

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Husaren

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 2012 och 2041.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- 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 1990-02-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

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

Styrelsen

Elisabeth Karlsson	Ordförande
Johan Lindgren	Vice ordförande
Ronnie Hjelm	Sekreterare
Susanne Reinink	Kassör
Christer Dahlström	Suppleant
Gary Karvinen	Suppleant
Gunnar Svensson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Christer Dahlström, Ronnie Hjelm, Gary Karvinen, Johan Lindgren och Gunnar Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Micael Henningsson	Ordinarie Extern	MH Konsult
--------------------	------------------	------------

Valberedning

Stig Arne Andersson Sammankallande
Kenneth Nilsson
Charlotta Nynäs

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NÖSNÄS 1:293	1991	Stenungsund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 51 småhus.

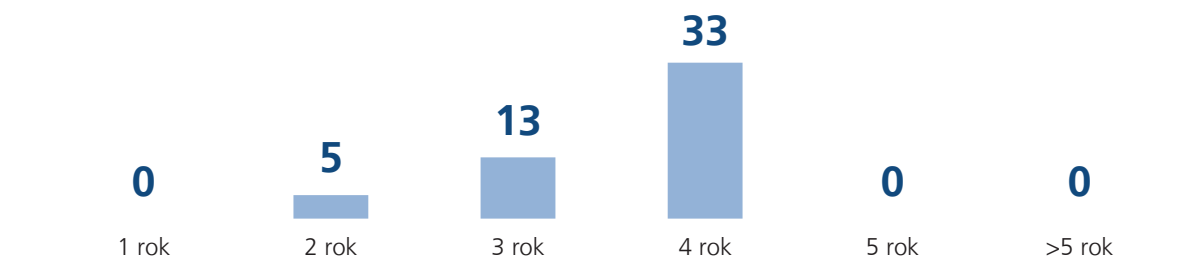
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 000 m², varav 5 000 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hyresgäst	48 m ²	1 år

Föreningen är momsregistrerad avseende individuell mätning och debitering, IMD, av el.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2041.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring och behandling av samtliga tak med betongpannor på föreningens byggnader.	2020	Ger en längre livslängd.
Byte av 9 köksblandare	2020	Avser endast original-blandare som fanns kvar sedan husen uppfördes.
Trädfällning och rensning i skogsbacken bakom garage omr 3	2020	Trädrötter orsakat skador på asfalten.
Åtgärder efter vattenskada, byte av fasad och fönster, åtgärder vissa inre ytskikt för en lägenhet	2020	Skadan uppstod vid slagregn dec 2019 och feb 2020.
Renovering/Målning fasad 2 sidor Husarvägen 45-85	2020	
Byte av ytterdörrar, 7 stycken	2020	
Målning av vissa ytterdörrar	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmepumpar, löpande vid behov	2021	
Renovering/Målning fasad 2 sidor Ryttnarvägen 2-16, Husarvägen 33-43	2021	Vissa insatser i område 1 tillkommer.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband, TV, IP telefoni	Telia
El	Skellefteå Kraft

Föreningens ekonomi

Föreningens räntekostnader har sjunkit de senaste åren och istället har styrelsen valt att amortera något mer.

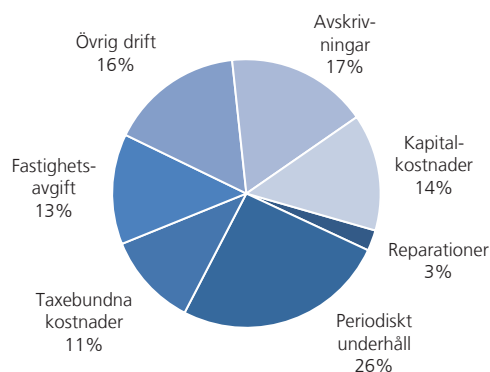
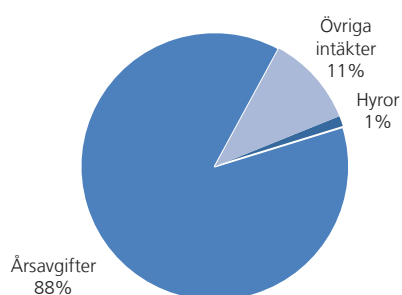
Ett lån hos SEB som löpte ut i december förlängdes och styrelsen valde att förlänga nuvarande villkor, rörlig ränta (90 dagar) ytterligare 1 år.

