

Årsredovisning för

Brf Bella Vista i Mölle

716407-0539

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

OK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Bella Vista i Mölle, 716407-0539 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-01-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-07-05.

Föreningen har sitt säte i Höganäs kommun. Föreningen äger fastigheten Mölle 13:120.

Fastigheten består av 4 byggnader. Hus A byggdes 1928 och renoverades 1986-1987. Hus B och C byggdes 1988-1990. Hus D renoverades 1987-1988. Värdeåret är 1987.

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt med en totalyta på 4 181 m²,

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 3 st
- 2 rum & kök, 13 st
- 3 rum & kök, 4 st
- 4 rum & kök, 24 st

Följande gemensamhetsutrymmen finns:

- Gemenskapslokal med kök
- Gästrum entré
- Gästrum pool
- Tvättstuga
- Pool
- Dam- och herrbastu

Gästrummen samt gemensamhetslokal med kök kan hyras av föreningens medlemmar. Gästrummen är på 32 m² totalt och gemensamhetslokalen är på 80 m².

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Hussvampförsäkring är tecknad hos Anticimex.

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt att se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fond för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringar av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet kassaflöde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fastighetsbesiktning har genomförts av HSB Skåne den 7 augusti 2020 samtidigt som underhållsplanen har uppdaterades. Underhållsplanen sträcker sig över 60 år.

Förutom fastighetsbesiktning är följande besiktningar utförda:

- Besiktning hiss 30 april.
- Inspektion brandsläckare 7 december.
- Filterbyten lägenhetsventilation december.

Vilka större underhållsåtgärder har utförts under året:

- B-huset, byte av plåtar runt dörrar och fönster samt målning av fasad på balkong och uteplats.
- Installation av övervakningskameror.

Förväntad framtida utveckling:

- Utbyte fasaddetaljer och delar i värmesystem 2023.
- Utbyte fasaddetaljer, målning fasad och omläggning tak 2025.
- Utbyte/uppgrädering värmepump 2027.
- Renovering hiss, utbyte/renovering skärmtak, översyn avloppsledningar 2030.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 1 043 623 kr jämfört med föregående år då resultatet var 771 357 kr. Föregående år förekom bl.a. mer kostnader för planerat underhåll. Kostnaden för ovan beskrivna renovering i B-huset uppgår till 453 847 kr och finns bokförd i balansräkningen under posten byggnader och mark. Avskrivningstiden är 20 år.

Under året har föreningen amorterat ca 3,9 Mkr. Flera lån har skrivits om och bundits till en lägre ränta jämfört med tidigare. För mer information om räntebindningar och räntor se not 9.

Fonden Swedbank Robur har sålts under året. Vinsten blev 72 341 kr och finns redovisad under posten ränteintäkter och liknande resultatposter. Försäljningen belastas med inkomstskatt.

Avgiftssänkning förekommer med 11 % från 1 januari 2021

Föreningsfrågor

Ordinarie stämma var 20 juni 2020.

Styrelse

Ledamöter:

Alf Karlsson, ordförande

Monica Strandh

Olle Thorstensson

Roland Nyström

Suppleanter:

Peter Appelros

Helmut Hentschke

Revisorer:

Anders Johansson, ordinarie, Mazars SET Revisionsbyrå

Bo Mattson, suppleant, Mazars SET Revisionsbyrå

Henric Ankarcrona, ordinarie intern

Kurt Rengholt, suppleant intern

Information och aktiviteter

Information som har gått ut till medlemmar :

- Aktiviteter och information som berör hela föreningen, fortlöpande via utskick.
- En omfattande informationspärm har utarbetats och delats ut till samtliga medlemmar.
- Uppföljning av ekonomi och nya mål i samband med stämman.
- Kortfattad ekonomisk information om det ekonomiska utfallet under det första halvåret.
- Information om omplacering lån, planerad extra amortering samt avgiftssänkning.
- Information om planerna att installera övervakningskameror, där vi också gav medlemmarna möjlighet att yttra sig innan beslut fattades.

