

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 Henningson, 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.

Arsavgifter

Arsavgifterna 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. | | 3 062 350 | 3 075 130 |
| 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 | | -1 731 054 | -1 810 870 |
| Rörelseresultat | | 1 331 296 | 1 264 260 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 385 | 267 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -884 742 | -944 352 |
| Summa finansiella poster | | -884 357 | -944 085 |
| Resultat efter finansiella poster | | 446 939 | 320 175 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | 446 939 | 320 175 |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | 446 939 | 320 175 |

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 141 876 624 | 142 524 846 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 141 876 624 | 142 524 846 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 6 | 100 000 | 100 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 100 000 | 100 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 141 976 624 | 142 624 846 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| 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 |
| Kassa och bank | | | |
| 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

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| 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 | | <u>95 602 021</u> | <u>95 309 701</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 318 164 | 290 309 |
| Årets resultat | | 446 939 | 320 175 |
| Summa fritt eget kapital | | <u>765 103</u> | <u>610 484</u> |
| Summa eget kapital | | <u>96 367 124</u> | <u>95 920 185</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 9 | 45 414 133 | 46 217 473 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>45 414 133</u> | <u>46 217 473</u> |
| <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 | | <u>1 299 319</u> | <u>1 221 251</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>143 080 576</u> | <u>143 358 909</u> |

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 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | 145 486 843 | 145 486 843 |
| -Vid årets början | -2 961 997 | -2 313 775 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -648 222 | -648 222 |
| 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 | | - |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | 6 088 | 6 088 |
| -Vid årets början | -6 088 | -6 085 |
| -Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden | | -3 |
| Redovisat värde vid årets slut | -6 088 | -6 088 |

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