

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Duplexringen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1970-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Partille.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Christian André Hedlund	Ordförande
Max Kenneth Gustavsson	Vice ordförande
Roya Azhmi Yancheshmeh	Ledamot
Ea Emma Matilda Bergstrand	Ledamot

Kenneth Gustavsson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 24 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Meric Vural	Ordinarie Intern
Lars-Göran Brorsson	Suppleant Intern

Valberedning

Sophie Anvell
Monika Doroszkiewicz
Agneta Hallberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Första röstning kring nya mönsterstadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2020-09-23. Slutlig röstning kring nya mönsterstadgar.
Extra föreningsstämma hölls 2020-10-27. Byte av ordförande.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lexby 129:4	1969	Partille
Partille 11:38	1969	Partille

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige Försikring ASA.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

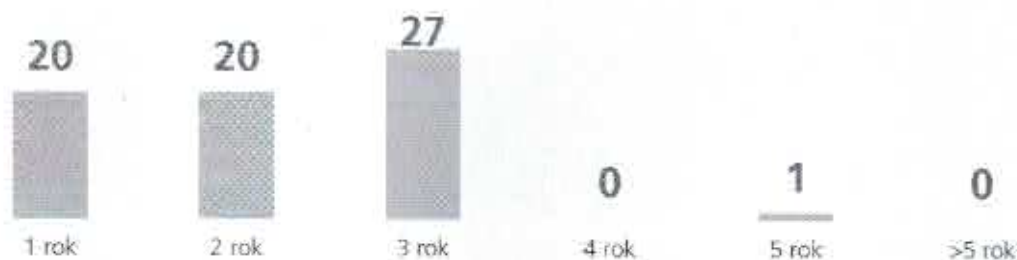
Fastigheterna bebyggdes 1950-1952 och består av 12 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1950.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 932 m², varav 3 932 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Jamina Roberts	28 m ²	Tillsvidare
Calluna	28 m ²	Tillsvidare

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokal som nyttjas av medlemmar

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Återställande	2021	Återställa skadad gemensamhetslokal
OVK-besiktning	2021	Besiktning av värme samt ventilation. Byte sker vid behov.
Lekplats	2021	Se över gungställning
VVS	2021	Utgående avlopp
El	2021	Övergång till LED-belysning utomhus
Mårkarbete	2022	Dränering/Alternativa lösningar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Nya avgifter för parkering, garage samt förråd. Garage 600kr. Ordinarie parkering 400kr. Extra parkering 450kr. Parkering med motorvärmare 450kr. Förråd 400kr.

Styrelsen har för avsikt att upprätta en flerårsbudget för att planera föreningens ekonomi.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

2020

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

527 261

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	2 200 054
Finansiella intäkter	73
Minskning kortfristiga fordringar	359 399
Medlemsinsatser	0
Ökning av kortfristiga skulder	0
	2 559 566

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 956 591
Finansiella kostnader	798
Ökning av materiella anläggningstillgångar	123 675
Ökning av kortfristiga fordringar	0
Minskning av kortfristiga skulder	144 440
	2 225 503

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

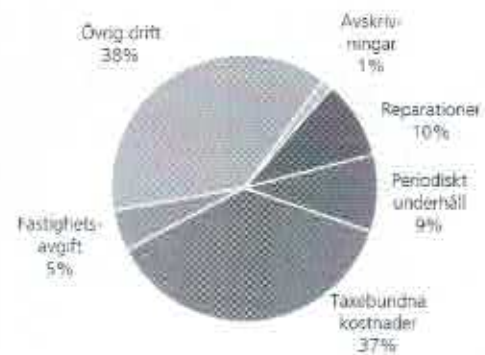
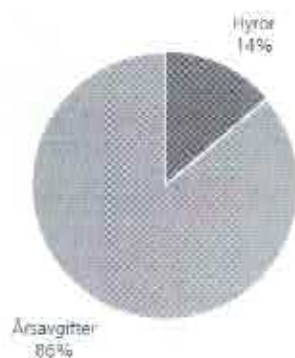
857 323

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

330 063

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Större arbeten som genomförts under 2020:

