

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Gustaf Wasa

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 2014 och 2023.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1945-04-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-04-04 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Plogen 7. Föreningens andel är 20 procent. Samfälligheten förvaltar parkering, sophus och trädgård.

Styrelsen

Annica Albin	Ledamot
Håkan Olsson	Ledamot
Christoffer Werhof	Ledamot

Niklas Anders Malmborg	Suppleant
------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Polfeldt	Ordinarie Extern
----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PLOGEN 2	1945	Trelleborg

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa försäkring.

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

Uppvärmning sker via gas.

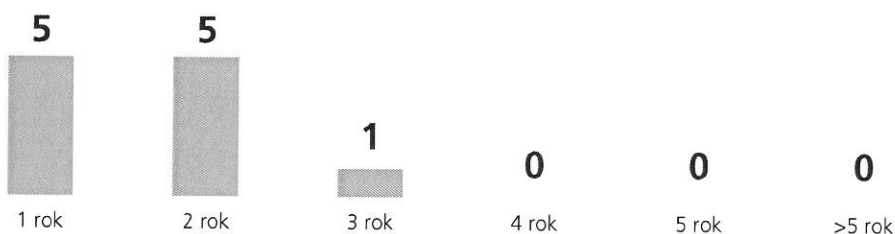
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 600 m², varav 600 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av skorstenar	2017
Byte värmepanna	2016
Byte tappvattenstammar	2015 - 2016
Relining av avloppstammar	2015 - 2016
El	2014
Balkongrenovering	2007
Fönsterrenovering	1990
Byte Värmeanläggning	1986

Planerat underhåll	År
Renovering trapphus	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Serviceavtal panna	Hylén & Kjellander
Bevakning	Securitas

Föreningens ekonomi

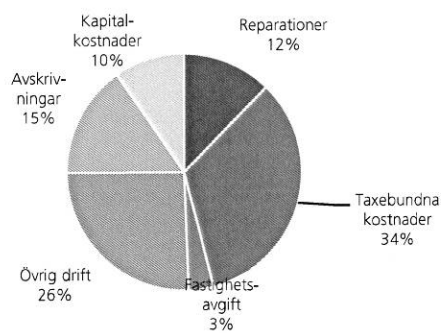
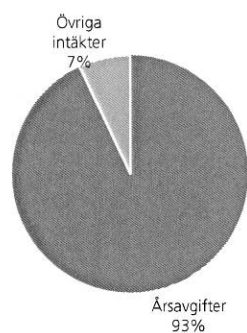
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	555 812	578 597
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	484 776	470 052
Finansiella intäkter	16	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 543
Ökning av kortfristiga skulder	0	8 228
	484 792	480 823
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	345 321	400 836
Finansiella kostnader	44 656	41 480
Ökning av kortfristiga fordringar	298	0
Minskning av långfristiga skulder	61 292	61 292
Minskning av kortfristiga skulder	13 396	0
	464 963	503 609
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	575 641	555 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	19 829	-22 786

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Pga Covid 19 har endast löpande underhåll utförts.

Planerat underhåll skjuts på framtiden.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 13
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 13

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	751	726	798	994
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 973	4 076	4 747	4 863
Elkostnad/m ² totalyta	19	15	15	16
Värmekostnad/m ² totalyta	175	168	121	223
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	39	45	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	69	67	74
Soliditet (%)	22	21	21	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	-43	14	63
Nettoomsättning (tkr)	485	470	455	525

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 600 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	11 400	0	0	11 400
Reservfond	20 824	0	0	20 824
Fond för yttre underhåll	91 399	15 435	0	75 964
S:a bundet eget kapital	123 623	15 435	0	108 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	542 169	-15 435	-43 443	601 047
Årets resultat	23 636	23 636	43 443	-43 443
S:a fritt eget kapital	565 805	8 201	0	557 604
S:a eget kapital	689 428	23 636	0	665 792

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 636
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	557 604
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-15 435
summa balanserat resultat	565 805

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	565 805
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	484 776	470 052
Summa rörelseintäkter		484 776	470 052
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-296 714	-346 050
Övriga externa kostnader	Not 4	-48 607	-54 786
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-71 179	-71 179
Summa rörelsekostnader		-416 500	-472 015
RÖELSERESULTAT		68 276	-1 963
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-44 656	-41 480
Summa finansiella poster		-44 640	-41 480
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 636	-43 443
ÅRETS RESULTAT		23 636	-43 443