En lokal, ursprungligen föreningslokal, hyrs ut och ger föreningen en inkomst.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 486 426	8 490 250
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 040 628	4 673 198
Finansiella intäkter	0	38
Minskning kortfristiga fordringar	0	39 445
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 414
	4 040 628	4 718 095
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 200 818	2 302 014
Finansiella kostnader	451 175	525 475
Ökning av kortfristiga fordringar	21 260	0
Minskning av långfristiga skulder	1 098 366	894 430
Minskning av kortfristiga skulder	21 343	0
	3 792 962	3 721 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	9 734 092	9 486 426
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	247 666	996 177

*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

Föreningens underhållsplan är framtagen av SBC år 2011 och avser åren 2012-2041. Avsättning sker med hänsyn till denna. Underhållsåtgärder enligt planen utförs ej helt då detta hade resulterat i, enligt styrelsen, många förtida åtgärder och därmed negativ inverkan på föreningens ekonomi. Vissa åtgärder, t ex byte av värmepannor, har visat sig behöva ske tidigare än enligt underhållsplanen. Med underhållsplanen som bas och efter uppföljning av byggnaders status bestäms underhållet efter behov.

Underhåll av fasader (målning och byte av skadad panel) sker med en omloppstid på ca 8 år.

Arbetet med rengöring och behandling av alla byggnaders tak gjordes för att förlänga takens livslängd och skjuta fram ett byte. Återbesök för besiktning kommer ske under hösten 2021 av firman som utförde arbetet.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 77 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 73 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	709	767	787	780
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 136	1 136	1 136	1 128
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 893	7 112	7 291	7 465
Elkostnad/m ² totalyta	55	127	133	120
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	1	1	1
Kapitalkostnader/m ² totalyta	90	105	114	122
Soliditet (%)	39	37	35	33
Resultat efter finansiella poster (tkr)	846	1 296	1 658	1 995
Nettoomsättning (tkr)	4 025	4 660	4 793	4 738

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 000 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	8 828 000	0	0	8 828 000
Fond för yttre underhåll	10 705 387	877 000	0	9 828 387
S:a bundet eget kapital	19 533 387	877 000	0	18 656 387
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 052 690	-877 000	1 295 750	1 633 940
Årets resultat	845 524	845 524	-1 295 750	1 295 750
S:a fritt eget kapital	2 898 214	-31 476	0	2 929 690
S:a eget kapital	22 431 601	845 524	0	21 586 077

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	845 524
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 929 690
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-877 000
summa balanserat resultat	2 898 214

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 898 214
----------------------------------	------------------

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	4 025 012	4 659 634
Övriga rörelseintäkter	Not 3	15 616	13 564
Summa rörelseintäkter		4 040 628	4 673 198
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 802 980	-1 900 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-257 944	-256 382
Personalkostnader	Not 6	-139 894	-145 393
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-543 111	-549 997
Summa rörelsekostnader		-2 743 929	-2 852 011
RÖRELSERESULTAT		1 296 699	1 821 187
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-451 175	-525 475
Summa finansiella poster		-451 175	-525 437
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		845 524	1 295 750
ÅRETS RESULTAT		845 524	1 295 750

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8,14 47 704 612	48 247 723
Maskiner	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	47 704 612	48 247 723
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	47 708 112	48 251 223
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 3 251 949	3 735 846
Summa kortfristiga fordringar	3 251 949	3 735 846
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	6 541 218	5 788 395
Summa kassa och bank	6 541 218	5 788 395
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	9 793 167	9 524 241
SUMMA TILLGÅNGAR	57 501 280	57 775 465

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 828 000	8 828 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	10 705 387	9 828 387
Summa bundet eget kapital		19 533 387	18 656 387
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 052 690	1 633 940
Årets resultat		845 524	1 295 750
Summa fritt eget kapital		2 898 214	2 929 690
SUMMA EGET KAPITAL		22 431 601	21 586 077
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	29 313 057	34 638 046
Summa långfristiga skulder		29 313 057	34 638 046
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 150 321	923 698
Leverantörsskulder		109 352	130 833
Skatteskulder		46 555	38 083
Övriga skulder		57 086	65 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	393 307	393 153
Summa kortfristiga skulder		5 756 621	1 551 341
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 501 280	57 775 465