- Föreningens ekonomiska förvaltare, SBC, tar sig an sitt uppdraget för föreningen.
- Vindskivor som blåst av på hus 15 lagas.
- Takläckage åtgärdas vid 21B.
- Filmning av föreningens utgående avlopp har genomförts och dokumenterats.
- Tre stora avloppsbrott har åtgärdats vid 19A/B, 27F/G och 29F/G.
- Utsedd projektledare från SBC genomför en underhållsplan för föreningen.
- Nya stadgar tas fram, röstas igenom två gånger och registreras hos Bolagsverket.
- Doftsanering har genomförts av "Ocab".
- Tre större rörfel har åtgärdats under långa 19 av "Tillys".

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st.

Överlåtelse under året: 8 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	481
Elkostnad/m ² totalyta	18
Värmekostnad/m ² totalyta	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0
Soliditet (%)	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	213
Nettoomsättning (tkr)	2 195

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 932 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	107 172	0	0	107 172
Reservfond	10 000	0	0	10 000
Dispositionsfond	10 000	0	0	10 000
Fond för yttre underhåll	851 044	258 000	0	593 044
S:a bundet eget kapital	978 216	258 000	0	720 216
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-471 606	-258 000	74 000	-287 607
Årets resultat	213 384	213 384	-74 000	74 000
S:a ansamlad förlust	-258 222	-44 616	0	-213 607
S:a eget kapital	719 994	213 384	0	506 610

5

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	213 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-213 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
summa balanserat resultat	-258 222

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	186 394
att i ny räkning överförs	-71 828

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 194 543	2 097 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 551	13 000
Summa rörelseintäkter		2 200 094	2 110 828
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 650 997	-1 691 248
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 807	-48 420
Personalkostnader	Not 6	-180 787	-260 586
Avskrivning av materielle anläggningstillgångar	Not 7	-25 394	-33 897
Jämförelsestörande poster		-4 000	0
Summa rörelsekostnader		-1 985 985	-2 034 151
RÖRELSERESULTAT		214 109	76 677
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-798	-2 677
Summa finansiella poster		-725	-2 677
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		213 384	74 000
ÅRETS RESULTAT		213 384	74 000

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	73 697	77 699
Inventarier	Not 9	162 738	60 455
Summa materiella anläggningstillgångar		236 435	138 154
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		236 435	138 154
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	2 617
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	869 079	-3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	135 417
Summa kortfristiga fordringar		869 079	138 031
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		0	233 125
		0	233 125
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	369 681
SBC klientmedel i SHB		0	157 580
Summa kassa och bank		0	527 261
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		869 079	898 416
SUMMA TILLGÅNGAR		1 105 514	1 036 570

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	107 172	107 172
Reservfond	10 000	10 000
Dispositionsfond	10 000	10 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	851 044
Summa bundet eget kapital	978 216	720 216
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-471 606	-287 607
Årets resultat	213 384	74 000
Summa fritt eget kapital	-258 222	-213 606
SUMMA EGET KAPITAL	719 994	506 610
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	169 805	100 358
Skatteskulder	14 351	12 721
Övriga skulder	1 867	225
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	199 498
Summa kortfristiga skulder	385 521	529 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 105 514	1 036 570

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till lanspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas:

Avskrivningar	2020	2019
Inventarier	5/10	5/10

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 891 860	2 054 890
Hyror lokaler	35 880	0
Hyror parkering	146 202	42 538
Hyror garage	108 000	0
Hyror förråd	12 600	0
Öresutjämning	1	0
	2 194 543	2 097 828

