

Bostadsrättsföreningen Capri

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Capri, org.nr. 716409-4851 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01--2020-12-31, föreningens 42:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Källvik 1:24 i Strömstads kommun. Byggnationen skedde 1977-78. Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Strömstads kommun, Västra Götalands län.

Bostadsrättsföreningen Capri har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostäder eller andra lägenheter, samt lokaler till medlemmars nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrätten är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Tomtarea: 80 130 m²

Föreningens objekt fördelar sig enligt följande:	Andelshus	89 st	4 450 m ²
	Servicehus		700 m ²
			<hr/> 5 150 m ²

Husen är 50 m² i 1½ plan. Bottenvåningen består av allrum, kök och toalett med dusch. Övre plan har hall och två sovrum. Samtliga andelshus har upplåtelseform bostadsrätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Inventarier, maskiner och övriga anläggningar är försäkrade till beräknat återanskaffningsvärde.

Föreningen har uppdaterat underhållsplanen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har skett vid behov kontinuerligt under året samt i samband med föreningens arbetsdagar.

Föreningen har avtal med HSB Norra Bohuslän avseende administrativ förvaltning.

Föreningen är också ansluten till Strömstad Turistbyrå.

Funktionskontroll av ventilationssystemet enl. SFS 1991:1273 har utförts för några år sedan med godkänt resultat.

Föreningen har tecknat följande avtal:

Babs	Betalning med bank- och kreditkort
E.ON Sverige AB	Leverans av el
Ellevio	Elnätsleverantör
Rebnis Hotel Systems AB	Supportavtal bokningssystem
HSB Norra Bohuslän	Administrativ och ekonomisk förvaltning samt underhållsplan
RCI	Serviceavtal
Securitas	Larmutryckning
SOS Alarm Sverige AB	Brandlarm
Städtoppen AB	Städning
Kåpi Tvätt AB	Hyra av lakan
Strömstads Net AB	Fiber
Datatjänster Väst AB	Bredband
AB Sappa	TV-kanaler
SAFE keeper AB	Parkering
Café Bar Sverige AB	Kaffemaskin reception

Resultat och ställning	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	8 944	8 760	8 967	8 596	8 581
Årets resultat, tkr	861	846	941	1 032	-1 633
Balansomslutning, tkr	45 381	44 850	44 577	43 776	44 258
Soliditet	79%	78%	77%	76%	73%
Likviditet*	80%	379%	203%	82%	20%
Fond yttre underhåll, tkr	1 295	795	500	0	0
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr	4 335	4 250	4 150	4 050	3 950
Nyinvesteringar, tkr	167	0	249	290	764
Lån per m ² bostadsyta	1 989	2 065	2 145	2 223	2 300

* Styrelsen gör bedömningen att samtliga lån kommer omförhandlas. Likviditeten bedöms då uppgå till 550 %.

Avgifter och hyror

Avgifterna höjdes senast 2020-01-01 till 4 335 kr/andel. Budgeten för 2021 ger kostnadstäckning. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna till 4 400 kr/andel from 2021-01-01.

Ägarförhållanden, medlemmar

Medlemmar

Antalet andelar i föreningen uppgår till 1 780 st.

Per 2020-12-31 var 1 598 st. medlemmar i föreningen (föregående år 1 573 st.), förändring 25 st.

Föreningen hade vid årets slut 137 andelar i egen ägo (föregående år 141).

Överlåtelse

<u>År</u>	<u>Antal överlåtelse/ omflyttningar</u>	<u>Andel av totala antalet andelar</u>
2020	141	8%
2019	111	6%
2018	114	6%
2017	136	8%
2016	92	5%
2015	109	6%
2014	131	7%

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2020 med 54 poströstberättigade och 7 st närvarande på stämman.

