

Årsredovisning för
Bostadsföreningen Wårgård UPA
702002-5578

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till balansräkning	8-9
Underskrifter	9



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsföreningen Wårgård UPA, 702002-5578 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse för BF Wårgård UPA (702002-5578) avseende perioden 2020-01-01 till 2020-12-31.

Styrelse

2020-01-01 till 2020-05-26 hade styrelsen följande sammansättning:

Stefan Ohlén (ordförande)

Sarah Björkman

Lukas Hein

Sherin Amini

Rikard Skjefstad (suppleant)

Filip Hadenius (suppleant)

Carl Piehl (suppleant)

2020-05-26 till 2020-12-31 hade styrelsen följande sammansättning:

Johan Ohlin (ordförande)

Sarah Björkman

Lukas Hein

Rikard Skjefstad

Viktor Grindestam

Carl Piehl (suppleant)

Stefan Ohlén (suppleant)

Föreningen

Föreningen har 27st bostadsrättslägenheter och upplåter med hyresrätt 5st affärslokaler. Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26. Under året har styrelsen hållit 10 protokollförda sammanträden. En vår- och en höststäddag/vecka har arrangerats.

Medlemmar

Följande överlåtelser har gjorts under 2020:

Avflyttad medlem Ny medlem

Gardeström Lenner

Wikstrand/Delic Simon

Försäkringar

Föreningen har fastighetsförsäkring från Söderberg & Partner (genom Bostadsrätterna).

Ekonomi

Intäkter

Föreningens medlemsintäkter har under året till stor del löpt på enligt förväntan. En av föreningens hyresgäster har dock under pandemin haft svårigheter med inbetalning av hyra, för mer info om detta se avsnitt "Övrigt". Ingen höjning av medlemsavgiften är för närvarande aktuell men kan komma att omprövas beroende på utveckling av kostnadsbilden.

Intäkter från hyreslokalerna är indexreglerade och i samband med omförhandling alternativt byte av hyresgäst görs en analys av marknadsläget för en anpassning av hyran.

Kostnader

Föreningens förvaltningskostnaderna har under året löpt på enligt förväntan. Utöver detta har föreningen haft en större utgiftspost avseende relining av föreningens stammar, för ytterligare information se avsnitt "Fastigheten".

Gällande föreningens gruppavtal med Comhem för bredband, tv och IP-telefoni hanterade föreningen denna kostnad under 2019 inom ramen för dåvarande medlemsavgift. Under 2020 är detta upplägg avslutat i samband med byte av leverantör och aktivering av fiber och en media-avgift är sedan jan 2020 utlagd på respektive lägenhet. Denna förändringen medför ca 100 000 kr lägre kostnad per år för föreningen.

Övrigt

Normans tobak har under Coronapandemin haft svårt att betala hyran i tid. Problemet uppdagades tidigt sommaren 2020, och givet situationen arbetade därför styrelsen tillsammans med Normans Tobak fram ett flertal avbetalningsplaner för att underlätta kassaflödet. Då vi i december 2020 fortfarande saknade inbetalningar sedan Q2 2020, trots löpande påminnelser och kommunikation med hyresgästen, skickades en begäran om betalningsanmälning och avhysning till kronofogden, som tyvärr inte har kunnat delge vår hyresgäst ännu. Föreningen saknar i Q2 2021 inbetalningar sedan Q2 2020. Styrelsen arbetar löpande med ärendet och tar in extern hjälp vid behov.

Lån

Summa långfristig skuld 7 336 000 kr

SEB 16247502	918 000 kr
SEB 16247677	718 000 kr
SEB 20964561	800 000 kr
SEB 39490978	2 500 000 kr
SEB 42619264	400 000 kr
SEB 44841843	2 000 000 kr

Resultat

Föreningen har en i grunden fortsatt stark ekonomi. År 2020 redovisar föreningen dock ett negativt resultat, -1 727 287 kr, främst drivet av relining av föreningens stammar. Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, -1 727 287 kr, balanseras i ny räkning.

