Handelsbanken

860 000

650 000

Företagskonto Sparbanken

-

33 488

Kapitalkonto Sparbanken

248 900

248 900

Summa banktillgodohavande**1 246 720****1 012 155****Summa Omsättningstillgångar****1 246 720****1 012 155****SUMMA TILLGÅNGAR****4 164 965****4 116 235****BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****2020****2019****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser/Grundavgifter

- 23 322

- 23 322

Föreningens Reparations Fond

- 957 241

- 701 241

Disp.Fond

- 70

- 43 565

Summa bundet eget kapital**- 980 633****- 768 128****Summa eget kapital****- 980 633****- 768 128****Långfristiga skulder**

Fastighetslån

Not 8

- 3 045 520

- 3 225 520

Summa Långfristiga skulder**- 3 045 520****- 3 225 520****Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder, värme, va, el mm.

- 35 411

- 28 273

Personalens Ag,avg och prel.skatt

- 2 917

- 2 946

Förutbetalda månadsavgifter

Not 9

- 100 484

- 91 368

Summa kortfristiga skulder**- 138 812****- 122 587****Summa Eget Kapital och Skulder****- 4 164 965****4 116 235**

NOTER

		2020	2019
Not 1 Årsavgifter			
Årsavgifter	not 1	1 056 932	1 041 048
Garageplats		18 200	19 950
Parkeringsplats		16 760	9 000
Andrahandsuthyrning avgift		788	1 986
Överlåtelseavgift		4 732	4 672
Förseningsavgift		120	-
Pantsättningsavgift		-	1 860
		1 097 532	1 078 516
Not 2 Skatteåterbäring			
Skatteåterbäring för 2019	not 2	1 794	10 579
Öresutjämning ag-avgiften		2	
		1 796	
Not 3. Fastigheternas driftkostnader			
Förbrukningsinventarier	not 3	- 907	- 4 625
Förbrukningsmaterial		- 3 006	- 1 032
Sam.tr.kostnad, kontorsmatr. Bolagsverket mm		- 4 000	- 7 310
Fastighetsförsäkring LF i Skåne		- 39 836	- 38 281
Släp hyra/drivmedel gräsklippare		- 1 966	-
Kabel TV-mottagning Sydantenn		- 51 424	- 50 612
Fiberansluten TV, Internet, fast tfn Telia		- 68 645	- 80 150
Fjärrvärme		- 175 703	- 202 885
El och nät anslutning		- 20 673	- 25 482
Vatten		- 53 711	- 56 357
Renhållning		- 32 659	- 31 171
Reparation & underhåll på/i fastigheterna		- 2 704	- 38 028
		- 455 234	- 535 933
Not 4 Personalkostnader			
Löner till städ-, vaktm.-, eko.bokför., byggarb.	not 4	- 94 542	- 102 466
Arbetsgivareavgift		- 13 530	- 16 919
Fora försäkring för anställd		- 200	-
Reseersättning skattefri		-	770
		- 108 272	- 120 155
Not 5 Avskrivning (-VM)			
Byggnader och mark (-VM) Anläggningstillgång		2 915 656	3 104 081
Reparation av Fasad och balkonger			
Byggnader	not 5	- 60 000	- 35 000
Renovering avloppet		- 20 000	- 55 000
Dörrar, portar, trappor		- 60 000	- 35 000
Avskrivning med amorteringen på lånen		- 40 000	- 32 693
		- 180 000	- 157 693
Avskrivningar Inventarier (-VM)			
Fiberanslutning till Internet under 2018, 5 år	not 5	-	3 750
Trädgårdstraktor inköpt 2018, 5 år		-	4 675
		- 8 425	- 8 425

2020

2019

Byggnader och mark

Taxeringsvärdet byggnad	9 000 000	9 000 000
Taxeringsvärdet mark	2 979 000	2 979 000
	11 979 000	11 979 000

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivning på Inventarier med beräknad livslängd. Avskrivning på Byggnaden med amorteringen som är gjord under året, se vidare not 5

Värdehöjande reparationer på fastigheterna har **inte** utförts under året som gått

Not 6 Fordringar skattekontot

Överskjutande skatt 2019 Fastigheter	not 6	1 794	10 579
Hög sjuklönekostnad		795	-
Öresutjämning		2	-
		2 591	10 579

Not 7 Föreningens Bankkonto

Handelsbanken Affärskonto	not 7	137 820	79 766
Handelsbanken Checkkonto		860 000	650 000
Driftkonto Sparbanken		-	33 488
Skurups Sparbank Kapitalsparkonto		248 900	248 900
		1 246 720	1 012 155