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter:</u>		<u>Valda tom</u>
Pekka Heikkinen	ordförande	2021
Hans Egestål	vice ordförande	2021
Tomas Wetterberg	Sekreterare	2021
Karin Sandström		2022
Eva Leitzler		2022
Helge Eliassen		2021
Christer Jansson		2022

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Pekka Heikkinen, Helge Eliassen, Hans Egestål samt Tomas Wetterberg.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit styrelsens ledamöter, alternativt Pekka Heikkinen, Eva Leitzler, Hans Egestål, Tomas Wetterberg och Bengt Simonsson, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Erik Zetterström och auktoriserad revisor Martin Johansson med Katarina Onmalm och auktoriserad revisor Staffan Jansson som suppleanter.

Detaljgranskning har utförts av RevisorsCentrum i Skövde AB.

Valberedning

Valberedning har varit Leif Ageland (sammankallande), Christer Zachrisson samt Kjell Ring.

Väsentliga händelser under året och framtida utveckling

Ekonomi, underhåll och framtida utveckling

Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna klimatet genom att verka för långsiktig ekonomiskt, socialt och miljömässigt hållbar utveckling.

Under året, som i stort har präglats av en Coronapandemi, vilket bland annat resulterade i att flera andelsägare, främst från Norge och Danmark, inte kunde nyttja sina veckor på grund av reserestriktioner. Men också många andelsägare boende i Sverige upplevde hinder för färd till Bohuslän. Samtidigt ökade människors möjlighet till det som kom att kallas för hemester. Alltså att inte resa till andra länder utan att ha sin semester i Sverige. Det blev för de andelsägare som inte kunde nyttja sin vecka istället så att någon annan familj kunde hyra denna vecka. Årets uthyrningsfrekvens har varit högre än på många tidigare år och andelsägaren fick på sätt en ekonomisk kompensation när det inte kunde vara på plats. Vilket så klart inte väger upp att få vara på Capri.

De restriktioner som funnits under året, på grund av Coronapandemin, innebär också att årsmötet 2020 genomfördes i form av poströstning. Något som visade sig positivt för Capri, då fler medlemmar än vad som normalt brukar delta på stämman i år fick chansen, och tog den, för att vara med i röstningsförfarandet.

Den 31 december är vi 1 598 medlemmar/andelsägare i Brf Capri. Brf Capri äger som förening 137 andelar. Vid bokslutet 2019 var det 141. Några har sålts sedan förra boksluten och några har lämnats åter.

Styrelsen har en målsättning i att Brf Capri ska vara en fastighet i gott skick vad gäller exteriört såväl som interiört. En ekonomisk förening av Brf Capris karaktär har inte enbart att ta hänsyn till medlemmarnas ekonomiska intressen, vilket är huvudsyftet med en ekonomisk förening. För oss på Capri, med vårt läge nära havet i ett naturreservat, är det också av vikt att hålla Capris exteriör i samklang med det natur- och kulturområde vi befinner oss i. Det är också av vikt att behålla den kulturella särart som våra hus är präglade av.

Styrelsen i Brf Capri arbetar ständigt tillsammans med vår personal för att följa våra avtal och kostnader för att på sätt kunna ha en effektiv förvaltning.

Under vintern 2018/2019 uppstod ett antal läckor i rören till vår vattenförsörjning. Detta vållade oss en hel del bekymmer och kostnader, men det har också ökat på styrelsens intensitet vad gäller en ekologisk hållbar utveckling vad gäller energi- och vattenförsörjning. Under året planerades vad vi skulle kunna göra åt vårt vattensystem och i slutet av år 2020 påbörjades det praktiska arbetet, med att renovera våra vattenledningar på Capri. Arbetet förväntas bli klart i hälften av våra hus under våren 2021, för att sedan slutföras när Capri stänger för säsongen samma år.

En medlemsförmån för våra andelsägare är att kunna hyra föreningens egna andelar till lågt pris, under den så kallade lågsäsongen. Denna förmån anses som positiv och har nyttjats i relativt hög grad under år 2020. Styrelsen ser detta som en förmån som kommer att kvarstå även under år 2021.

Brf Capri har under år 2020 bytt bokningssystem.