Budget 2021

För år 2021 förväntas föreningens intäkter uppgå till ca 1 165 900 kronor samt kostnader till 1 035 000 kronor. Givet den ovissa situationen kopplat till en av föreningens lokaler har vi tagit höjd för att ärendet ska vara pågående året ut. Kostnaderna avser dels den löpande förvaltningen, dels buffert för eventuella oföutsedda avgifter kopplat till underhåll av fastigheten. Totalt efter räntekostnad på ca 50 000 kronor beräknas föreningens resultat för 2021 exklusive avskrivningar uppgå till en vinst om ca +217 000 kronor.

Hyreslokaler

Vid årets slut hade föreningen följande löptider gällande kontrakten för hyreslokalerna:

Hyrestagare	Start datum	Slutdatum	Datum för uppsägning
Ornby Design/Area Korrekt	2019-02-01	2022-01-31	2021-04-30
Voyage	2020-02-01	2021-01-31	2020-04-30
Normans Tobak	2020-01-01	2022-12-31	2022-03-31
MG Beauty	2020-01-01	2022-12-31	2022-03-31
Black Nuss Music AB	2018-07-01	2021-06-30	2020-09-30

Utöver de 5 hyreslokalerna så hyr föreningen ut plats på taket och utrymme i källaren till TeliaSonera för mobilmast och anläggning för mobilnät. Avtalstid: 2019-10-01 -> 2024-09-30.

Fastigheten

Förutom löpande underhåll har ett antal ärende hanterats, se lista nedan. 2020 års största projekt var relining av fastighetens vertikala stammar samt byte av horisontella synliga stammar. Gällande OVKN från 2017 är nu samtliga anmärkningar åtgärdade och ett godkännande mottogs mars 2020.

Sammanfattning aktiviteter, händelser och åtgärder under året

- " Slutbesiktning av OVK genomförd och godkänd januari 2020.
- " Mediaavgift avseende gruppavtal för bredband via fiber utlagd på respektive medlem med start januari 2020.
- " Relining av föreningens vertikala stammar samt byte av horisontella synliga stammar.
- " Uppdatering av den gemensamma tvättstugan i form av nytt torkskåp, tvättmaskin och torktumlare.

- " Uppdaterad policy gällande andrahandsuthyrning.
- " Upprättad energideklaration.
- " Två städdagar/veckor ägde rum. En på hösten samt en på våren.
- " Uppföljning gällande brandskyddskontroll av eldstäder.
- " Radonmätning av fastigheten i linje med miljöförvaltningens tillsyn.

Ekonomisk översikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	1 279 847	1 191 250	1 173 393	1 180 631	1 150 124
Resultat efter finansiella poster	-1 727 287	-172 275	-413 308	122 166	-1 007 530
Soliditet, %	-7	16,9	19,1	24,7	21,7

Soliditet definieras som eget kapital delat med totalt kapital. Det egna kapitalet som används i beräkningen utgörs till stor del av medlemmarnas insatser och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet. Taxeringsvärdena för byggnad respektive mark framgår av not 6

Förändringar eget kapital

	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhåll	Bal. förlust	Årets resultat
Vid årets början	4 960 046	1 640 842	-5 238 057	-172 275
Avsättning till fond för yttre underhåll		145 206	-145 206	
Fg års resultat balanseras i ny räkning			-172 275	172 275
Årets resultat				-1 727 287
Vid årets slut	4 960 046	1 786 048	-5 555 538	-1 727 287

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 555 538
årets resultat	-1 727 287
Totalt	-7 282 825
disponeras för	
till fond för yttre underhåll avsättes i enlighet med stadgarna	145 206
lanspråkstagande av yttre fond	-1 786 048
balanseras i ny räkning	-5 641 983
Summa	-7 282 825

