

SÖDRA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN I VARBERG (749600-1004)

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE ÅR 2020

Styrelsen för Södra Bostadsrättsföreningen i Varberg får härmed avgiva berättelse över verksamheten under år 2020, som var föreningens sjuttiotredje verksamhetsår.

Föreningen har enligt sina stadgar till ändamål att besitta och förvalta ett bostadshus på tomten nr 2 i kvarteret Igladammen i Varberg med adress Falkenbergsgatan 2 A och B.

Fastigheten

Fastigheten har en areal på 994 kvm. Huset uppfördes 1948 och har åtta bostadsrättslägenheter i två plan, var och en om ca 56 kvm bostadsyta, eller sammanlagt 448 kvm. Huset innehåller, förutom de två våningsplanen, ett källarplan samt vind. I källaren finns värmecentral med hobbyrum, badanläggning med bastu, tvättstuga, cykelrum och källarförråd, som disponeras av bostadsrättshavarna. Även på vinden finns förråd, som disponeras av bostadsrättshavarna. På gården finns ett låst cykelgarage med plats för 8 cyklar.

Föreningen är ansluten till Varberg Energis fjärrvärmenät och till Varberg Energis öppna digitala bredbandsnät – net@seaside. Bredbandsnätet ger bostadsrättshavarna tillgång till digital television och möjlighet att abonnera på snabb internetuppkoppling och internettelefoni.

Trappstädning utförs varannan vecka. Gun Wiman har svarat för denna. Föreningen anlitar vid behov Djupdahls Skog och Trädgård, Trönninge, för trädgårdsskötsel och snöskottning. Viss trädgårdsskötsel sker genom föreningens medlemmar på enskilt initiativ. Gräsklippning sker med en robot.

Följande större reparationer och tillbyggnader har skett över åren:

1987	Fasadrenovering med tilläggsisolering (tegel på rappad fasad) och fönsterbyte
2003	Installation av fjärrvärme
2006	Omläggning av taket
2007	Ommålning av trappuppgångar
2008	Installation av trefas elektricitet och optiskt bredband
2009	"Relining" av (plastinläggning i) avloppsstammarna
2013	Fönstermålning utvändigt
2014	Gemensam installation av säkerhetsdörrar
2016	Målningsarbeten i källarregionen; byte av sanitetsporslin i källaren
2016	Balkongbygge och ny stenläggning framför entréerna
2018	Byte av vattenledningar i källargångens tak
2018	Installation av tilluftsventiler i sovrummen
2018	Bättring av teglet på södra fasaden

2019	Nya vattenledningar för tappvatten installerade
2019	Obligatorisk ventilationskontroll
2019	Installation av solceller på taket och därmed förenade arbeten i el-centralen
2019	Installation av cykelskåp vid södra fasaden och flyttning av uteplatsen
2020	Energideklaration
2020	Byte av vattenledning till anslutningspunkt i gatan och utvidgad stenläggning av entrén på Falkenbergsgatan 2 A

Föreningen

Bostadsrättshavarna har lika stora andelar i föreningen. Inga överlåtelser av lägenheter har skett under år 2020.

Föreningen har för närvarande 11 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls – som en följd av corona-pandemin per capsulam - den 24 maj 2020.

Styrelsen har bestått av Hans Forssell (ordförande), Gun Wiman och Karl-Erik Åkesson. Styrelsen har under år 2020 hållit 6 protokollförda sammanträden, varav ett per telefon och ett per capsulam.

Till revisorer valde den ordinarie föreningsstämman Björn Andersson (extern revisor, omval) och Boris Gabrielsson (medlem i föreningen, omval).

Ekonomi

Fastighetens taxeringsvärde är 5 295 000 kr, varav 1 920 000 kr för mark och 3 375 000 för byggnad. Underlag för fastighetsavgift är 3 810 672 kr.

Den ekonomiska förvaltningen och bokföringen, som sköts hos Speedledger via Sparbankens hemsida, sker genom Hans Forssells försorg. Föreningens bankgiro har nr 298-2072.

Föreningen har sju lån i Varbergs Sparbank och Swedbank Hypotek.

- Ett lån uppgick vid årets slut till 336 199 kr. Det löper med fast ränta på 2,81 % per år till september 2025. Lånet har sitt ursprung i fasadrenoveringen 1987.
- Ett andra lån uppgick vid årets slut till 189 845 kr. Det löper med rörlig (3 månaders) ränta på f.n. 1,230 %. Lånet har sitt ursprung i installationen av fjärrvärme 2003 samt reparationen av taket 2006.
- Ett tredje lån uppgick vid årets slut till 70 000 kr. Det löper med rörlig (3 månaders) ränta på f.n. 1,546 %. Det har sitt ursprung i den under 2008 genomförda installationen av trefas elektricitet och optiskt bredband i lägenheterna.
- Ett fjärde lån uppgick vid årets slut till 184 575 kr. Det löper med 3,58 % fast ränta fram till december 2022. Det har sitt ursprung i den år 2009 genomförda inplastningen av avloppsstammarna.