Mål för verksamheten

Att skötsel och underhåll av fastigheten sker i den omfattning och på det sätt, som krävs för att bibehålla den höga standarden, vilket säkerställer föreningens (vårt) gemensamma värde och också det trevliga boendet som är Bella Vista.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits. Fg år var det 3 överlåtelser.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 68 (med detta avses ägare för lägenheterna dvs de som står skrivna på köpeavtalet), varav 43 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet. Om man äger flera lägenheter har man däremot bara en röst.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	3 548	3 544	3 514	3 534
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 044	771	616	235
Soliditet (%)	31 %	26 %	24 %	23 %
Årsavgift (kr/kvm)	780	780	780	780
Lån (kr/kvm)	6 001	6 934	7 025	7 116

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Förändringar i Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 158 163	2 500 000	2 757 357	3 098 855	771 357
Disposition enligt stämmobeslut				771 357	-771 357
Till fond för yttre underhåll			245 000	-245 000	
Från fond för yttre underhåll			-20 766	20 767	
Årets resultat					1 043 623
Vid årets slut	1 158 163	2 500 000	2 981 591	3 645 979	1 043 623

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	3 645 979,00
Årets resultat	1 043 623,17
Balanseras i ny räkning	4 689 602,17

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

lis

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 548 008	3 543 853
Övriga rörelseintäkter		14 477	157 769
Summa rörelsens intäkter		3 562 485	3 701 622
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-958 561	-1 179 298
Planerat underhåll		-20 767	-227 099
Övriga externa kostnader	3	-157 225	-150 626
Personalkostnader och arvoden	4	-166 963	-90 390
Avskrivningar		-916 950	-889 829
Summa rörelsens kostnader		-2 220 466	-2 537 242
Rörelseresultat		1 342 019	1 164 380
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72 341	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-355 256	-393 023
Summa finansiella poster		-282 915	-393 023
Resultat efter finansiella poster		1 059 104	771 357
Inkomstskatt		-15 481	-
Årets resultat		1 043 623	771 357

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	34 444 553	34 897 778
Inventarier, verktyg och installationer	6	45 303	10 900
Summa materiella anläggningstillgångar		34 489 856	34 908 678
Summa anläggningstillgångar		34 489 856	34 908 678
Omsättningstillgångar			
Varulager, förnödenheter mm			
Råvaror och förnödenheter		17 532	17 532
		17 532	17 532
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		-	8 915
Övriga fordringar		21 587	21 587
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 225	77 062
Summa kortfristiga fordringar		135 812	107 564
Kortfristiga placeringar	7	-	600 000
Kassa och bank	8	2 263 193	4 177 505
Summa omsättningstillgångar		2 416 537	4 902 601
SUMMA TILLGÅNGAR		36 906 393	39 811 279

1
ls

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 158 163	1 158 163
Kapitaltillskott		2 500 000	2 500 000
Fond för yttre underhåll		2 981 591	2 757 358
Summa bundet eget kapital		6 639 754	6 415 521
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		3 645 979	3 098 855
Årets resultat		1 043 623	771 357
Summa fritt eget kapital		4 689 602	3 870 212
Summa eget kapital		11 329 356	10 285 733
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 136 696	7 749 208
Summa långfristiga skulder		17 136 696	7 749 208
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	7 949 208	21 241 696
Leverantörsskulder		93 561	90 834
Aktuella skatteskulder		8 854	-
Övriga skulder		33 847	35 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		354 871	408 529
Summa kortfristiga skulder		8 440 341	21 776 338
Summa skulder		25 577 037	29 525 546
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 906 393	39 811 279

1
ls

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 059 104	771 357
Justering för poster som inte påverkar kassaflödet:		
- Rearesultat kortfristiga placeringar	-72 341	-
- Avskrivningar	916 950	889 829
	1 903 713	1 661 186
Inkomstskatt	-15 481	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 888 232	1 661 186
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-28 248	31 294
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-43 509	-153 232
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 816 475	1 539 248
Investeringsverksamheten		
Maskiner/inventarier, kameraövervakning	-44 281	-
Investeringar Balkongrenovering	-453 847	-
Avyttring av finansiella tillgångar	672 341	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	174 213	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-3 905 000	-380 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 905 000	-380 000
Årets kassaflöde	-1 914 312	1 159 248
Likvida medel vid årets början	4 177 505	3 018 257
Likvida medel vid årets slut	2 263 193	4 177 505

1
24

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnad sker en viktad avskrivning, baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,24 %
- Maskiner och inventarier	20 %
- Kameraövervakning	10 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen och görs i årsbokslutet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivning

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	3 261 444	3 261 444
Övriga avgifter bredband	135 144	135 144
Hyror	151 420	147 265
	<u>3 548 008</u>	<u>3 543 853</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	14 477	157 769
	<u>14 477</u>	<u>157 769</u>
Summa	3 562 485	3 701 622

Hyror avser intäkter från parkering, gästlägenhet och gemensamhetstlokal. Föregående år förekom bl.a. försäkringssättningar under posten övriga intäkter. Föregående års kostnader för försäkringsärendena finns redovisade som löpande underhåll.