Den gamla båtampen som låg vid bryggorna hade med åren blivit att allt mer nedgången valde styrelsen att den skulle monteras ner. På grund av Coronasituationen valde vi att hålla bastun på Capri stängd hela året och vår pool fylldes på med vatten senare än vanligt. Vi skyltade upp om avståndshållning mellan personer samt var extra noga med städ i servicehuset, med desinfektionsmedel och handsprit. Vår erfarenhet av denna sommar var att också andelsägare tog ett stort ansvar för att följa de rekommendationer som Folkhälsomyndigheten gav. På det viset klarade vi oss från att Capri skulle bli en del av smittspridningen i Strömstad.

Strandkiosken har nu funnits ett par år och vid uppföljning av deras verksamhet har vi tillsammans med entreprenören kommit fram till åtgärder som innebär ett ökat öppethållande under säsongen 2021. Under sommaren 2020 visade sig försäljningen fördubblas i förhållande till första året anläggningen fanns på plats. Kanske är det så att de flesta gästerna på stranden är från Strömstad och turister på orten. Vi hoppas tillsammans med Strandkiosken AB att andelsägare på Capri ska nyttja den resurs som nu finns på vår strand.

Avtalet med Strandkiosken AB löper under fem år och det finns stora möjligheter att utvidga verksamheten utifrån andelsägarnas och strandbesökarnas önskemål.

Arbetet med att se över och förändra inredningen av våra hus fortsatte under året. I ett antal hus har vi nu provat några nya bäddsoffor och den arbetsgrupp som har som uppgift att utveckla interiören i våra hus fortsätter sitt arbete. I underhållsplanen finns avsatt medel för att arbetat med väggar, tak och annat som behöver göras invändigt kan ta fart under åren 2022 och framåt. Likaså har vi provat ett antal olika madrasser för att under år 2021 köpa in nya madrasser till alla våra hus.

Radonmätning i bostadshus är något som måste genomföras var tionde år. Styrelsen har beslutat att vi kommer att göra detta på Capri genom att möta en sektion i taget, de närmaste tre åren. Mätningen ska ske under två månader och i år har hus 1 – 22 haft mätutrustning monterat. Dessa har vid årsslutet ännu inte analyserats och styrelsen ser med spänning fram emot vad för resultatet på detta kommer att bli.

Allt fler andelsägare byter nu bil till el- eller elhybridbilar. Det innebär att behovet av att kunna ladda sina bilar när vi är på Capri har ökat. Styrelsen är mycket positiv till detta då det ligger i linje med det hållbarhetsarbete som drivs. Under året har förberedelser för att tillskapa denna möjlighet pågått.

Under året har också förberedelser för att renovera vår tennis- och allaktivitetsplan genomförts, med offertinhämtningar och avtalsskrivningar. Det praktiska arbetet kommer att påbörjas under våren 2021

En dialog som pågått under året är också att våra samägarvillkor inte stämmer överens med den verklighet vi har idag, fyrtio år efter det att samägarvillkoren antogs. Styrelsen har med juristers hjälp arbetat med detta, utifrån att det till årsmötet 2019 kom en motion om att ha en bytesdag som gäller hela året. Till skillnad mot dagens system som innebär att vi har bytesdag fredag under lågsäsong (firseckorna) och bytesdag lördag under högsäsong (andelsveckorna). Styrelsen arbete angående detta har resulterat i att uppdaterade samägarvillkor kommer att föreslås på årsmötet 2021

Ekonomi

Årets resultat för föreningen redovisar 2020 för fjärde året i rad ett plusresultat.

Årets resultat är 361.449 kronor efter avskrivningar och avsättning till underhålls fond.

Kassaflödet har i likhet med tidigare år varit positivt. Detta tillsammans med att ränteläget fortsatt varit lågt. Föreningen har inget lån där räntan överstiger 1,22 % vilket även framgår av not 18. Detta är givetvis en stark faktor när föreningens lån till banken den 31 december 2020 uppgår till 8 849 187 kronor.

Styrelsen har beslutat att årsavgiften för 2021 höjs till 4 400 kr, en höjning med cirka 2 % räknat på 2020 års priser. Vi har med det också genomfört en höjning på cirka 2 % på alla våra priser, för att på så sätt följa med i den kostnadsutveckling som finns i samhället i stort. Genom detta beslut skapar vi en trygghet i att möta de behov som finns av planerat underhåll.

