

Bostadsrättsföreningen Drottning IBB

Org.nr: 769607-1963

Årsredovisning 2020

Räkenskapsåret 20200101 - 20201231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	13

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Drottning IBB, organisationsnummer 769607-1963, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Främja medlemmarnas ekonomiska intressen

Föreningens säte är i Helsingborg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2001
Ekonomisk plan registrerades år 2020
Föreningens stadgar registrerades år 2020
Föreningen förvärvade fastigheten år 2020

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2020
I det första årsbokslutet hade föreningen i enlighet med ekonomisk plan upplåtit 11 bostadsrätter.
Bostadsrätterna upplåts enskilt eller för gemensamt nyttjande.

Beräkningsmetod insats

Procentuell del av bostadsytan

Beräkningsmetod årsavgift

Procentuell del av bostadsytan

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattnings

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Ingen förändring kommer att ske

Försäkring

Fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar Skåne

Styrelse

Ordförande	Jonas Jarekull
Ledamot	Joakim Sandin
Ledamot	Berth Simonsson-Torstensson
Ledamot	Magdalena Sandin
Suppleant	Lena Simonsson-Torstensson
Suppleant	Andreas Lundh
Suppleant	Katarina Nilsson

Revisor

Extern	David Wallman
	Revisor AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Magdalena Sandin sammankallande, och Lena Simonsson-Torstensson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls inte under 2020

Extra stämma hölls 27 augusti 2020

På stämman deltog 32 medlemmar.

Vid extrastämman beslutades om att köpa fastigheten Helsingborg På Ibb 19

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Jonas Jarekull, Joakim Sandin, Magdalena Sandin, Berth Simonsson-Torstensson & Lena Simonsson-Torstensson

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av styrelsemedlemmarna

Information om fastigheten

Stadshus

Fastighetsbeteckning: Helsingborg På Ibb 19

Föreningens adresser:

Drottninggatan 74, 25221 Helsingborg

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1896

Ombyggnadsår: 1980

Värdeår: 2020

Totalyta (m²):

2 889

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
2 rok	1	45
3 rok	2	164
4 rok	1	139
5 rok	3	436
> 5 rok	4	828
Summa	11	1 612

**Bostadslägenheter
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Årshyra (kr)
5 rok	4	643	685 379
> 5 rok	2	417	452 056
Summa	6	1 060	1 137 435

Totalt antal bostadslägenheter: 17

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt	Hyra Kontrakts- kr/m ²	Kontrakts- längd
	2	217	217	1 091	

Totalt antal lokaler: 2

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	17	2 672
Lokaler	2	217
P-platser	0	
P-platser(garage)	0	
Summa	19	2 889

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk Förvaltning

Leverantör

ABRF GROUP AB, allabrf

Föreningen är inte med i någon annan förening

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen övertog fastigheten den 7 okt 2020 och delar av styrelsen var då på SEB för att skriva under köpekontrakten. Det blev en del förhandling in i det sista men med hjälp av ägaren och SEB gick det att föra förhandlingen vidare. Elva st. hyresgäster köpte fastigheten. Sex st. förblev hyresgäster. Hyresgästerna har nu fram till den 7 april 2021 möjlighet att ångra sig och köpa lägenheten för inköpspriset +viss ränta. Jurideko var behjälplig under hela förhandlingen både med goda råd och juridisk hjälp. Kostnaden för denna hjälp blev 635 000 kr. Styrelsen anser att det var väl investerade pengar.

Styrelsen har haft 13 möten och diskuterat olika frågor. 12 st informationsblad har skrivits och delats ut. Ekonomin ser fortfarande god ut. Inga större reparationer eller renoveringar har behövts under 2020. Det var känt sedan tidigare att det var stora fuktskador mot Drottninggatan och förre ägaren lovade att stå för reparationer av dessa skador även efter köpet. Det visade sig att det kanske var större skador än vad som framkom i början och torkningen av dessa har dragit ut på tiden. En av dessa tre lägenheterna är numera återställd med de andra två återstår i troligen 1–2 mån till av torkningen. Förre ägaren har stått för alla kostnader i samband med detta. Det har förstås skapat en del olägenheter hos lägenhetsinnehavarna. En hyreslägenhet har beviljats nedsättning av hyra pga. detta. Fuktskador har även uppkommit i december då ett rör sprang läck i läg 1601. Vattnet rann ner i taket på läg 1501 och förorsakade fuktskador på c:a 5 kvm. Anmälan skedde till Länsförsäkringar som beslutat i frågan. Självrisken för Brf är i detta fallet 79 000 kr. De söndriga rören är lagade. Vattenskadorna i lägenhet 1501 ersätts via lägenhetsinnehavarens försäkring.

Sophanteringen har under dessa första tre månader varit samma problem som hos de flesta föreningar. Alla sorterar inte sina sopor som de ska. Men en viss bättring har skett. Schema över nycklar är överlämnat till styrelsen men pga. den rådande pandemin har ingen utbildning skett ännu.

