

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs

769633-8404

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Övriga noter	10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs, 769633-8404 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Sydvästen i Sotenäs har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning och i förekommande fall lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2017-01-31.

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Tången 47:1 i Sotenäs. På fastigheten finns två bostadshus, huvudbyggnad och radhus.

Huvudbyggnaden är ursprungligen från 1940-talet men total om- och tillbyggs 2009. Radhuset är från 2010.

Byggnaderna består av totalt 11 lägenheter .

Adress: Änggatan 14, Kungshamn.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, m²</i>
1	1	23
1	1,5	36
6	2	304,5
2	3	149,5
1	4	127,5
11		640,5

Bilplatser

Det finns 1 bilplats per lägenhet på fastigheten.

Förråd

Alla lägenheter har ett eget kallförråd.

Fastighetens tekniska status

Delvis uppförd och färdigställd under 2010, har ett begränsat behov av underhåll.

En kontroll av underhållsbehov gjordes våren 2017. Inga väsentliga underhållsbehov de närmsta 10 åren.

Radonmätning slutet utav 2016, alla lägenheter under gränsvärdet.

OVK utfördes 2016-05-31, inga anmärkningar.

Sotare besiktade inkanal jan 2017, inga anmärkningar.

Fastighetsförvaltning

Den administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 17 medlemmar och vid årets slut 16 medlemmar.

Överlåtelse

11 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1 % av basbeloppet.

Gemensamma utrymmen

Tvättstuga, värmecentral och cykelförråd.

Styrelseledamöter

Styrelsen från den konstituerande föreningstämma den 15 juni 2019

Marjam Sohrabi	Ordförande
Ingrid Karlsson	Ledamot
Ann-Christin Zaar	Ledamot
Johan Karlsson	Ledamot
Christian Mattsson	Suppleant

Under året har det hållits ett protokollfört föreningsmöte, 2 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisor

Ordinarie: Gustav Zaar

Valberedning

Martin Wingård

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har inga investeringar eller underhåll utförts.

Föreningens ekonomi

Årets resultat och budget för nästa år

Föreningen redovisar ett resultat före avsättning till underhållsfond om -368 320 kr.

Årsavgifterna

Årsavgifterna för 2020 föreslås vara oförändrade och uppgår i genomsnitt till 539 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Fond för yttre underhåll

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med belopp motsvarande minst ett halvt prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

<i>Underhållsplan</i>	<i>Utfört år</i>	<i>Planeras att utföras</i>
Bergvärmeanslutning	2009	
Fiber-installation	2017	
OVK		
Gårdsrenovering	2017	
Byte av VPA-tank i värmecentralen	2018	

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr
Nettoomsättning	382 750	359 766	105 947	
Resultat efter finansiella poster	-368 320	-360 877	-129 120	
Soliditet, %	82,8	82,9	49,6	
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/m ²	540	539	155	
Lån, kr/m ²	7 354	7 393	7 449	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,87	1,69	1,56	
Driftskostnad, kr/m ²	236	220	49	
Kassalikviditet, %	158	139	100	

Eget kapital

	Insatskapital	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Vid årets början	23 950 000	-	-129 120	-360 877	23 460 003
Överföring till bal. resultat			-360 877	360 877	
Underhållsfond, avsättning		22 750	-22 750		
Årets resultat				-368 320	-368 320
Vid årets slut	23 950 000	22 750	-512 747	-368 320	23 091 683

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-512 747
årets resultat	-368 320
Totalt	-881 067
Avsättning till fond för yttre underhåll	23 250
Balanseras i ny räkning	-904 317
Summa	-881 067

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
			-
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	3	381 820	356 352
Övriga rörelseintäkter		930	3 414
		<u>382 750</u>	<u>359 766</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-186 820	-175 452
Administrationskostnader	5	-31 162	-33 307
Personalkostnader	6	-13 142	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-431 883	-431 883
Rörelseresultat		<u>-280 257</u>	<u>-280 876</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader		-88 063	-80 001
Resultat efter finansiella poster		<u>-368 320</u>	<u>-360 877</u>
Årets resultat		<u>-368 320</u>	<u>-360 877</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	27 691 881	28 123 764
Summa materiella anläggningstillgångar		27 691 881	28 123 764
Summa anläggningstillgångar		27 691 881	28 123 764
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 597	5 643
Summa kortfristiga fordringar		2 597	5 643
<i>Kassa och bank</i>		198 134	158 550
Summa omsättningstillgångar		200 731	164 193
SUMMA TILLGÅNGAR		27 892 612	28 287 957

