

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Modistvägen

769619-8113

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Modistvägen, 769619-8113 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Verksamheten

Föreningen har till ändamål (föreningens stadgar § 2) att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter till nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades tillsammans med nuvarande stadgar 2009-05-02 hos bolagsverket och föreningens nya ekonomiska plan registrerades av bolagsverket 2016-10-19.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-30. 16 medlemmar var närvarande och 18 lägenheter var representerade.

Föreningens styrelse

Jan Ägren	Styrelseledamot/ Ordförande	Vald till t.o.m stämma 2021
Johnny Bräck	Styrelseledamot	Vald till t.o.m stämma 2021
Jörgen Andersson	Styrelseledamot	Vald till t.o.m stämma 2021
Isabell Johansson	Styrelseledamot	Vald till t.o.m stämma 2021
Inger Borge Richter	Styrelseledamot	Vald till t.o.m stämma 2021
.....		
Kristina Andersson Jensen	Styrelsesuppleant	Vald till t.o.m stämma 2021
Alexander Lohman	Styrelsesuppleant	Vald till t.o.m stämma 2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Micael Henningsson, MH Konsult Väst AB, valdes till revisor för 2020.

Valberedning

Göran Hallman och Roland Hjelm.

Förvaltning

Adesso Bygg AB har skött både den ekonomiska och den tekniska förvaltningen åt föreningen under 2020.

Information om fastigheten

Föreningen förvärvade 2011-07-15 fastigheten Kyrkenorum 2:25 i Stenungsund. Fastigheten består av sju flerbostadshus i två våningar med fyra lägenheter per byggnad och med totalt 28 lägenheter samt tre förrådsbyggnader.

2016-08-01 förvärvades fastigheten Kyrkenorum 2:26 i Stenungsund. Fastigheten består av fem flerbostadshus i två våningar med fyra eller 8 lägenheter per byggnad och med totalt 28 lägenheter samt fyra förrådsbyggnader.

Fastigheterna har under 2018 fastighetsreglerats till en fastighet kyrkenorum 2:25

Lägenhetsfördelning:

32 st 3 rum o kök (81kvm)

24 st 4 rum o kök (95kvm)

Total bostadsyta: 4872 kvm

Föreningen disponerar 89 parkeringsplatser i området

56 är låsta till lägenheterna

23 är hyrda parkeringar som hyrs av medlemmarna

10 är besöksparkeringar

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Väst där bostadsrättstilläggsförsäkring ingår.

Medlemsinformation

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 82 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 10 bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Avgifter och årsavgifter Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar § 10.
För arbete vid övergång av en bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en överlåtelseavgift på 1 000 kr av säljaren.
För arbete vid pantsättning av bostadsrätt får föreningen av bostadsrättshavaren ta ut en pantsättningsavgift på 400 kr/pant av pantsättaren.

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020 och för 2021 höjs inte avgifterna heller.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	3 062 350	3 075 130	3 096 283	3 084 019
Resultat efter finansiella poster	446 939	320 175	395 806	413 122
Soliditet, %	67	67	66	66

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balan- serat resultat	Årets Resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	94 360 000	949 701	290 309	320 175	95 920 185
<i>Resultatdisposition enl årsstämmobeslut</i>					
Reservering för yttre underhåll		292 320	-292 320		
Balanseras i ny räkning			320 175	-320 175	
Årets resultat				446 939	446 939
Belopp vid årets utgång	94 360 000	1 242 021	318 164	446 939	96 367 124

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:	
Balanserat resultat	318 164
Årets resultat	446 939
Totalt	765 103

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering för yttre underhåll 60kr/kvm x 4872 kvm	292 320
Balanseras i ny räkning	472 783
Summa	765 103

Bolagets 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, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	3 062 350	3 075 130
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>3 062 350</u>	<u>3 075 130</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 066 941	-1 143 794
Personalkostnader		-15 891	-18 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-648 222	-648 225
Summa rörelsekostnader		<u>-1 731 054</u>	<u>-1 810 870</u>
Rörelseresultat		<u>1 331 296</u>	<u>1 264 260</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		385	267
Räntekostnader och liknande resultatposter		-884 742	-944 352
Summa finansiella poster		<u>-884 357</u>	<u>-944 085</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>446 939</u>	<u>320 175</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>446 939</u>	<u>320 175</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>446 939</u>	<u>320 175</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	141 876 624	142 524 846
Inventarier, verktyg och installationer	5	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		141 876 624	142 524 846
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
Summa anläggningstillgångar		141 976 624	142 624 846
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 464	67 309
Övriga fordringar		11 000	22 222
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		110 642	98 350
Summa kortfristiga fordringar		148 106	187 881
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		955 846	546 182
Summa kassa och bank		955 846	546 182
Summa omsättningstillgångar		1 103 952	734 063
SUMMA TILLGÅNGAR		143 080 576	143 358 909