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	2 562 708	2 630 449
Inventarier	Not 8	24 922	28 359
Summa materiella anläggningstillgångar		2 587 629	2 658 808
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 587 629	2 658 808
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	66
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	445 947	466 234
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	9 687	9 323
Summa kortfristiga fordringar		455 634	475 623
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		129 891	89 775
Summa kassa och bank		129 891	89 775
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		585 525	565 398
SUMMA TILLGÅNGAR		3 173 154	3 224 206

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 400	11 400
Reservfond		20 824	20 824
Fond för yttre underhåll	Not 11	91 399	75 964
Summa bundet eget kapital		123 623	108 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		542 169	601 047
Årets resultat		23 636	-43 443
Summa fritt eget kapital		565 805	557 604
SUMMA EGET KAPITAL		689 428	665 792
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	300 000	320 000
Summa långfristiga skulder		300 000	320 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 084 044	2 125 336
Leverantörsskulder		18 262	35 503
Skatteskulder		761	473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	80 659	77 102
Summa kortfristiga skulder		2 183 726	2 238 414
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 173 154	3 224 206

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	Fullt avskriven	100 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	40 år
Värmesystem	50 år	50 år
Fastighetsel	Fullt avskriven	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	12 år	12 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	450 612	435 873
Kabel-TV intäkter	14 400	14 400
Bredbandsintäkter	19 800	19 800
Öresutjämning	-36	-21
	484 776	470 052

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Bevakning	5 008	4 781
	Gemensamma utrymmen	0	2 341
	Sophantering	588	376
	Gård	1 690	654
	Förbrukningsmateriel	0	3 251
	Störningsjour och larm	7 135	7 252
		14 421	18 655
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	6 400	0
	Tvättstuga	0	15 159
	Sophantering/återvinning	196	0
	Entré/trapphus	6 195	0
	Lås	4 562	447
	VVS	28 707	20 131
	Elinstallationer	0	11 795
	Vattenskada	10 779	0
		56 839	47 532
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	65 000
		0	65 000
	Taxebundna kostnader		
	El	11 252	8 849
	Värme	105 231	100 893
	Vatten	27 085	23 536
	Sophämtning/renhållning	11 763	12 773
		155 331	146 052
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	12 552	11 696
	Bredband	42 136	41 968
		54 688	53 664
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	15 435	15 147
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	296 714	346 050
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	2 700	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	8 750	7 500
	Föreningskostnader	1 499	406
	Förvaltningsarvode	30 000	30 000
	Administration	1 510	2 724
	Konsultarvode	0	5 650
	Föreningsavgifter	4 148	7 231
		48 607	54 786

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Fasader/balkonger K3	12 810	12 810
	Fönster/dörrar och portar K3	6 614	6 614
	Värmesystem K3	18 317	18 317
	Förbättringar	30 000	30 000
	Inventarier	3 438	3 438
		71 179	71 179
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 430 076	3 430 076
	Utgående anskaffningsvärde	3 430 076	3 430 076
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-799 627	-731 886
	Årets avskrivningar enligt plan	-67 741	-67 741
	Utgående avskrivning enligt plan	-867 369	-799 627
	Planenligt restvärde vid årets slut	2 562 708	2 630 449
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	3 891 000	3 891 000
	Taxeringsvärde mark	1 254 000	1 254 000
		5 145 000	5 145 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	5 145 000	5 145 000
		5 145 000	5 145 000
Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 250	41 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 250	41 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 891	-9 453
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 438	-3 438
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 329	-12 891
	Redovisat restvärde vid årets slut	24 921	28 359

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	197	197
	Klientmedel hos SBC	445 750	466 037
		445 947	466 234

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	9 687	9 323
		9 687	9 323

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	75 964	60 529
	Reservering enligt stadgar	15 435	15 435
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	91 399	75 964

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,520 %	2 064 044	2 105 336	Rörligt
	Swedbank	2,730 %	320 000	340 000	2026-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		2 384 044	2 445 336	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 084 044	-2 125 336	
			300 000	320 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 077 584 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 767 000	2 767 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	1 033	993
	Värme	14 185	13 532
	Vatten	2 034	1 982
	Sophämtning	833	836
	Extern revisor	8 125	8 125
	Ränta	7 612	7 952
	Avgifter och hyror	46 837	43 682
		80 659	77 102

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen för diskussioner med grannfastigheten om trappmålning för att få ner priset hos målerifirman.

Inga beslut är fattade ännu.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

TRELLEBORG den 16 2021



Annica Albin
Ledamot



Håkan Olsson
Ledamot



Christoffer Werhof
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 2021



Peter Polfeldt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Gustaf Wasa org nr 747000-0220

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Gustaf Wasa för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger 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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Gustaf Wasa 2020.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsmed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 4/16 2021



Peter Polfeldt
Av föreningen utsedd revisor