

ÅRSREDOVISNING

2021

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN FISKMÅSEN 2 U.P.A.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR TIDEN 1/1 - 31/12

718000-1211

Styrelsen för bostadsrättsföreningen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under rubricerad tid.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

William Ängered	Ordförande
Lars Norgren	Sekreterare
Andreas Larsson	Kassör

Suppleanter: Theerawat Khamphai.

REVISOR Anders Wiklund.

Fastighetens registerbeteckning är **Fiskmåsen 2** i Eskilstuna.

Föreningens fastighet omfattar **18 lägenheter** med yta av **891 kvm**, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Fastighetens taxeringsvärde är kr **7 848 000** varav markvärde kr **2 448 000**.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos **Protector** genom MARK Redovisarna:s grupp-försäkring.

Föreningens administrativa förvaltning har handhåfts av **MARK Redovisarna AB**.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen.
Föreningen tillämpar redovisning enligt K2.

FÖRENINGENS STADGAR

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-01-24.

MEDLEMSBYTEN

Lägenhet nr 15 och 18 har sålts under året.

EKONOMI

Fastighetsavskrivning Årets avskrivningar utgör kr **102 995**.

Avskrivning görs med 2% av fastighetens bokförda värde.

Eget kapital

	<u>Grund- avgifter</u>	<u>Fond yttre underhåll</u>	<u>Disposi- tionsfond</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	14 745	344 449	656 470	- 142 011
Disp. enl. stämmobeslut	0	22 300	- 164 311	142 011
Avsättning enl. stämmobeslut	0	0	0	0
Uttag för reparationer	0	0	0	0
Årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>171 197</u>
Vid årets slut	14 745	366 749	492 159	171 197

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Rörelsens intäkter, tkr	687	686	674	641	641
Redovisat resultat, tkr	171	- 142	152	198	177
Årsavg., genoms kr/kvm	698	698	686	650	650
Värmekostnad, kr/kvm	136	116	132	130	134
Nettoränta, kr/kvm	60	62	62	49	74
Lån, kr/kvm	2 967	3 077	3 187	2 393	2 474

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående resultat:

Dispositionsfonden	492 159
Årets resultat	<u>171 197</u>
	663 356

Disponeras så att:

Förs till fond för yttre underhåll	22 300
Kvar i dispositionsfond	<u>641 056</u>
	663 356

Beträffande resultatet av föreningens verksamhet hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning

Fiskmåsen 2 u p a

	not	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Föreningens intäkter			
Årsavgifter, hyror m.m. enligt bilaga 1		686 830	686 200
Summa föreningens intäkter		<u>686 830</u>	<u>686 200</u>
Föreningens kostnader			
Förvaltning enligt bilaga 1		-359 504	-670 227
Avskrivningar enligt plan på fastigheten	1	-102 994	-102 994
Summa föreningens kostnader		<u>-462 498</u>	<u>-773 221</u>
Föreningens rörelseresultat		224 332	-87 021
<u>Finansiella poster</u>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-53 135	-54 990
		<u>-53 135</u>	<u>-54 990</u>
Resultat efter finansiella poster		171 197	-142 011
<u>Bokslutsdispositioner</u>			
Årets resultat		171 197	-142 011

Balansräkning

Brf Fiskmåsen 2 u p a

	not	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Tillgångar			
<u>Anläggningstillgångar</u>			
Fastigheten Fiskmåsen 2			
byggnader		5 149 739	5 149 739
./. ack. värdeminskning	1	-2 217 119	-2 114 125
		<u>2 932 620</u>	<u>3 035 614</u>
<u>Omsättningstillgångar</u>			
Div. fordringar		2 232	2 232
Handkassa		2 000	2 000
Bank		841 533	610 233
		<u>845 765</u>	<u>614 465</u>
Summa tillgångar		3 778 385	3 650 079
Eget kapital och skulder			
<u>Bunden eget kapital</u>			
Grundavgifter		14 745	14 745
Fond yttre underhåll		366 749	344 449
		<u>381 494</u>	<u>359 194</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Dispositionsfond		492 158	656 470
Årets resultat		171 197	-142 011
		<u>663 355</u>	<u>514 459</u>
<u>Långfristiga skulder</u>			
Inteckningslån	2	2 643 965	2 741 729
		<u>2 643 965</u>	<u>2 741 729</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Leverantörsskulder		46 316	22 936
Skatteskuld		2 148	2 148
Förutbetalda hyror		31 725	0
Upplupna kostnader		8 446	8 677
Inre reparationsfond		936	936
		<u>89 571</u>	<u>34 697</u>
Summa eget kapital och skulder		3 778 385	3 650 079

Notanteckningar

Brf Fiskmåsen 2 upa

718000-1211

Bokföringsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Fastigheter

Avskrivning på föreningens byggnad har skett med 2% av fastighetens bokförda värde
à kr 5 149 739.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar.

