

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Fortuna 20**

716426-3464

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fortuna 20, 716426-3464, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

## Verksamheten

### *Allmänt om verksamheten*

## Styrelsen

Styrelse har under verksamhetsåret 19/20 haft följande sammansättning.

Ordförande: Birgitta Lindau (BL)  
Supplerande ordförande: Gabriella Sofi Storm (GS)  
Sekreterare: Ann-Catrin Nilsson (AN)  
Supplerande sekreterare: Madelaine Gertsson (MG)  
Kassör: Annika Myrström (AM)

Övriga ansvarsuppgifter:

Intern revisor: Emelie Rendahl (ER)  
Valberedning: Kristian Storm (KS) och Mike Kozlowski (MK)

## Sammanträden

Föreningens årsstämma genomfördes 2019 den 3e maj. Under verksamhetsåret höll styrelsen elva möten varav ett konstituerande, åtta ordinarie, ett extrainsatt möte inkluderad revisor Jessica Vikegård (JV) samt ett ytterliga till följd av uppskjuten kommande stämma. Föreningens årsstämma för 2020 planerades initialt till den 5e maj, men sköts upp på grund av pågående pandemi och Folkhälsomyndigheternas allmänna rekommendationer.

## Årsavgifter och hyror

Beslut togs på ordinarie årsstämman 2019 att höja avgifterna med 5% vilket genomfördes från och med september 2019. Beslut togs även om att därefter höja årligen enligt index. Årsstämman beslutade vidare att lokalhyran fortsatt ska regleras enligt index. Hyran på lokalen höjdes enligt beräknat index på 1,61%, till 6 943 kr/mån.

En marknadsanalys av föreningen beställdes under hösten 2019, baserad på uppgifter från årsredovisning 2018. Föreningen bedömdes i analysen vara väl beställd samt att en avgiftshöjning riskerade sänka marknadsvärdet för fastigheten (inkl de enskilda lägenheterna). Som följd av detta har motion lagts från styrelsen avseende ytterligare avgiftshöjning.

Skillnaderna mellan lägenheternas avgifter per kvm har beräknats och justeras likvärdigt till 36 kr/kvm enligt gemensamt beslut.

I samband med att regeringen utlyste tillfälligt stöd till hyresvärdar som sänker hyran för utsatta branscher, ansökte vår hyresgäst om sänkt hyra. Hon beviljades 50% rabatt från 1 april t om 31 juni enligt nuvarande riktlinjer. Styrelsen ansöker i sin tur till Länsstyrelsen om ersättning för minskad intäkt, vilket möjliggörs f om 1 juli 2020.

## Fastigheten/Underhållsrapport

### Ventilation

Obligatorisk funktionskontroll av ventilationen (OVK) gjordes med avslutande ombesiktning 190403 och därmed godkänd besiktning. Den sista ombesiktningen avsåg ny paxfläkt i hyreslokalen som behövde bytas ut efter initial besiktning. Nästa OVK och besiktning är satt till senast 241113.

Som förslag på energibesparande åtgärd och bibehållen god inomhusmiljö rekommenderades i samband med OVK, service och underhåll på ventilationssystemet.

### Värme & Vatten

Energirevision utförd 190425 och giltig i 10 år. Vår energiprestanda är 140 kW/m<sup>2</sup> och år, att jämföra med liknande byggnader på 165 kW/m<sup>2</sup> och år. Vi har tidigare haft en energiprestanda på 125 kW/m<sup>2</sup> och år. Energideklarationen visar på energiklass E i nuläget (tidigare C).

Ny energirevision planeras till följd av potentiellt energisparande effekt efter renovering av skorstenkanaler och ventilation. Radonmätning beräknas kunna utföras synkroniserat då den bör göras vart tionde år.

190925 byte NSVA vattenmätare vilket görs ca vart tionde år. Den nya vattenmätaren har försetts med återströmningsskydd i form av en backventil.

200422 byte Öresundskraft cirkulationspumpen till varmvattnet. Tidigare pump var uttjänt.

