

Bostadsrättsföreningen Borgmästaren

Org.nr: 735000-0373

Årsredovisning 2021

Räkenskapsåret 20210101 - 20211231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Borgmästaren, organisationsnummer 735000-0373, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Karlskrona

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1960

Ekonomisk plan registrerades år 1960

Föreningens stadgar registrerades år 1961

Föreningen förvärvade fastigheten år 1960

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

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, och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Blekinge

Styrelse

Ordförande	Justyna Wajda
Ledamot	Peter Öjning
Ledamot	Tomas Bjerre
Ledamot	Jonna Citron
Suppleant	Bo Johnsson
Suppleant	Carl- Magnus Orerddon

Revisor

Extern Ing-Marie Thor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anneli Bodin sammankallande, och Thomas Bjerre

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Öjning och Justina Wajda



Information om fastigheten

Flerbostadshus

Fastighetsbeteckning: Borgmästaren 3

Föreningens adresser:

Arklmästaregatan 30-32, Karlskrona

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1960

Värdeår: 1960

Totalyta (m ²):	2 371
-----------------------------	-------

Totalt antal bostadslägenheter: 43

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 kokvrå	11	259.8
2 rok	11	553
3 rok	16	1 178.8
4 rok	5	380
Summa	43	2 371

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	43	2 731
P-platser	5	63
P-platser(garage)	17	260
Summa	65	3 054

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	22	20	65 232

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	ABRF Group AB
Teknisk förvaltning	Wallenstam

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2020 investerat uppemot 1 MSEK på att renoverat entréerna. För att täcka kostnaden för detta har föreningen lånat 400 tkr samt tagit resten ur egen kassa.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2021-03-03
Underhållsplanens tidshorisont: ca 10 år

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Renovering av golv i tvättstugor och gymmet (Planeras)	2022
Insamlar offerter rörande solceller (Planeras)	2022
Staket mellan bilar och gräsmattan (Planeras)	2022
Rörarybeten och renovering i garagen	2021/2022
Renovering av cykelrummen	2021
Renovering av pantrummet	2021
Renovering av staket	2021
Inköp av ny tvättmaskin	2021
Dörrstängare till soprum	2021
Renovering av entreer	2020
Nya säkerhets dörrar	2019
Nya LED armaturer med aktiveringssensorer i alla gemensamma utrymmen	2019
Målning av tak	2018
Renovering av piskbalkong	2018
Byte av hissar	2017/2018
Indragning av fiber	2017
Installation av bergvärme	2016/2017
Byte av fjärrvärmecentral	2013
Byta armatur LED, automatisk nersänkning av ljuset	2012
Fönsterbyten, renovering av balkonger, fasad	2009/2010
Målning trapphus	2007
Stambyte	2003

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början	58
Tillkommande medlemmar under året	6
Avgående medlemmar under året	6
Under året har 4 överlåtelse skett.	
Medlemmar vid räkenskapsårets slut	58

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 612	1 625	1 535	1 538
Årsavgifter, tkr	1 530	1 544	0	1 538
Resultat efter finansiella poster, tkr	24	-767	996	-39
Soliditet ¹ , %	7	7	2	14
<i>Föreningen, kr</i>				
Snittränta, %	0,00	0,97	1,15	0,90
<i>Bostadsrätten, kr</i>				
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	645	651	634	563
Resultat efter finansiella poster/kvm bostadsrättsyta	10	-324	195	-14
Skuld/kvm bostadsrättsyta	3 051	3 122	1 652	2 683

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 168 467 Kronor.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Övriga fonder	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	160 573	105 683	1 077 570	-767 456	576 370
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			767 456	-767 456	0
Balanseras i ny räkning				24 369	24 369
Årets resultat					
Belopp vid årets utgång	160 573	105 683	1 845 026	-1 510 543	600 739

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 077 570
Årets resultat	24 369
Totalt	<u>1 101 939</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	1 101 939
Totalt	<u>1 101 939</u>



Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 611 616	1 624 602
Övriga rörelseintäkter	3	-110 152	340
Summa Rörelseintäkter		1 501 464	1 624 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-850 967	-1 788 731
Administration och förvaltning	5	-68 393	-104 003
Personalkostnader	6	-148 940	-76 467
Avskrivningar	7	-330 417	-330 417
Summa Rörelsekostnader		-1 398 717	-2 299 618
RÖRELSERESULTAT		102 747	-674 676
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-78 378	-92 780
Summa Finansiella poster		-78 378	-92 780
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		24 369	-767 456
RESULTAT FÖRE SKATT		24 369	-767 456
ÅRETS RESULTAT		24 369	-767 456