Marknadsföring

Det är viktigt att vi syns och finns på sociala medier, samt i publikationer som framhäver Norra Bohuslän som intressant ferie och rekreationsboende. I år har vi lanserat vår nya hemsida. Vi valde i samband med detta att behålla vår gemensamma medlemssida så som den sett ut tidigare. Detta för att medlemmar som varit med länge ska känna sig hemma i denna webbsidemiljö. Styrelsen är av uppfattningen att detta kan vara ett bra sätt för att utveckla kommunikationen mellan Brf Capri, vår platschef och medlemmar/andelsägare.

Den nya utåtriktade webbsidan är tänkt att vara en väg för andra än andelsägare, så som turister och andra personer som vill letar efter semester eller avkopplingsboende på västkusten. Med vår nya hemsida har vi gjort det något enklare att boka ett boende hos oss. Här ser vi också en ökad möjlighet att marknadsföra vårt fina Capri som en plats att besöka under fler årstider än sommaren. Webbsida kommer att vara länkad till relevanta media för att profilera och sälja in Brf Capri som en av Bohusläns pärlor. Vi har där lanserat en slogan som vi menar är talande för vårt Capri. Capri – sinnenas paradiset.

Administration

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts sedan 2013 av HSB Norra Bohuslän med säte i Uddevalla. Brf Capri upplever att vi har ett mycket gott samarbete. Inte minst när det gäller att utveckla vårt arbete med vår underhållsplan.

Den personal som arbetar åt Brf Capri anställda av bostadsrättsföreningen. Löneadministrationen sköts av HSB Norra Bohuslän.

Vår fasta personal består av:

Bengt Simonsson, som är platschef.
Jörgen Andersson
Gey André

Under året har Gunilla Simonsson arbetat som vikarie för Bengt Simonsson. Hel- respektive deltid under de perioder som Bengt varit sjukskriven på grund av knäoperation.

Säsongsanställda under sommaren
Alexandra Antonsson i receptionen
Hjalmar Almén ferieställad vaktmästare

Besiktning och inventering av föreningens tillgångar

Platschefen har tillsammans med övrig personal genomfört besiktning av föreningens hus, inventarier och andra tillgångar av betydelse.

Styrelsen har varit noga med att dokumentera husens standard invändigt – med tanke på pågående undersökning av åtgärder som eventuellt skall vidtagas i husen och inköpsbehov av ny utrustning.

För att lämna lite information om framtida underhåll, så följer här nedan en liten tabell:

<i>Objekt/årtal</i>	<i>2021</i>	<i>2022</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
Vattenförsörjningsledning	0,8	0,8	0,0	0,0
Takpannor	0,0	0,2	0,5	1,0
Flytbrygga	0,1	0,1	0,0	0,0
Belysning (utomhus)	0,1	0,1	0,1	0,0
Trallgångar	0,1	0,1	0,1	0,1
Sopstation	0,0	0,0	0,2	0,0
Pool	0,1	0,1	0,1	0,1
Interiör	0,3	0,1	0,5	0,3
Summa, mkr	1,5	1,5	1,5	1,5

Styrelsen arbetar kontinuerligt med underhållsplanen.

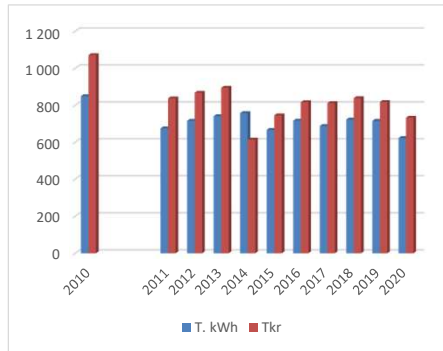
Utöver ovanstående objekt från underhållsplanen har vi ett pågående arbete med att se över vår energi- och vattenförbrukning. Styrelsen arbetar med framtida material och färgsättning av inredningen i våra stugor, som styrelsen inom kort behöver ta beslut om. Styrelsen ser ett behov av att avsätta cirka 1 - 1,5 miljoner kronor per år för framtida underhåll.