- Ett femte lån uppgick vid årets slut till 120 000 kr. Det löper med 2,92 % fast ränta fram till september 2024. Det har sitt ursprung i den år 2014 genomförda installationen av säkerhetsdörrar.
- Ett sjätte lån uppgick vid årets slut till 1 968 000 kr. Det löper med 2,39 % fast ränta fram till oktober 2026. Det har sitt ursprung i balkongbygget 2016.
- Ett sjunde lån uppgick vid årets slut till 970 000 kr. Det löper med 2,30 % fast ränta fram till mars 2029. Det har sitt ursprung i installationen av nya tappvattenledningar, solceller och cykelskåp med omläggning av uteplatsen under 2019.

De långfristiga skulderna uppgick således vid det senaste årsskiftet sammanlagt till 3 838 619 kr, vilket motsvarar ca 72,5 % av taxeringsvärdet. Amorteringarna på lånen uppgick under år 2020 sammanlagt till 84 944 kr, vilket motsvarar ca 2,21 % av den totala låneskulden vid årets slut. Fastighetsvärdet skrivs av i den takt som lånen amorteras. Den totala räntekostnaden uppgick till 94 164 kr 25 öre och motsvarar en genomsnittlig årsränta på ca 2,43 %.

Fastigheten är pantsatt till Varbergs Sparbank och Swedbank till säkerhet för nämnda lån.

Fastigheten har varit fullvärdesförsäkrad hos det norska försäkringsbolaget Protector för en årlig premie på 10 833 kr. Försäkringen inkluderar s. k. bostadsrättstillägg för bostadsrätts-havare.

Årsredovisning och budget

Föreningens likvida medel uppgick vid utgången av år 2020 till drygt 32 000 kr (förra året drygt 143 000 kr). Föreningen har dessutom en checkräkningskredit på 100 000 kr hos Varbergs Sparbank som en likviditetsreserv. Som en följd av den stora reparationen av vattenledningen i gatan har föreningen – för första gången -tvingats att tillfälligt utnyttja checkräkningskrediten.

Under år 2020 har reparationskontot belastats med 244 000 kr, varav ca 220 000 kr avser reparationen av vattenledningen i gatan och ca 12 000 kr avser energideklarationen.

Verksamheten har under år 2020 givit ett underskott på 99 654 kr 65 öre, att jämföra med ett överskott under 2019 på 68 526 kr. Budgeterat överskott för år 2020 var 38 700 kr. Variationer i resultatet beror i första hand på att löpande reparations- och underhållskostnader fördelas ojämnt över åren. Styrelsen föreslår att underskottet avräknas mot dispositionsfonden.

Styrelsen har under år 2020, liksom tidigare under lång tid, arbetat utan arvode, och styrelsen föreslår att intet arvode heller skall utgå till styrelsens ledamöter för nästkommande mandatperiod, som börjar vid utgången av den ordinarie föreningsstämman år 2021.

Vissa nyckeltal

I "SOU 2017:31 Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden" föreslås utökad informationsskyldighet för bostadsrättsföreningar i följande avseenden. Styrelsen väljer att föregå lagstiftaren med följande information.

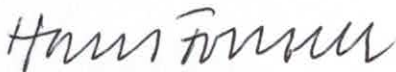
- Månadsavgiften på 4 900 kr motsvarar ca 1 050 kr per kvm bostadsyta och år.
- Skuldsättningen per kvm bostadsyta uppgår till $(3\,838\,619/448=)$ ca 8 568 kr.
- Föreningens amorteringar under år 2020 uppgick till ca $(84\,944/448=)$ 190 kr per kvm.
- Huvuddelen av föreningens lån är bundna till fast ränta på längre tid, och lånetiden löper ut under åren 2022 - 2029. Två lån på sammanlagt ca 267 000 kr löper med rörlig ränta. Om denna ränta höjs 1 procentenhet ökar den finansiella belastningen för föreningen med 2 670 kr på årsbasis, således en obetydlighet. På längre sikt måste dock de lån som löper med fast ränta omsättas i ett ännu okänt ränteläge. Det ojämförligt största lånet, balkonglånet på 1 968 000 kr, löper dock, som angivits ovan, med fast ränta på 2,39 % till oktober månad år 2026.
- Uppvärmningskostnaden per kvm uppgick år 2020 till ca 119 kr på årsbasis.
- Föreningens årsförbrukning av värme uppgick till 56,101 MWh, motsvarande 125 kWh per kvm och år. Hus byggda före år 1960 förbrukar genomsnittligt ca 145 kWh per kvm.

Övrigt

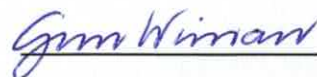
Styrelsen antecknar, att föreningen inte under någon del av året lånat till amorteringar på sätt anges i 46 kap 7 § inkomstskattelagen, och att medlemmarnas kapitaltillskott under året uppgått till sammanlagt 84 944 kr, motsvarande 10 618 kr per lägenhet. Beloppet är avdragsgillt vid realisationsvinstbeskattning.

I övrigt hänvisar styrelsen till bifogad resultaträkning för år 2020 och balansräkning per den 31 december 2020 samt budget för år 2021.

Varberg den 8 mars 2021



Hans Forssell



Gun Wiman



Karl-Erik Åkesson