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

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>
Föreningens intäkter			
Nettoomsättning	2	1 279 847	1 191 250
Övriga rörelseintäkter		5 597	224 000
		<u>1 285 444</u>	<u>1 415 250</u>
Föreningens kostnader			
Reparation och underhåll	3	-1 997 116	-151 303
Drift och administration	4	-884 583	-1 293 647
Avskrivning byggnad		-80 397	-80 397
Av/nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-7 016	-
		<u>-1 683 668</u>	<u>-110 097</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 318	7 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-52 937	-70 044
		<u>-1 727 287</u>	<u>-172 275</u>
Resultat efter finansiella poster			
Resultat före skatt		<u>-1 727 287</u>	<u>-172 275</u>
Årets resultat		<u>-1 727 287</u>	<u>-172 275</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	6 200 056	6 280 453
Inventarier, verktyg och installationer	6	98 257	-
		<u>6 298 313</u>	<u>6 280 453</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 298 313</u>	<u>6 280 453</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 843	90 646
Övriga fordringar		34 918	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		87 446	97 929
		<u>181 207</u>	<u>188 588</u>
<i>Kassa och bank</i>		<u>865 064</u>	<u>564 858</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 046 271</u>	<u>753 446</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>7 344 584</u>	<u>7 033 899</u>

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>			
Medlemsinsatser		4 960 046	4 960 046
Fond för yttre underhåll		1 786 048	1 640 842
		<u>6 746 094</u>	<u>6 600 888</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad förlust		-5 555 538	-5 238 057
Årets resultat		-1 727 287	-172 275
		<u>-7 282 825</u>	<u>-5 410 332</u>
Summa eget kapital		<u>-536 731</u>	<u>1 190 556</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	<u>7 336 000</u>	<u>5 336 000</u>
		7 336 000	5 336 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		132 476	87 913
Skatteskulder		30 784	18 667
Övriga skulder		11 000	21 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		371 055	378 877
		<u>545 315</u>	<u>507 343</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>7 344 584</u>	<u>7 033 899</u>

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2)

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	753 159	634 481
Hysesintäkter	526 688	556 769
	1 279 847	1 191 250

Not 3 Reparation och underhåll

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Byggnad	1 972 828	113 132
Hiss	15 910	20 714
Gård	8 378	14 091
Reparation fuktskada	-	3 366
	1 997 116	151 303

Not 4 Drift och administration

	2020-12-31	2019-12-31
El	184 522	189 374
Vatten	44 934	47 358
Sophämtning	67 316	68 149
Städning	50 113	43 405
Försäkringspremier	66 693	69 218
Kabel-tv	94 090	97 540
Förvaltararvode kameralt	58 310	58 310
Medlemsavgifter	5 070	4 980
Fastighetsskatt	101 273	99 869
Revisionsarvode	23 081	23 081
Juridiskt arvode	7 245	238 025
Reserv osäkra fordringar	52 163	-
Pantbrev	38 375	-
Rättegångskostnader	-	262 000
Övrigt	91 398	92 337
	884 583	1 293 646

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 236 626	8 236 626
	8 236 626	8 236 626
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 956 173	-1 875 776
-Årets avskrivning enligt plan	-80 397	-80 397
	-2 036 570	-1 956 173
Redovisat värde vid årets slut	6 200 056	6 280 453

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	67 343	67 343
-Nyanskaffningar	105 273	-
Vid årets slut	172 616	67 343
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-67 343	-67 343
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-7 016	-
Vid årets slut	-74 359	-67 343
Redovisat värde vid årets slut	98 257	-

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
SE Banken BoLån 16247677	718 000	718 000
SE Banken BoLån 16247502	918 000	918 000
SE Banken BoLån 20964561	800 000	800 000
SE Banken BoLån 39490978	2 500 000	2 500 000
SE Banken BoLån 42619264	400 000	400 000
SE Banken BoLån 44841843	2 000 000	-
	7 336 000	5 336 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 336 000	5 436 000
Summa ställda säkerheter	7 336 000	5 436 000

Underskrifter

Stockholm



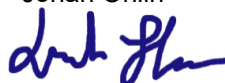
Rikard Skjefstad



Johan Ohlin



Sarah Björkman



Lukas Hein



Viktor Grindestam

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deskjockeys Revision AB



Martin Hedlund
Auktoriserad revisor



Sherin Amini
Internrevisor