<i>Underhålls- & reparationskostnad</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Hus					
Golv, lack, mattor, badrum	25 346	615	0	114 156	0
Måleri	0	0	0	0	0
Vitvaror	47 556	16 068	7 536	87 641	39 459
Installationer, VVS & el	9 550	76 863	0	22 241	16 755
Tak	5 602	0	0	0	1 827
Tv	0	2 604	0	0	25 152
Porslin, husgeråd, mm	169 937	91 150	37 278	6 620	13 914
Servicehus					
Bygg	2 218	91 129	0	65 148	15 389
Måleri	0	0	0	0	0
Utrustning	0	767	0	0	28 815
Elinstallationer	0	0	0	1 408	16 060
Installationer	5 310	430	95 820	7 439	66 534
Strandkiosk	0	0	54 285	0	0
Övrigt					
Antennanläggning	89 608	0	74 596	49 849	0
Mark	13 303	29 575	18 929	4 316	20 793
Parkering	25 448	0	0	4 220	2 065
Utemöbler	0	0	0	0	9 860
Byte Trätrall	533	4 652	0	0	0
Brygga	4 944	6 632	0	0	0
Brandpostskåp	1 840	0	0	0	5 072
Pool	131 558	51 386	20 275	28 831	78 614
Övrigt, byggnad utvändigt	116 119	45 660	44 162	22 208	14 704
Summa utförda reparationer	648 871	417 530	352 881	414 077	355 013

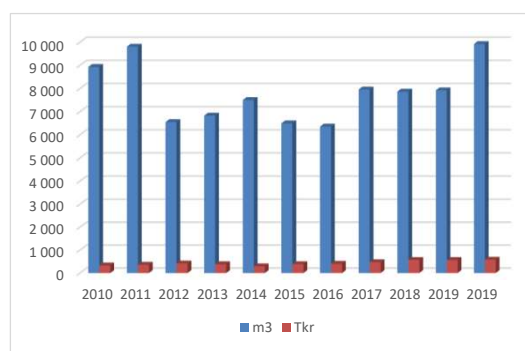
Underhållsfondens storlek och uppbyggnad framgår av nedanstående tabell.

<i>Underhållsfond</i>	<i>Kr/kvm</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>	<i>2017</i>	<i>2016</i>
Ing behållning	154	795 414	500 000	0	0	0
Avsättning	97	500 000	500 000	500 000	0	500 000
Utfört underhåll, strandkiosk	0	0	-204 586	0	0	-500 000
Utg. Behållning	252	1 295 414	795 414	500 000	0	0

El - förbrukning och kostnad



Vatten - förbrukning och kostnad



Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	38 581 500	0	795 414	-5 254 645	846 110
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			0	846 110	-846 110
Avsättning till underhållsfond			500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					861 448
<i>Belopp vid årets slut</i>	38 581 500	0	1 295 414	-4 908 535	861 448

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserad förlust	-4 908 535
Årets resultat	861 448
	<hr/>
	-4 047 086

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att överföra i ny räkning	-4 047 086
	<hr/>
	-4 047 086

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 944 062	8 759 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	333 553	189 839
Summa rörelseintäkter		9 277 615	8 949 484
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 940 814	-3 732 870
Övriga externa kostnader	Not 5	-751 649	-846 391
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-204 586
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 124 351	-2 044 584
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-1 482 665	-1 144 314
Summa rörelsekostnader		-8 299 479	-7 972 745
Rörelseresultat		978 136	976 739
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 288	18 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-109 243	-108 667
Övriga finansiella poster		-32 732	-40 449
Summa finansiella poster		-116 687	-130 628
Årets resultat		861 448	846 110
Tilläggsupplysning			
Årets resultat		861 448	846 110
Reservering till fond för yttre underhåll		-500 000	-500 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	204 586
Överföring till balanserat resultat		361 448	550 697