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	3 375	0
Återbäring försäkringsbolag	1 942	0
Övriga intäkter	235	13 000
	5 551	13 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	-20 000	5 370
	Städning enligt beställning	2 526	0
	Garage/parkering	35 777	37 908
	Gård	4 767	9 224
	Förbrukningsmateriel	29 808	0
	Fordon	6 994	0
		59 872	52 502
	Reparationer		
	Tvättstuga	87	0
	Vind	19 526	0
	Lås	2 491	0
	VVS	178 144	0
	Elinstallationer	13 168	0
	Tak	17 727	0
	Fönster	19 702	0
	Mark/gård/utemiljö	22 832	0
	Skador/klotter/skadegörelse	21 945	0
	Vattenskada	-108 237	0
		187 385	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	84 107
	Tvättstuga	0	2 704
	VVS	101 340	140 795
	Stambyte	0	3 510
	Tak	78 999	0
	Mark/gård/utemiljö	6 055	0
		186 394	231 116
	Taxebundna kostnader		
	El	70 498	86 836
	Värme	417 758	745 956
	Vatten	168 590	166 050
	Sophämtning/renhållning	65 201	52 853
	Grovsopor	13 468	23 729
		735 515	1 075 424
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	219 657	107 132
	Markhyra/vägavgift/avgäld	30	0
	Kabel-TV	164 972	131 438
		384 659	238 570
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	97 172	93 636
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 650 997	1 691 248

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	8 464	0
	Revisionsarvode extern revisor	-2 499	0
	Föreningskostnader	0	26 722
	Styrelseomkostnader	53	0
	Fritids- och trivselkostnader	894	0
	Förvaltningsarvode	37 562	0
	Förvaltningsarvoden övriga	13 576	0
	Administration	9 647	3 104
	Korttidsinventarier	5 490	0
	Konsultarvode	45 000	18 594
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 620	0
		124 807	48 420
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått:		
	Styrelse och internrevisor	42 988	96 257
	Löner	102 159	97 500
	Sociala kostnader	35 640	66 829
		180 787	260 586
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1	0
	Förbättringar	1	0
	Inventarier	25 392	33 897
		25 394	33 897
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring sekundärbygg	4 000	0
		4 000	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	4 481 212	4 481 212
	Utrangering	-4 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	4 477 212	4 481 212
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 403 513	-4 403 513
	Årets avskrivningar enligt plan	-2	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 403 515	-4 403 513
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 697	77 699
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	73 697	73 697
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark	22 600 000	22 600 000
		51 600 000	51 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 600 000	51 600 000
		51 600 000	51 600 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	271 624	271 624
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	271 624	271 624
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-211 168	-177 271
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 392	-33 897
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-236 560	-211 168
	Redovisat restvärde vid årets slut	35 063	60 456
Not 10	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	11 756	-3
	Klientmedel hos SBC	857 323	0
		869 079	-3
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	99 270
	Kabel-TV	0	32 987
	Upplupna avg/hyresinkomster	0	3 210
		0	135 417

Not 12 KORTFRISTIGA
PLACERINGAR

	Bokfört värde 2020-12-31	Verkligt värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
Nordea internationell fond	0	0	233 124
	0	0	233 124

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	593 044	0
Reservering enligt stadgar	258 000	258 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lansspråktagande enligt stadgar	0	0
lansspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	851 044	593 044

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	0	19 088
Sophämtning	0	2 500
Extern revisor	0	2 499
Arvoden	0	6 000
Sociala avgifter	0	8 404
Ränta	0	41
Avgifter och hyror	199 498	174 125
Upplupna kostnader för översvämning	0	184 000
Snöskottning	0	20 000
	199 498	416 657

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har tagit ett lån om fem miljoner, bundet fem år med 1.09% ränta under våren 2021. Inga amorteringskrav. Lånet är upptaget för att bekosta kommande underhåll.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

PARTILLE den 4 / 6 2021

Christian André Hedlund
Ordförande



Max Kenneth Gustavsson
Vice ordförande



Roya Azhmi Yanchestirneh
Ledamot



Ea Emma Matilda Bergstrand
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 6 2021

Meric Vural
Intern revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade av årsmötet utsedda revisorer avger härmed sin revisionsberättelse för tiden 1 januari--31 december 2020.

Vi har granskat Bostadsrättsföreningen Duplexringens räkenskaper och handlingar som lämnar upplysningar om ekonomi och förvaltning.

Vid revisionen som utförts enligt god revisionsred har vi funnit att inkomster och utgifter är styrkta med kvitton och att räkenskaperna är snyggt och rätt förda.

Vi tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2020.

Partille 2021.05.10


.....
Meric Vural


.....
Lars-Göran Brorsson