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		94 360 000	94 360 000
Fond för yttre underhåll	7	1 242 021	949 701
Summa bundet eget kapital		95 602 021	95 309 701
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		318 164	290 309
Årets resultat		446 939	320 175
Summa fritt eget kapital		765 103	610 484
Summa eget kapital		96 367 124	95 920 185
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8 9	45 414 133	46 217 473
Summa långfristiga skulder		45 414 133	46 217 473
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		803 340	803 340
Leverantörsskulder		145 898	70 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		350 081	347 786
Summa kortfristiga skulder		1 299 319	1 221 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		143 080 576	143 358 909

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Ursprunglig byggnader har tidigare skrivits av enligt en progressiv avskrivningsplan med en total avskrivningstid på 100 år.

En ny rak avskrivningsplan har upprättats där fastigheterna skrivs av på 200 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas och upprättades fr.o.m bokslut 2014:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	2 596 132	2 596 047
Bredband och telefoni	174 048	174 048
Parkeringsplatser	34 800	35 700
Avgift för Vatten och avlopp	132 557	144 333
Avgift för Fjärrvärme kWh	109 006	106 795
Överlåtelseavgift	10 000	9 000
Pantsättningsavgift	5 200	9 200
Öresutjämning	607	7
	3 062 350	3 075 130

Not 3 Drift och fastighets kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Skogsröjning		41 982
Fastighetsel/ utomhusbelysning	17 941	21 424
Fjärrvärme	126 306	135 284
Vatten	132 899	127 125
Renhållningsavgift	128 880	128 881
Rep och underhåll av fastigheten	72 668	82 365
Fastighetskötsel och förvaltning	232 812	252 213
Utlägg till föreningsstämma		3 943
Telefonkort vattenavläsning	1 600	400
Hemsida	1 087	2 035
Förbrukningsmaterial	1 764	2 886
TV/Bredband/Telefoni	164 770	168 332
Fastighetsförsäkring Kyrkenorum 2:25	86 778	83 624
Styrelsearvode	60 001	59 997
Ersättning till revisor	12 695	11 563
Förvaltning/Bokslut	10 000	
Bolagsverket avgift	700	700
Överlåtelseavgift	8 000	11 000
Pantsättningsavgift	7 200	9 200
Bankkostnader	840	840
Summa	1 066 941	1 143 794

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	145 486 843	145 486 843
	145 486 843	145 486 843
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 961 997	-2 313 775
-Årets avskrivning enligt plan	-648 222	-648 222
	-3 610 219	-2 961 997
Redovisat värde vid årets slut	141 876 624	142 524 846

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 088	6 088
-Nyanskaffningar		-
	6 088	6 088
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 088	-6 085
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-3
	-6 088	-6 088
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 6 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	100 000	100 000
Redovisat värde vid årets slut	100 000	100 000

Specifikation av föreningens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Modistvägens Förvaltnings AB, 556813-7227, Stenungsund	1 000	100	100 000
			100 000

Not 7 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisat värde vid årets början	949 701	657 381
Avsättningar som gjorts under året	292 320	292 320
Redovisat värde vid årets slut	1 242 021	949 701
Vid årets slut	1 242 021	949 701

Not 8 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Följande belopp förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	42 200 773	43 004 113
Totalt	42 200 773	43 004 113
Följande belopp förfaller till betalning kommande fem år efter balansdagen.	4 016 700	4 016 700
Totalt	46 217 473	47 020 813

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteats	Ränteändring	2020-12-31	2019-12-31
Orust sparbank Lån 545 830 791-4	1,95%	2022-03-01	6 870 841	7 154 173
Orust sparbank Lån 545 830 798-9	2,15%	2022-03-01	7 890 000	7 950 000
Orust sparbank Lån 545 830 804-5	1,46%	2025-07-01	7 890 000	7 950 000
Orust sparbank Lån 925 359 090-6	1,46%	2025-07-01	7 799 988	7 933 324
Orust sparbank Lån 925 359 104-5	2,15%	2022-03-01	7 933 322	8 066 658
Orust sparbank Lån 925 359 130-0	1,75%	2022-11-01	7 833 322	7 966 658
			46 217 473	47 020 813
Varav kortfristig del är			-803 340	-803 340
			45 414 133	46 217 473

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckning	49 766 000	49 766 000
Andra ställda säkerheter		
Summa ställda säkerheter	49 766 000	49 766 000

Underskrifter

Stenungsund 2021-05-17

Jan Ågren
Styrelseordförande

Johnny Bräck
Styrelseledamot

Isabell Johansson
Styrelseledamot

Inger Borge Richter
Styrelseledamot

Jörgen Andersson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2021

Micael Henningsson
Revisor