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	8	7 232 407	7 562 824
Byggnader och mark		7 232 407	7 562 824
Summa materiella anläggningstillgångar		7 232 407	7 562 824
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			60 057
Avgifts- och hyresfordringar		314 939	16 903
Övriga fordringar		55 035	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 247	
Summa kortfristiga fordringar		372 221	76 960
Kassa och bank			
Kassa och bank		782 904	401 499
Summa kassa och bank		782 904	401 499
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		1 155 125	478 459
SUMMA TILLGÅNGAR			
		8 387 532	8 041 283



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		160 573	160 573
Reservfond		105 683	105 683
Summa bundet eget kapital		266 256	266 256
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		310 114	1 077 570
Årets resultat		24 369	-767 456
Summa fritt eget kapital		334 483	310 114
SUMMA EGET KAPITAL		600 739	576 370
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		7 234 895	7 403 362
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		7 234 895	7 403 362
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		146 172	62 783
Skatteskulder		5 366	-491
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter		400 360	-741
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		551 898	61 551
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 387 532	8 041 283

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod
Byggnader	50 år
Stambyte	40 år
Fasadrenovering	30 år
Värmepumpinstallation	30 år

Not 2. Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter		
Bostäder	1 485 387	1 504 426
Övriga årsavgifter	45 091	39 636
	1 530 478	1 544 062
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	65 663	66 696
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	9 562	7 571
Avgift andrahandsupplåtelse	5 913	5 912
Övriga intäkter	0	360
	15 475	13 843
Totalt nettoomsättning	1 611 616	1 624 601

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2021	2020
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	-110 150	102
Totalt övriga rörelseintäkter	-110 150	102



Not 4. Operativ drift och underhåll	2021	2020
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	250 521	148 403
Uppvärmning	9 074	1 043
Vatten och avlopp	123 750	124 296
Sophämtning	37 117	27 007
	420 462	300 749
Funktionell anläggningsservice		
Radonmätning	7 524	0
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	76 816	93 290
Fastighetsstäd	22 809	0
Trädgårdsskötsel	2 000	0
Snöröjning/sandning	3 213	0
	104 838	93 290
Distribuerade servicetjänster		
TV	28 205	34 388
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 817	22 027
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	70 495	64 297
Samfällighetskostnader	3 200	0
	102 512	86 324
Reparationer		
Reparationer	84 339	8 019
Byggnad	0	2 125
Hiss	0	2 431
Installationer	0	130 793
	84 339	143 368
Underhåll		
Underhåll	103 088	0
Gemensamma utrymmen	0	1 006 534
Laddplatser	0	124 078
	103 088	1 130 612
Totalt operativ drift och underhåll	850 967	1 788 731



Not 5. Administration och förvaltning	2021	2020
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	22 280	66 030
Extra ekonomisk förvaltning	18 397	0
	<u>40 677</u>	<u>66 030</u>
Kommunikation		
Telefon	1 305	1 159
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	10 891	561
Konsultarvode	0	13 125
Bankkostnader	5 412	6 959
Övriga kostnader	10 108	16 169
	<u>26 411</u>	<u>36 814</u>
Totalt administration och förvaltning	<u>68 393</u>	<u>104 003</u>
Not 6. Personalkostnader	2021	2020
Styrelsen		
Styrelsearvode	114 149	56 715
Övrig intern förvaltning		
Sociala kostnader	34 791	18 019
Övriga personalkostnader	0	1 733
	<u>34 791</u>	<u>19 752</u>
Totalt personalkostnader	<u>148 940</u>	<u>76 467</u>
Not 7. Avskrivningar	2021	2020
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	330 417	330 417
Totalt avskrivningar	<u>330 417</u>	<u>330 417</u>

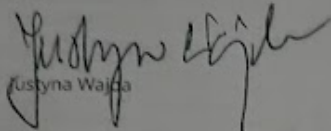



Not 8. Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	0	13 525 281
Utgående anskaffningsvärden	0	13 525 281
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 962 457	- 5 632 040
Årets avskrivningar	- 330 417	- 330 417
Utgående avskrivningar	-6 292 874	-5 962 457
Utgående redovisat värde	-6 292 874	7 562 824
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	20 480 000	20 480 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
	29 880 000	29 880 000
Not 9. Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 504 000	7 504 000
Summa:	7 504 000	7 504 000

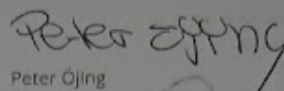


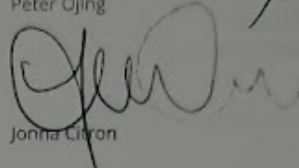
Underskrifter

den 22 / 4 2022

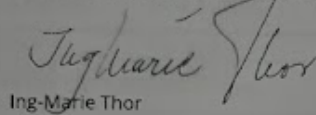

Justyna Wajda


Tomas Bjerre


Peter Öjning


Jonna Litron

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22


Ing-Marie Thor