Not 2 Drift

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	354 145	306 045
Vatten	79 162	83 172
Renhållning	36 951	33 791
Löpande underhåll	213 693	488 951
Fastighetsservice	11 618	45 731
Fastighetsförsäkring	53 944	37 796
Tele- och datakommunikation	145 461	122 514
Fastighetsavgift/-skatt	63 587	61 298
Summa	958 561	1 179 298

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kreditupplysning	225	800
Kontorsmaterial	8 629	1 577
Förvaltningskostnader	120 771	119 932
Arvode extern revisor	18 500	14 181
Föreningsverksamhet/medlemsavgift	9 100	14 136
Summa	157 225	150 626

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lön	106 000	29 000
Styrelsearvode	36 400	40 300
Föreningsvald revisor	5 000	7 500
Sociala kostnader	19 563	13 590
Summa	166 963	90 390

Föreningen har inte haft någon anställd.
Lön avser ersättning för trädgårdsarbete och städning.

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 049 516	40 049 516
Årets investeringar, renovering balkonger Hus B	453 847	-
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	40 503 363	40 049 516
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 168 803	-6 284 424
Årets avskrivningar	-907 072	-884 379
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 075 875	-7 168 803
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 017 065	2 017 065
Utgående redovisat värde	34 444 553	34 897 778
varav byggnader	32 427 488	32 880 713
varav mark	2 017 065	2 017 065

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	21 800 000	5 497 000	27 297 000
Hyreshus lokaler	54 000	17 000	71 000
Summa	21 854 000	5 514 000	27 368 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	158 571	158 571
Årets anskaffningar, kameraövervakning	44 281	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 852	158 571
Ingående ackumulerade avskrivningar	-147 671	-142 221
Årets avskrivningar	-9 878	-5 450
Utgående ackumulerade avskrivningar	-157 549	-147 671
Utgående redovisat värde	45 303	10 900

Not 7 Kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank Robur	-	600 000
Summa	-	600 000

Försäljning har skett under hösten. Vinsten blev 72 340 kr och finns redovisad under posten ränteintäkter och liknande resultatposter. Inkomstskatt utgår med 21,4 % på vinsten.

Not 8 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken	2 263 193	3 815 673
Swedbank	-	361 832
Summa	2 263 193	4 177 505

1
lu

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1,01 %	2027-08-25	2027-08-25	6 435 782	6 473 282
Swedbank	1,01 %	2028-09-25	2028-09-25	5 238 414	8 888 414
Swedbank	1,01 %	2028-09-25	2028-09-25	5 662 500	5 700 000
Stadshypotek	1,19 %	2021-09-01	2021-09-01	7 749 208	7 929 208
Summa				25 085 904	28 990 904
varav kortfristig del				7 949 208	21 241 696
varav långfristig del				17 136 696	7 749 208

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 redovisas numer de lån som förfaller inom ett år som kortfristig skuld liksom det som ska amorteras det kommande året.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut till ca 23 Mkr med nuvarande amorteringstakt. Amorteringar under 2021 beräknas till 380 000 kr.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

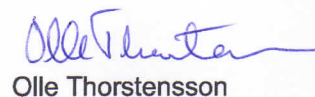
	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	45 450 000	45 450 000
Varav obelånade	-5 681 000	-5 681 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	39 769 000	39 769 000

Underskrifter

Mölle, 09-04-2021.

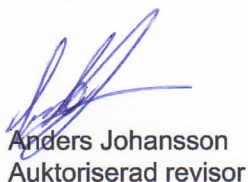

Alf Karlsson

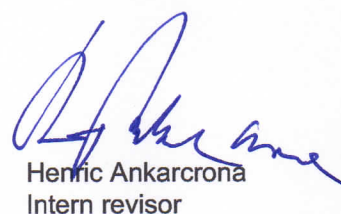

Monica Strandh


Olle Thorstensson


Roland Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats 14-4-2021.


Anders Johansson
Auktoriserad revisor


Henric Ankarcrona
Intern revisor