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	38 219 573	39 528 298
Inventarier och installationer	Not 10	1 153 360	1 327 300
Pågående nyanläggningar	Not 11	167 394	0
Summa materiella anläggningstillgångar		39 540 327	40 855 598
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 12	9 400	9 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		9 400	9 400
Summa anläggningstillgångar		39 549 727	40 864 998
Omsättningstillgångar			
Lager		53 189	20 689
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar och kundfordringar		0	793
Avräkningskonto HSB		324 817	379 476
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	31 840	120 842
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	236 325	254 748
Summa kortfristiga fordringar		592 981	755 859
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 500 000	1 500 000
Summa kortfristiga placeringar		3 500 000	1 500 000
Bank	Not 16	1 685 398	1 708 922
Summa kassa och bank		1 685 398	1 708 922
Summa omsättningstillgångar		5 831 569	3 985 470
Summa tillgångar		45 381 296	44 850 467

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 581 500	38 581 500
Fond för yttre underhåll		1 295 414	795 414
Summa bundet eget kapital		39 876 914	39 376 914
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 908 535	-5 254 645
Årets resultat		861 448	846 110
Summa fritt eget kapital		-4 047 086	-4 408 535
Summa eget kapital	Not 17	35 829 828	34 968 379
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	2 250 000	8 830 437
Summa långfristiga skulder		2 250 000	8 830 437
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	6 599 187	357 804
Leverantörsskulder		360 612	169 448
Aktuell skatteskuld		8 422	9 064
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	65 636	204 160
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	267 611	311 175
Summa kortfristiga skulder		7 301 468	1 051 651
Summa skulder		9 551 468	9 882 088
Summa eget kapital och skulder		45 381 296	44 850 467

Kassaflödesanalys	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	861 448	846 110
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 482 665	1 144 314
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 344 113</u>	<u>1 990 425</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	-32 500	12 905
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	108 218	-18 704
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	8 434	-214 452
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 428 265</u>	<u>1 770 174</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-167 394	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-167 394</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-339 054	-357 804
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-339 054</u>	<u>-357 804</u>
Årets kassaflöde	1 921 817	1 412 369
Likvida medel vid årets början	3 588 398	2 176 029
Likvida medel vid årets slut	5 510 215	3 588 398

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Norra Bohuslän, Swedbank och Collector Bank in i de likvida medlen.

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Allmänna upplysningar**

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2019 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Därutöver har den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång, redovisats från och med 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Intäktsredovisning

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

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,6 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av liniärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarierna och maskiner skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 3-10 år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och anspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 349 kronor per lägenhet 2020.

För bostäder byggda 2010-2011 betalas halv fastighetsavgift 2020.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr, (0 kr).

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	7 716 300	7 565 000
	Årsavgiftsbortfall bostäder (egna andelar, avsägelser)	-628 575	-616 250
	Hyror egna andelar samt rum & lägenheter	153 860	177 556
	Hyror lokal	30 000	7 229
	Hyror- och medlemserbjudande	102 128	96 579
	Båtuthyrning	104 492	85 740
	Tvätt, lakan och städning	788 880	839 046
	Försäljning kiosk/reception	133 655	170 928
	Förmedlings- & administrationsavgifter	340 757	234 289
	Avbeställningsskydd	27 028	13 395
	Parkeringsavgifter	119 858	125 671
	Tennis	37 409	43 293
	Minigolf	18 269	17 170
		8 944 062	8 759 645
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Bonus - försäkring	10 766	9 529
	Bidrag - sjukersättning	27 104	18 000
	Försäljning av andelar	0	137 000
	Vinst vid avyttring av anläggningstillgång	295 000	4 000
	Erhållna bidrag	0	20 000
	Övrigt	683	1 310
		333 553	189 839
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-648 871	-417 530
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-257 625	-236 869
	El	-731 923	-817 217
	Vatten	-584 451	-568 174
	Renhållning	-122 213	-120 490
		-1 438 587	-1 505 881
	Bevakningskostnader och brandskydd	-80 112	-68 790
	TV, bredband, iptelefoni	-51 877	-65 929
	Obligatoriska besiktningar	-6 709	-10 936
	Försäkringar	-118 327	-101 541
	Fastighetsskatt	-317 107	-317 108
	Personalkostnader	-14 143	-6 055
	Övriga driftskostnader	-77 078	-61 114
		-665 352	-631 473
	Båtar	-14 524	-29 425
	Varuinköp kiosk	-104 806	-129 328
	Lakan, tvätt och städ	-775 098	-754 323
	Tennis	-6 747	-252
	Minigolf	-327	-361
	Övriga marknadsföring	-28 877	-27 428
		-930 380	-941 117
		-3 940 814	-3 732 870