### Trappuppgångar/Källare

Offert för trapp- och källarbelysning insamlad av föregående styrelse där en offert ter sej mer intressant. Planerad åtgärd efter prioritering enligt underhållsplan.

Alternativa modeller för cykelförvaring ses över under kommande verksamhetsår. Endast begränsat antal cyklar får plats i pannrummet för att bibehålla säkerheten, både för instrumenten i pannrummet men även för brandsäkerheten som heller inte ger utrymme för att förvara cyklar eller vagnar i gångarna mer än tillfälligt. Åtgärd påbörjad genom planerad bortforsling av överskottscyklar i samband med gårdsdagen.

### Fönster, fasad, ytterdörrar & trappor

190605 putsades fönster i bägge trappuppgångar. Låskolvar och dörrstängare är oljade på ytterdörrarna.

Beslut taget avseende besiktning av fönster i fastigheten inkl källarfönster. Lgh 43-1301 har 191126 fått takfönster i badrum utbytt till följd av vattenläckage.

### Tak

191106 genomfördes besiktning av taket med rekommendation att renovera inom 2-5 år. Även regelbundna kontroller fram till takbyte rekommenderades.

I rapporten från takbesiktningen påpekades som bifynd att grannens skorsten behöver åtgärdas akut. Rasrisken bedömdes förhöjd och i samband med det ev skada på förbipasserande såväl som skada på vårt tak. Grannföreningen är informerad.

200217 -- 200313 gjordes omfattande arbete med rensning och renovering av skorstenskanaler inkl genomgående ventilationen. Aktuell skorsten är murad och separerad med nya rör för alla fem kanaler, och rör är även dragna separat till varje lägenhet (ej vindslägenheterna). Möjlighet finns nu till att öppna upp och montera in ett fläktsystem som leder ut som alternativ till kolfilter.

## Lokal

Fläktsystem åtgärdad, se ovan.

## Ekonomi

Generellt har de löpande kostnaderna varit stabila under året, bortsett en större utgift som under slutet av verksamhetsåret visade sig vara oundviklig (enligt ovan).

Baserat på det ekonomiska världsläget, ekonomisk status samt vår gynnsamma lånebild, beslutade styrelsen i samråd med revisor JV, att öka på lånet för att täcka kostnaderna. Lånet ökades med 300 Tkr från april månad.

Inför beslut avseende avgifternas nivå såväl som den löpande underhållsplaneringen, gjordes en kassaflödesanalys i syfte att få en överblick av föreningens faktiska likvida medel. Analysen visade med god marginal ett positivt resultat.

Föreslås därmed att årets resultat balanseras i ny räkning.

Styrelsen tackar för förtroendet att leda föreningen verksamhetsåret 2019/20 och tackar även avgående BL för samarbetet och arbete gjort under året.

Styrelsen fortsätter, om förtroende förlängs, att arbeta med tre huvudansvariga ledamöter bestående av ordförande, kassör och sekreterare, samt två suppleanter kompletterande ordförande- respektive kassör- och sekreterareposterna. Sammansättningen av styrelsen följer denna gång lagt rotationsschema och välkomnar KS som ersättande suppleant för MG som tar över ordförandeposten efter avgående BL.

Helsingborg söndag 2020-06-14

## Underhållsplan 5 år 2020-2025

### Ventilation

Reparation kanaler och skorsten 2020  
Sotning 2020

### Värme & Vatten

Besiktning av stammar 2020, senast 2021

### Källare

Cykelorganisering 2020  
Radonmätning 2020, senast 2021  
Väggar, punktinsatser  
Brunn - dränering dagvatten källaringång

### Tvättstuga

Åtgärda vägg och återinsätta stege efter utfört stambyte

### Trappuppgångar & ytterdörrar

Översikt boenden - tavla 2020  
Anslagstavla 2020  
Åtgärda cementerade reparationsområden, väggar 2020  
Belysning 2021-22  
Renovering ytterdörrar 2021