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		23 950 000	23 950 000
Fond yttre underhåll		22 750	-
Summa bundet eget kapital		23 972 750	23 950 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-512 747	-129 120
Årets resultat		-368 320	-360 877
Summa fritt eget kapital		-881 067	-489 997
Summa eget kapital		23 091 683	23 460 003
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 674 000	4 710 000
Summa långfristiga skulder		4 674 000	4 710 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	8	36 000	36 000
Leverantörsskulder		22 923	17 703
Skatteskulder		26 709	13 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		41 297	51 095
Summa kortfristiga skulder		126 929	117 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 892 612	28 287 957

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

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

Intäkter

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod förutom mark som inte skrivs av. Nyttjandeperioden omprövas per varje balansdag.

Följande nyttjandeperioder tillämpas:

Bostadsfastighet	
-Stommar, fasader, yttertak	50-200 år
-Inomhusmiljö	20-50 år
-Övrigt	20-50 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Not 2 Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet (%)	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgift per m ²	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån per m ²	Totala lån på balansdagen dividerat med total bostadsyta
Genomsnittlig skuldränta	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad per m ²	Årets driftskostnader dividerat med total bostadsyta. I driftskostnad ingår el, värme, vatten, renhållning, försäkring, förbrukningsmaterial och fastighetsskötsel
Kassalikviditet	Visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Är kassalikviditeten 100 % eller mer kan de kortfristiga skulderna betalas direkt

Not 3 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
		-
Årsavgifter bostäder	345 900	345 900
Elkostnader	31 960	10 452
Avfallsavgift	3 960	-
Summa	381 820	356 352

Not 4 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
		-
<i>Driftskostnader</i>		
El	76 272	84 256
Vatten	36 358	36 904
Renhållning	13 298	7 163
Försäkring	12 399	12 713
Internet	5 548	-
Förbrukningsmaterial	7 102	-
<i>Summa driftskostnader</i>	<i>150 977</i>	<i>141 036</i>
<i>Reparationer och underhåll</i>		
Löpande underhåll	22 290	21 260
<i>Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift</i>	<i>13 553</i>	<i>13 156</i>
Summa	186 820	175 452

Not 5 Administrationskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
		-
Ekonomisk förvaltning	25 874	24 936
Övriga förvaltningskostnader	5 288	8 371
Summa	31 162	33 307

Not 6 Löner och ersättningar

Löner och ersättningar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
		-
Styrelsearvoden	10 000	-
Sociala kostnader	3 142	-
Summa	13 142	-

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Anskaffningsvärden</i>		
Byggnader	22 110 332	22 110 332
Mark	6 589 668	6 589 668
Summa anskaffningsvärden	28 700 000	28 700 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Ingående ackumulerade avskrivningar	-576 236	-144 353
Årets avskrivning byggnad	-431 883	-431 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 008 119	-576 236
Planenligt restvärde vid årets slut	27 691 881	28 123 764
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	5 796 000	5 600 000
Mark	2 882 000	1 669 000
	8 678 000	7 269 000

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
Swedbank 880-1	1,52%	2020-05-25	1 560 000	1 576 000
Swedbank 905-6	2,176%	2020-05-28	1 590 000	1 594 000
Swedbank 879-3	1,93%	2022-05-25	1 560 000	1 576 000
			4 710 000	4 746 000
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen			4 530 000	4 602 000

Övriga noter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 800 000	4 800 000
Summa ställda säkerheter	4 800 000	4 800 000

Underskrifter

Sotenäs 2020-

Marjam Sohrabi

Ingrid Karlsson

Ann-Christin Zaar

Johan Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-

Gustav Zaar
Föreningsvald revisor