Yttre reparationsfonden: Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker
genom resultatdisposition.

Not 1	<u>Byggnader</u>		<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
	Anskaffningsvärde		5 149 739	5 149 739
	Årets avskrivning		-102 994	-102 994
	Ackumulerade avskrivningar		-2 114 125	-2 011 131
	Bokfört värde		2 932 620	3 035 614
Not 1	<u>Taxeringsvärden</u>			
	Byggnad		5 400 000	5 400 000
	Mark		2 448 000	2 448 000
			7 848 000	7 848 000
Not 2	<u>Skulder till kreditinstitut</u>			
		<u>Löptid (t.o.m.)</u>	<u>Räntesats</u>	<u>2021-12-31</u>
	Swedbank Hypotek	2022-08-25	2,02%	1 206 649
	Swedbank Hypotek	2023-02-24	1,83%	692 316
	Rekarne Sparbank	2023-03-01	2,03%	<u>745 000</u>
				2 643 965
Not 2	Avgår kortfristig del inom 1 år			97 764
	Avgår långfristig del inom 5 år			391 056
	Avgår mycket långfristig del efter 5 år			<u>2 155 145</u>
				2 643 965

Not 3 Ställda säkerheter och eventualitetsförpliktelser

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Pantbrev i fastigheten Fiskmåsen 2	3 680 000	3 680 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Eskilstuna den 17/3 2022


 William Ängered


 Lars Norgren


 Andreas Larsson

Revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har jag avgett 11/5 2022


 Anders Wiklund

REVISIONSBERÄTTELSE 2021

För Bostadsrättsföreningen Fiskmåsen 2 upa, org.nr. 718000-1211

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret 1/1 2021- 31/12 2021 får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2021,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna den 11/3 2022

Anders Wiklund

Specifikation av föreningens intäkter

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Årsavgifter, bostäder	622 140	622 140
Hyror, garage & P-platser	38 000	38 400
Afgift för kabel-TV	26 010	24 480
Övriga intäkter	680	1 180
	<u>686 830</u>	<u>686 200</u>

Specifikation av föreningens kostnader

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Styrelsearvoden	3 600	4 500
Revisionsarvoden	900	900
Administration	20 700	20 700
Kabel-TV	24 657	24 332
Diverse kostnader	13 147	7 529
El	35 094	33 941
Värme	121 109	103 461
Vatten och avlopp	40 895	43 834
Renhållning	33 156	32 761
Försäkringar, premier	13 402	12 887
Fastighetsskötsel	11 924	2 492
Rep. och underhåll	15 884	358 180
Förbrukningsmateriel	1 492	1 166
Fastighetsskatt	23 544	23 544
	<u>359 504</u>	<u>670 227</u>

Åtgärder genom åren

År 1995	Stambyte	
År 2007	Installering av bredband via stadsnät	48.750
År 2008	Bastu	295.975
År 2011	Byte av 4 st källardörrar	71.350
År 2012	Byte av pump	9.156
	Byte av drivsida	9.822
År 2013	Byte av styrutrustning i VC samt ventil för VV	25.293
År 2014	Byte av frånluftsfläkt	10.883
	Takbehandling	37.500
	Asfaltering av parkering	228.625
År 2015	8 st motorvärmare	94.750
År 2016	Byte av trasig takfläkt	8.838
	Tilläggsisolering vind	81.050
	Byte av frånluftsfläkt på tak	26.597
År 2019	Byte av VVC-pump	14.108
	Fönsterbyte	1.115.278
År 2020	Utbyte av radiatorventiler och termostater	159.784
	Energideklaration	7.500
	Torktumlare	27.700
	Utbyte av fjärrvärmecentral	98.750
	Installation av ny kodlås	23.125
	Högtrycksspölning av fastighet	27.375