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 årsboks slutet. 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
Byggnader	100 år	100 år
Förbättringar	Fullt avskriven	9 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 542 935	3 837 452
Hyror lokaler	54 504	54 504
Kabel-TV intäkter	171 360	171 360
Elintäkter	0	596 239
Elintäkter moms	256 104	0
Öresutjämning	110	79
	4 025 012	4 659 634

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	7 432	5 925
Övriga intäkter	8 184	7 639
	15 616	13 564

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	26 338	35 426
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	83 520
	Gemensamma utrymmen	0	2 491
	Sophantering	6 838	0
	Gård	5 318	7 118
	Serviceavtal	0	2 381
	Förbrukningsmateriel	2 201	4 009
	Fordon	390	1 169
		41 085	136 114
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	29 965	0
	Lås	0	7 938
	VVS	21 054	37 267
	Värmeanläggning/undercentral	26 550	83 968
	Ventilation	2 371	5 863
	Tak	0	8 121
		79 940	143 157
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	493 984	0
	Huskropp utvändigt	44 202	0
	Tak	247 250	100 788
	Fasad	0	301 124
	Mark/gård/utemiljö	36 250	19 240
		821 686	421 152
	Taxebundna kostnader		
	El	273 522	634 292
	Vatten	6 724	6 754
	Sophämtning/renhållning	71 425	71 051
	Grovsopor	7 771	7 428
		359 442	719 525
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 028	69 792
		75 028	69 792
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	425 799	410 499
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 802 980	1 900 239

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	117
	Medlemsinformation	0	2 808
	Tele- och datakommunikation	156 696	156 445
	Revisionsarvode extern revisor	12 000	11 250
	Föreningskostnader	688	2 356
	Styrelseomkostnader	0	454
	Fritids- och trivselkostnader	198	3 947
	Förvaltningsarvode	68 252	67 236
	Förvaltningsarvodena övriga	6 000	0
	Administration	3 260	5 880
	Korttidsinventarier	2 434	0
	Konsultarvode	2 100	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 010	5 890
		257 944	256 382
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 200	71 600
	Löner	46 345	42 624
	Kostnadsersättningar	2 150	3 446
	Sociala kostnader	21 199	27 723
		139 894	145 393
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	522 453	522 453
	Förbättringar	20 658	27 544
		543 111	549 997

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	67 721 288	67 721 288
	Utgående anskaffningsvärde	67 721 288	67 721 288
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 384 394	-8 834 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-543 111	-549 997
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 927 505	-9 384 394
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-10 089 171	-10 089 171
	Utgående nedskrivning	-10 089 171	-10 089 171
	Planenligt restvärde vid årets slut	47 704 612	48 247 723
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 228 070	15 228 070
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 662 000	37 662 000
	Taxeringsvärde mark	29 682 000	29 682 000
		67 344 000	67 344 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	67 344 000	67 344 000
		67 344 000	67 344 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 213	9 213
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	9 213	9 213
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 213	-9 213
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 213	-9 213
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	26 598	26 538
	Klientmedel hos SBC	3 192 874	3 698 031
	Fordringar kreditfakturor	19 854	1 636
	Medlemsel	12 623	9 641
		3 251 949	3 735 846

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	9 828 387	8 451 387
	Reservering enligt stadgar	877 000	877 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	500 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	10 705 387	9 828 387

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,590 %	12 770 000	12 890 000	2022-01-25
	SEB	1,710 %	2 775 140	3 159 446	2023-03-28
	SEB	0,990 %	7 470 000	7 650 000	2022-12-28
	SEB	1,210 %	7 313 905	7 613 905	2024-12-28
	SEB	0,530 %	4 134 333	4 248 393	2021-03-17
	Summa skulder till kreditinstitut		34 463 378	35 561 744	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 150 321	-923 698	
			29 313 057	34 638 046	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 813 138 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 656 000	58 656 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	44 042	47 165
	Avgifter och hyror	349 265	345 988
		393 307	393 153

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar (ej beslutat) att låta göra en uppdatering av underhållsplanen gjord under 2021 eftersom den nu är 10 år gammal. Då görs en besiktning av samtliga byggnader av fackman.

Styrelsens underskrifter

STENUNGSUND den 24/4 2021


Elisabeth Karlsson
Ordförande


Johan Lindgren
Vice ordförande


Ronnie Hjelm
Sekreterare


Susanne Reinink
Kassör

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2021


Micael Henningsson
Extern revisor