Not 5 Övriga externa kostnader		
Externt revisionsarvode	-69 662	-59 340
Förvaltningskostnader	-285 450	-264 211
Kontorsutrustning och -material	-24 205	-39 159
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-43 619	-50 127
Konsulter	-11 069	0
Kostnad för hemsida	-19 125	-93 749
Datorkostnader och serviceavtal	-178 229	-177 005
Förbrukningsinventarier	-42 683	-50 903
Hyra, leasing	-29 407	-33 525
Stämma och styrelse	-20 673	-51 126
Vägavgift	-25 093	-25 093
Kundförluster m m	-2 435	-2 153
	-751 649	-846 391

Not 6 Underhåll enligt plan		
Underhåll - strandkiosken	0	-204 586
	0	-204 586

Not 7 Personalkostnader och arvoden		
Medelantal anställda (årsarbete): 3,0 (3,0)		
Arvode till styrelsen	-135 178	-209 246
Löner för anställda	-1 437 752	-1 217 237
Övriga arvoden	-7 650	-10 551
Övriga personalkostnader	-53 541	-76 437
Revisionsarvode	-13 413	-9 100
Sociala avgifter	-476 818	-502 300
Utbildning	0	-19 712
	-2 124 351	-2 044 584

Not 8 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	-1 253 254	-874 057
Markanläggningar	-55 471	-60 561
Inventarier	-173 940	-209 696
Summa avskrivningar	-1 482 665	-1 144 314

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2075.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	47 925 839	47 925 839
Ingående anskaffningsvärde mark	228 000	228 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 149 928	2 149 928
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 303 767	50 303 767

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 993 844	-8 119 787
Årets avskrivningar byggnader	-1 253 254	-874 057
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 781 625	-1 721 065
Årets avskrivningar markanläggningar	-55 471	-60 561
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-12 084 194	-10 775 470

Utgående bokfört värde

	38 219 573	39 528 298
--	-------------------	-------------------

Bokförda värden byggnader	37 678 741	38 931 995
Bokförda värden mark	228 000	228 000
Bokförda värden markanläggningar	312 832	368 303

Fastighetsbeteckning: Källviken 1:24 i Strömstad kommun.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1978	23 318	16 115	39 433	39 433
Lokaler	1978	1 568	568	2 136	2 136
		24 886	16 683	41 569	41 569

Ställd säkerhet för byggnader och mark redovisas i Not 18

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	5 689 818	5 727 818
Årets försäljning, utrangering	0	-38 000
Utgående anskaffningsvärden	5 689 818	5 689 818

Ingående avskrivningar	-4 362 518	-4 190 822
Årets avskrivningar	-173 940	-209 696
Årets försäljning, utrangering	0	38 000
Utgående avskrivningar	-4 536 458	-4 362 518

Utgående bokfört värde

	1 153 360	1 327 300
--	------------------	------------------

Avskrivning görs enligt linjär metod.

Not 11	Pågående nyanläggningar	2020-12-31	2019-12-31
--------	-------------------------	------------	------------

Ingående värde pågående nyanläggningar	0	0
Årets Investering	167 394	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	167 394	0

Pågående nyanläggningar avser byte av ledningar för inkommande vatten och planeras vara klart hösten 2021.
Beräknad kostnad 600 000 kr. Nyttjande perioden är beräknad till 40 år.