### Fönster och fasad

Besiktning fönster 2020  
Besiktning inför åtgärder stup- och hängrännor 2020-21

### Tak

Översyn 2 år 2021  
Reparation 5 år 2024

### Lokal

Brunn - dränering dagvatten ingång hyreslokal  
Översyn/inspektion 2021

### Gården

Trappor, högtrycksspola 2020  
Olja trädäck 2020-21  
Gräsmatta läggas om  
Avgränsning mot gången

### Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	2 320 672	-912 446
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>		
Årets resultat		-62 750
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 320 672</b>	<b>-975 196</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -975 196, disponeras enligt följande:	
balanserat resultat	-912 446
årets resultat	-62 750
Totalt	-975 196
disponeras för	
balanseras i ny räkning	-975 196
Summa	-975 196

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med 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>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Avgifter och hyresintäkter	2	439 928	432 384
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<u>439 928</u>	<u>432 384</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader		-335 970	-293 531
Övriga externa kostnader		-67 916	-27 797
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-58 501	-58 501
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-462 387</u>	<u>-379 829</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-22 459</u>	<u>52 555</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 854	-27 932
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-28 854</u>	<u>-27 932</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-51 313</u>	<u>24 623</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Övriga bokslutsdispositioner		-11 437	-11 437
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<u>-11 437</u>	<u>-11 437</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-62 750</u>	<u>13 186</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>-62 750</u>	<u>13 186</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	4 420 463	4 478 964
Inventarier, verktyg och installationer	4	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 420 463	4 478 964
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 420 463</b>	<b>4 478 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		7 890	31 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 246	7 909
Summa kortfristiga fordringar		16 136	39 306
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar		312 216	288 216
Summa kortfristiga placeringar		312 216	288 216
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		271 636	254 022
Summa kassa och bank		271 636	254 022
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>599 988</b>	<b>581 544</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 020 451</b>	<b>5 060 508</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 232 426	4 232 426
Fond för yttre underhåll		69 270	57 833
Summa bundet eget kapital		4 301 696	4 290 259
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-912 446	-925 632
Årets resultat		-62 750	13 186
Summa fritt eget kapital		-975 196	-912 446
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 326 500</b>	<b>3 377 813</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	1 558 000	1 558 000
Summa långfristiga skulder		1 558 000	1 558 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		19 258	14 477
Övriga skulder		514	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		116 179	110 218
Summa kortfristiga skulder		135 951	124 695
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 020 451</b>	<b>5 060 508</b>

## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar på byggnad har gjorts med 0,70% av anskaffningsvärdet. Avskrivningar på om- och tillbyggnad har gjorts med 5%.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	358 084	352 212
Hyror	81 844	80 172
<b>Summa</b>	<b>439 928</b>	<b>432 384</b>

### Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 167 855	5 167 855
	5 167 855	5 167 855
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-688 891	-630 390
-Årets avskrivning enligt plan	-58 501	-58 501
	-747 392	-688 891
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 420 463</b>	<b>4 478 964</b>
Taxeringsvärde byggnader	7 969 000	6 572 000
Taxeringsvärde mark	8 568 000	5 917 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>16 537 000</b>	<b>12 489 000</b>

#### Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

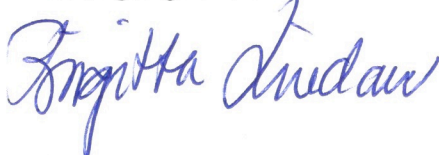
	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	59 302	59 302
Vid årets slut	59 302	59 302
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-59 302	-59 302
Vid årets slut	-59 302	-59 302
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31
Belopp varmed skuldposten förväntas betalas efter mer än fem år efter balansdagen	1 558 000
	<b>1 558 000</b>

#### Underskrifter

Helsingborg 2020-06-14




Birgitta Lindau  
Styrelseordförande



Gabriella Sofi Storm



Ann-Catrin Nilsson



Madelaine Gertsson



Annika Myrström

Kommentar:

Bolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FORTUNA 20

Org.nr: 716426-3464

Jag har granskat årsredovisningen, bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fortuna 20 för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen samt att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 2020-06-14



Emelie Rendahl