Redovisningen av föreningen är överlämnad till Allabrf.se. Ett webbaserat företag med ett stort antal medlemmar. De sköter allt det administrativa arbetet med bokföring, betalar fakturor skickar hyresaviser o likn. De kommer även att sköta föreningens deklaration. Företaget finns i Stockholm men då det är webbaserat så kan alla komma åt det med hjälp av sitt bankid.

Avtalen gällande: Hiss, el, sophämtning, och vatten har skrivits om till BRF. Offerter har tagit in för skötsel av fastighetens yttre. Styrelsen ansåg att det var bättre att ha kvar tidigare fastighetsskötare så de kommer att fortsätta att städa och hålla rent i fastigheten samt genomför småreparationer för Brf.

Föreningen har inte haft några informationsmöten pga. den rådande pandemin istället har 12 st informationsblad delats ut under 2020. Samtliga, hyresgäster som bostadsrättsinnehavare, har fått en julgåva bestående av ett presentkort i blomsteraffären i kvarteret och en chokladask.

Styrelsen

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2020-03-13

Underhållsplanens tidshorisont: 11 år

Föreningen har en finansieringsplan, senast uppdaterad: 2020-03-25

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Inga		

Medlemsinformation

32 medlemmar vid räkenskapsårets början.

0 medlemmar har utträtt ur föreningen.

0 medlemmar har upptagits.

11 bostadsrätter

32 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	0
Årets resultat	194 202
Totalt	194 202

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	37 500
Balanseras i ny räkning	156 702
Totalt	194 202

Avsättning till underhållsfond för 2020 grundar sig på en årsavsättning om 150.000:- i enlighet med ekonomisk plan.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2020
RÖRELSEINTÄKTER		
Nettoomsättning	2	516 486
Övriga rörelseintäkter	3	12
Summa Rörelseintäkter		516 498
RÖRELSEKOSTNADER		
Operativ drift och underhåll	4	-110 724
Administration och förvaltning	5	-21 308
Avskrivningar		-124 214
Summa Rörelsekostnader		-256 246
RÖRELSERESULTAT		260 252
FINANSIELLA POSTER		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 050
Summa Finansiella poster		-66 050
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		194 202
RESULTAT FÖRE SKATT		194 202
ÅRETS RESULTAT		194 202

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	6	91 983 036
Summa materiella anläggningstillgångar		91 983 036
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		91 983 036
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar		461 849
Summa kortfristiga fordringar		461 849
Kassa och bank		
Kassa och bank		1 806 971
Summa kassa och bank		1 806 971
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 268 820
SUMMA TILLGÅNGAR		94 251 856

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Insatser		41 600 000
Summa bundet eget kapital		41 600 000
Fritt eget kapital		
Årets resultat		194 202
Summa fritt eget kapital		194 202
SUMMA EGET KAPITAL		41 794 202
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7	21 275 012
Summa långfristiga skulder		21 275 012
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7	10 564 425
Leverantörsskulder		62 166
Övriga skulder		20 003 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		552 409
Summa kortfristiga skulder		31 182 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 251 856

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100

Not 2. Nettoomsättning

2020

Årsavgifter

Bostäder

165 969

Hysesintäkter

Bostäder

288 999

Lokaler

56 838

Fastighetsskatt

1 392

347 229

Övriga intäkter

Debiterade vatten- och energikostnader

3 228

Övriga avgifter

60

3 288

Totalt nettoomsättning

516 486

Not 3. Övriga rörelseintäkter

2020

Övriga ersättningar och intäkter

12

Totalt övriga rörelseintäkter

12

Not 4. Operativ drift och underhåll	2020
Taxebundna kostnader	
Fastighetsel	24 484
Uppvärmning	32 133
Vatten	13 203
Sophämtning	5 606
	75 426
Distribuerade servicetjänster	
TV	7 080
Övriga driftkostnader	
Försäkring	13 153
Reparation	
Byggnad	4 922
Installationer	10 143
	15 065
Totalt operativ drift och underhåll	110 724
Not 5. Administration och förvaltning	2020
Övriga kostnader	
Konsultarvode	3 125
Bankkostnader	72
Övriga administrativa kostnader	1 524
Övriga externa kostnader	16 587
	21 308
Totalt administration och förvaltning	21 308

Not 6. Byggnader och mark	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	
Anskaffningsvärde byggnad	49 685 500
Anskaffningsvärde mark	42 421 750
Utgående anskaffningsvärden	92 107 250
Akkumulerade avskrivningar	
Årets avskrivningar	- 124 214
Utgående avskrivningar	-124 214
Utgående redovisat värde	91 983 036
Taxeringsvärden	
Taxeringsvärde byggnader	26 049 000
Taxeringsvärde mark	21 136 000
	47 185 000
Uppdelning av taxeringsvärde	
Bostäder	45 200 000
Lokaler	1 985 000
	47 185 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31
SEB	2023-10-28	0,91 %	10 637 506
SEB	2025-10-28	1,10 %	10 637 506
SEB	2020-12-16	0,88 %	10 564 425
Summa skulder till kreditinstitut			31 839 437
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-10 564 425
			21 275 012

Underskrifter

den ____ / ____ 2021

Jonas Jarekull

Joakim Sandin

Berth Simonsson-Torstensson

Magdalena Sandin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -
Revisor AB

David Wallman