
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Nötholmen 2

Org nr: 769604-8896



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nötholmen 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-10-04. Nuvarande stadgar registrerades 2003-09-17.

Föreningen har sitt säte i Strömstads kommun.

Årets resultat uppgår till ett underskott på 127 tkr (f.g år -183 tkr)

Driftkostnaderna i föreningen är något lägre än föregående år, på grund av en lägre kostnad för underhåll och fastighetsförsäkring. Personalkostnaderna är högre än föregående år på grund av utbetalt arvode för verksamhetsåret 2018 och 2019.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 175% till 176%.

I resultatet ingår avskrivningar med 146 008 kr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 18 201 kr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Kammusslan 12, Kammusslan 13, Kammusslan 17, Nätsnäckan 2, Sjöborren 1 och Vingsnäckan 7 i Strömstads Kommun. Fastigheterna innefattar 28 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2001. Fastigheternas adress är Kecalvägen 239-270 och Nötholmsvägen 89-99 i Strömstad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k
28

Total tomtarea 654 m²

Total bostadsarea 1 456 m²

Årets taxeringsvärde 19 531 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 19 531 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Kecalvikens Samfällighetsförening.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 105 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 490 tkr för de närmaste nio åren. D.v.s. i genomsnitt 54 tkr per år. Då föreningen valt att inte sätta av medel till underhållsfonden har löpande underhållskostnader belastat föreningens resultat direkt.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 61 tkr.

Enligt föreningens stadgar ska det årligen sättas av minst 0,3 % av fastigheternas taxeringsvärde till föreningens underhållsfond. Budgeterad avsättning för kommande verksamhetsår uppgår till 61 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt, målning	33 075

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande styrelsemöte har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tore Svalastog	Ordförande	2022
Ådne Lind	Ledamot	2022
Kenneth Sverre	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christoffer Guldahl	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Vidar Edell	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Tomren		2021
Thorbjörn Stubberud		2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgick föreningens medlemsantal till 40 st.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 381 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätt skett (föregående år 3 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	568	554	554	556	479
Resultat efter finansiella poster	-127	-182	-11	50	-5
Resultat exklusive avskrivningar	18	-37	0	0	0
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-43	0	0	0	0
Balansomslutning	20 001	20 103	20 171	20 265	0
Soliditet %	99	99	99	99	99
Likviditet %	176	175	274	186	0

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 920 702	0	0	0	-875 435	-182 898
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-182 898	182 898
Reservering underhållsfond				61 000	-61 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-33 075	33 075	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						-127 807
Vid årets slut	20 920 702	0	0	27 925	-1 086 258	-127 807

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 058 333
Årets resultat	-127 807
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-61 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 075
Summa	-1 214 065

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 214 065**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	568 115	554 112
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 274	8 429
Summa rörelseintäkter		586 389	562 541
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-390 593	-420 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-104 506	-141 043
Personalkostnader	Not 6	-72 534	-38 001
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-146 008	-146 008
Summa rörelsekostnader		-713 642	-745 297
Rörelseresultat		-127 253	-182 756
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	73
Räntekostnader och liknande resultatposter		-576	-215
Summa finansiella poster		-554	-142
Resultat efter finansiella poster		-127 807	-182 898
Årets resultat		-127 807	-182 898

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	19 532 252	19 678 260
Summa materiella anläggningstillgångar		19 532 252	19 678 260
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		19 535 052	19 681 060
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	60
Övriga fordringar, skattekonto		401	390
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	28 985	21 438
Summa kortfristiga fordringar		29 386	21 888
Kassa och bank			
Kassa och bank		437 278	399 784
Summa kassa och bank		437 278	399 784
Summa omsättningstillgångar		466 664	421 672
Summa tillgångar		20 001 716	20 102 732

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	20 920 702	20 920 702
Fond för yttre underhåll	27 925	0
Summa bundet eget kapital	20 948 627	20 920 702
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 086 258	-875 435
Årets resultat	-127 807	-182 898
Summa fritt eget kapital	-1 214 065	-1 058 333
Summa eget kapital	19 734 562	19 862 369
SKULDER		
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	12 053	14 749
Skatteskulder	116 445	102 258
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 656	123 356
Not 9		
Summa kortfristiga skulder	267 154	240 363
Summa eget kapital och skulder	20 001 716	20 102 732

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	568 115	554 112
Summa nettoomsättning	568 115	554 112

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	2 129	3 489
Fakturerade kostnader	180	720
Övriga rörelseintäkter	3 209	4 220
Försäkringsersättningar	12 756	0
Summa övriga rörelseintäkter	18 274	8 429

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-33 076	-65 291
Reparationer	-104 824	-85 966
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-63 876	-53 769
Samfällighetsavgifter	-74 200	-74 200
Försäkringspremier	-21 291	-34 186
Kabel- och digital-TV	-36 372	-36 472
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-2 278
Obligatoriska besiktningar	-13 755	-13 238
Förbrukningsinventarier	-1 487	-5 271
Fordons- och maskinkostnader	0	-5 125
Fastighetsel	-41 713	-44 449
Summa driftskostnader	-390 593	-420 246

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-87 550	-108 376
Resekostnader	0	-324
Övriga förvaltningskostnader	-11 729	-18 342
Kreditupplysningar	-900	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-2 129	-4 419
Kontorsmateriel	0	-2 842
Bankkostnader	-2 198	-3 940
Övriga externa kostnader	0	-1 000
Summa övriga externa kostnader	-104 506	-141 043

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-50 056	-23 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 600	-2 000
Övriga kostnadsersättningar	-3 103	-8 112
Sociala kostnader	-12 775	-4 889
Summa personalkostnader	-72 534	-38 001

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	15 026 658	15 026 658
Mark	5 146 951	5 146 951
	20 173 609	20 173 609
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	20 173 609	20 173 609
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-495 349	-349 341
	-495 349	-349 341
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-146 008	-146 008
	-146 008	-146 008
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-641 357	-495 349
Restvärde enligt plan vid årets slut	19 036 903	19 678 260
Varav		
Byggnader	13 889 952	14 531 309
Mark	5 146 951	5 146 951
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 587 000	15 587 000
Småhus	3 944 000	3 944 000
Totalt taxeringsvärde	19 531 000	19 531 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 548 000</i>	<i>14 548 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 983 000</i>	<i>4 983 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 097	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 888	21 438
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 985	21 438

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	0	9 200
Upplupna sociala avgifter	0	2 300
Upplupna elkostnader	3 919	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	134 737	111 856
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	138 656	123 356

Styrelsens underskrifter

Stämman 15/5-21

Ort och datum

Tore Svalastog

Tore Svalastog

Adne Lind

Adne Lind

Kenneth Sverre

Kenneth Sverre

Mitt revisionsberättelse har lämnats

Vidar Edell

Vidar Edell
Förtroendevald revisör