Not 8 Långfristiga skulder

Stadshypotek AB, bundet 30/10-24, 1,52%	not 8	- 632 339	- 692 339
Stadshypotek AB, bundet 30/4-24, 1,70%		- 2 413 181	- 2 533 181
		- 3 045 520	- 3 225 520

Statshypotek, pantbrev för fastigheterna

	3 879 000	3 879 000
--	------------------	------------------

Not 9 Kortfristiga skulder/ Förutbetalda avgifter

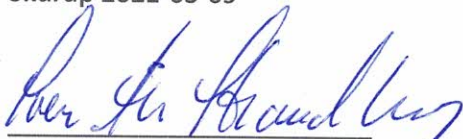
Månadsavgifter för januari-mars 2021	not 9	- 97 162	- 88 118
Garageplats		- 2 450	- 2 500
Parkeringsplats		- 872	- 750
		- 100 484	- 91 368

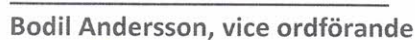
Årets fastighetsskatt

Årets fastighetsskatt		- 37 596	- 37 596
-----------------------	--	----------	----------


Styrelsen tackar för det gångna årets förtroende

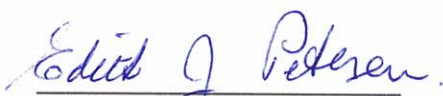
Skurup 2021-03-09


Sven-Åke Strandberg, ordförande


Bodil Andersson, vice ordförande


Marianne Larsson, kassör



Ronnie Andersson, ledamot


Edith Petersen, ledamot


Ralf Ohlsson, suppleant


Kristina Persson, suppleant



Joanne Lindqvist, suppleant

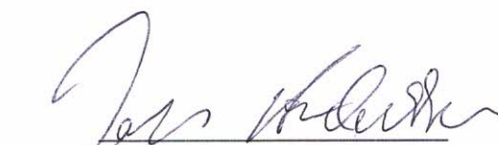

Roland Persson, suppleant

Revisionsberättelse kommer att lämnas efter genomförd kontroll av förvaltningshandlingar och räkenskaperna för Brf Skurupshus nr 3.

Revisorernas underskrifter

Skurup 2021-03-09


Ulrika Fridh, revisor


John Andersson, revisor

Revisorerna valda vid årsstämman 2020



REVISIONSBERÄTTELSE

AVSEENDE ÅRSREDOVISNING 2020-01-01 tom 2020-12-31

FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SKURUPSHUS NR 3

ORG. NR: 748000-1010

Revision har genomförts av undertecknade revisorer valda vid föreningens årsstämma 2020. Kontroll av förvaltningen av fastigheterna, protokoll, ekonomiska handlingar, bankkontoutdrag samt verifikationer och andra handlingar som protokoll. Vi som representanter för delägarna i föreningen har haft fullgod möjlighet att övervaka alla beslutade åtgärder i fastigheten under året.

Revisorerna avger härmed sin revisionsrapport:

Revisionen har gjorts enligt årsredovisningslagen (ÅRL) avseende ekonomiska föreningar.

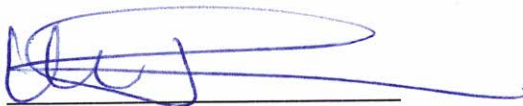
Vi har granskat styrelsens förvaltning, räkenskaper och bankmedel. Kontrollerade utan att finna något avvikande. Verifikationer, huvudbok, saldolistor, resultat- och balansrapport samt årsbokslut, har upprättats på ett noggrant sätt, där vi inte funnet något att anmärka på.

Redovisningen har upprättats enligt vår bedömning, på ett tydligt och enkelt sätt, för att delägarna ska kunna ta del av redovisningen.

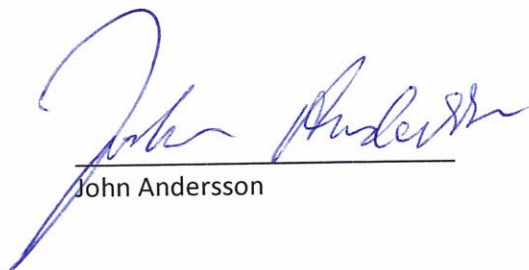
Vi rekommenderar föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkning samt godkänna styrelsens förslag till disposition, vi rekommenderar också årsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för tiden som revisionen avser.

Valda revisorer tillstyrker Bostadsrättsföreningen Skurupshus Nr 3 styrelse ansvarsfrihet för år 2020.

Skurup 2021-03-20



Ulrika Fridh



John Andersson