Not 12 Övriga finansiella anläggningstillgångar		
Despositioner		
	9 400	9 400
	9 400	9 400

Not 13 Aktuell skattefordran		
Övrig Skattefordran	0	118 350
Skattekonto	22 579	2 492
Övrig fordran	9 261	0
	31 840	120 842

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	88 540	84 056
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	8 170
Förutbetald administration	0	15 964
Upplupna ränteintäkter	1 360	1 520
Sjuklöneersättning	53 800	18 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 624	127 038
	236 325	254 748

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,55%	2021-01-01	1 000 000	1 500 000
Placering HSB 3 mån	0,55%	2021-03-31	1 500 000	0
Placering HSB 3 mån	1,00%	2021-01-31	1 000 000	0
			3 500 000	1 500 000

Not 16 Bank		
Bankkonto, Swedbank Sverige	768 498	548 610
Collector Bank, ränta 0,9%, 90 dagars placering	904 088	1 010 807
Bankkonto, Swedbank Norge	6 813	143 505
Kassa	6 000	6 000
	1 685 398	1 708 922

Not 17 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	38 581 500	0	795 414	-5 254 645	846 110
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			0	846 110	-846 110
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll			0	0	
Årets Resultat					861 448
Belopp vid årets utgång	38 581 500	0	1 295 414	-4 908 535	861 448

Not 18 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	2019-12-31	2020-12-31	Nästa års amortering
Spintab Autogiro	1,22%	2022-03-25	2 250 000	2 250 000	0
Spintab Autogiro	1,20%	2021-04-27	906 250	781 250	125 000
Spintab Autogiro	1,20%	2021-03-25	750 000	693 750	75 000
Spintab Autogiro	0,79%	2021-03-25	2 475 000	2 375 000	100 000
Spintab Autogiro	0,96%	2021-02-28	2 806 991	2 749 187	57 804
			9 188 241	8 849 187	357 804

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	2 250 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,02%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 431 216
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 060 167

Föreningen har flera lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristiga, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	15 000 000	15 000 000
varav i eget förvar	1 000 000	1 000 000
Summa ställda säkerheter	14 000 000	14 000 000

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	5 278	0
Personalens källskatt	27 398	97 967
Arbetsgivaravgifter	32 960	90 224
Övriga kortfristiga skulder	0	5 879
	65 636	194 070

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	0	20 384
Upplupen semesterskuld	103 329	66 924
Upplupna sociala avgifter	32 467	21 028
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	60 770	46 231
Upplupna räntekostnader	10 558	6 722
Upplupen revision	27 562	29 911
Förutbetalda årsavgifter och hyror	13 225	9 169
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 701	110 805
	267 611	311 175

Strömstad ____/____ 2021

.....
Pekka Heikkinen.....
Hans Egestål.....
Tomas Wetterberg.....
Helge Eliassen.....
Karin Sandström.....
Ewa Leitzler.....
Christer Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -

.....
Erik Zetterström
Revisor vald av föreningsstämman.....
Martin Johansson
Auktoriserad revisor
RevisorCentrum i Skövde AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

TOMAS WETTERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19540905xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2021-03-10 17:04:35Z



Eva Maria Leitzler

Styrelseledamot

Serienummer: 19580208xxxx

IP: 83.255.xxx.xxx

2021-03-10 22:06:44Z



Helge Eliassen

Styrelseledamot

Serienummer: 9578-5990-4-2531772

IP: 171.23.xxx.xxx

2021-03-11 06:57:26Z



PEKKA HEIKKINEN

Styrelseledamot

Serienummer: 19660402xxxx

IP: 62.20.xxx.xxx

2021-03-11 10:43:54Z



Hans Egestål

Styrelseledamot

Serienummer: 19680821xxxx

IP: 65.99.xxx.xxx

2021-03-11 11:54:58Z



CHRISTER JANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19460723xxxx

IP: 83.253.xxx.xxx

2021-03-12 13:49:09Z



KARIN SANDSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19760322xxxx

IP: 82.209.xxx.xxx

2021-03-14 15:32:33Z



Martin Nils Rune Johansson

Revisor

Serienummer: 19850628xxxx

IP: 81.233.xxx.xxx

2021-03-15 05:44:27Z



Penneo dokumentnyckel: FYU5-0V2W2-ZNCQO-8LG0N-7FFUJ-C0LVG

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sten Erik Zetterström

Revisor

Serienummer: 19441014xxxx

IP: 188.151.xxx.xxx

2021-03-16 12:24:20Z



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>