

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Falkenberg

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

### Förvaltningsberättelse

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om vår förening

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-07-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-15.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighetsbeteckning är Rosen 17.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad via Säkra. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning 2019 bergvärme och el. Fram till hösten 2018 var uppvärmningen gas.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av sju bostadshus med vardera sex lägenheter. Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 590 kvadratmeter, varav 3 590 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. 38 av dessa är treor, 4 är fyror.

## Gemensamhetsanläggning

I fastigheten finns en gemensamhetsanläggning, en tvättstuga.

## Byggnadens tekniska status

Styrelsen arbetar aktivt med ständiga förbättringar som ska gagna föreningen och dess medlemmar. Området är i gott skick.

## Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 42.

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning;

Mikael Andersson	Ordförande
Roger Sjunnesson	Sekreterare – har flyttat
Anita Giden	Kassör
Peter Flisbäck	Ledamot
Solveig Karlsson	Ledamot

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Tommy Nilsson	Revisor
Annika Berger	Revisorssuppleant

## Valberedning

Gustaf Abelin och Robert Kristiansson.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2020-06-16

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Vi har inte haft något sedvanligt underhållsarbete under året. Under senhösten 2018 gick vi över till bergvärme så 2019 är första helåret med denna energikälla. Det är som alltid inkörningsproblem men på det stora hela har det funkat bra.

## Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi blir bättre. Årets resultat är ett överskott på 611 040 kronor. Inför beslutet om bergvärme sas det att investeringen skulle återbetala sig inom 7-8 år. Det togs ett lån på hela investeringen, knappt 1,8 miljoner, genom att vi gör avskrivning med 10% av anskaffningsvärdet årligen som påverkar resultatet kommer det att ta 10 år innan en betydande resultatförbättring kan visas.

Sedan 2012 sker en avsättning till yttre underhållsfond med 400 kronor per lägenhet och månad. Sedan 2015 ingår bostadsrättsförsäkringens del av hemförsäkringen samt bredband och TV i månadsavgiften. Detta är mervärden för föreningens medlemmar.

### Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel;

årets resultat	611 040
ansamlad vinst före reservering till yttre fond	585 107
reservering till fond för yttre underhåll	-201 600
summa ansamlad vinst	994 547

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så;

av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
att i ny räkning överförs	994 547

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

Mikael Andersson

Peter Flisbäck

Anita Gidén

Solveig Karlsson

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 483 496	2 504 592
Övriga rörelseintäkter		4 380	1 628
		<u>2 487 876</u>	<u>2 506 220</u>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetsskötsel		-46 950	-42 730
Reparationer		-171 033	-83 438
Periodiskt underhåll inkl bergvärme		0	0
Taxebundna kostnader		-652 595	-585 342
Övriga driftskostnader		-237 722	-298 767
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-55 230	-55 230
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-29 756	-37 828
Personalkostnader inkl arbetsgivaravgift		-23 709	-22 710
Avskrivningar		-376 646	-517 271
		<u>-1 593 641</u>	<u>-1 643 316</u>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-281 469	-251 864
		<u>-281 469</u>	<u>-251 864</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>612 766</b>	<b>611 040</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	10 645 207	10 362 494
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>2 016 358</u>	<u>1 781 800</u>
		<b>12 661 565</b>	<b>12 144 294</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 661 565</b>	<b>12 144 294</b>
 <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		17 668	28 702
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>76 565</u>	<u>80 299</u>
		<b>94 233</b>	<b>109 001</b>
 <b>KASSA OCH BANK</b>			
Checkräkningskonto		771 374	1 270 391
Fond för yttre underhåll		<u>          </u>	<u>142 024</u>
		<b>771 374</b>	<b>1 412 415</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>865 607</b>	<b>1 521 416</b>
 <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		 <b>13 527 172</b>	 <b>13 665 710</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser	Not 6	-502 913	-502 913
Fond för yttre underhåll	Not 7	-235 117	-343 624
		<u>-738 030</u>	<u>-846 537</u>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Ansamlad förlust/vinst		-80 848	-585 106
Årets resultat		-612 766	-611 040
		<u>-693 614</u>	<u>-1 196 146</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-1 431 644</b>	<b>-2 042 683</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8-9	-11 332 576	-10 868 472
		<u>-11 332 576</u>	<u>-10 868 472</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8-9	-458 542	-463 075
Övriga kortfristiga skulder			-3 500
Upplupna kostnader		-157 012	-105 569
Förutbetalda avgifter och hyror		-147 398	-182 411
		<u>-762 952</u>	<u>-754 555</u>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>-12 095 528</b>	<b>-11 623 027</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>-13 527 172</b>	<b>-13 665 710</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Föreningens avskrivningstider sker i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2010:1).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas

Avskrivningar	2018	2019
Byggnad	1,9%	1,9%
Inventarier panna och bergvärme	10,0%	10,0%

## NOTER

Not 1	2018	2019
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 483 496	2 504 592

## Not 2

### RÖRELSENS KOSTNADER

#### Fastighetskostnader

Fastighetskötsel 5193	46 950	42 730
-----------------------	--------	--------

#### Reparationer/underhåll

Tvättstuga		11 776
El	60 587	1 243
Lås	3 109	0
Takunderhåll	93 083	0
Vattenskada 1 och 2		58 819
Service gaspanna	14 105	11 600
Övrigt	149	
	<b>171 033</b>	<b>83 438</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El 5120	52 819	46 888
Värme 5030	407 443	257 268
Vatten 5140	114 282	188 815
Sophämtning/renhållning 5160	78 051	92 371
	<b>652 595</b>	<b>585 342</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring 6310	68 108	84 767
Bredband/IP-telefoni 6540	81 428	83 160
Kabel-TV 6541	73 409	74 972
	<b>222 945</b>	<b>242 899</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>	<b>55 230</b>	<b>55 230</b>
<b>Övriga förvaltnings och rörelsekostnader</b>		
Föreningskostnader 6110 6450	7 124	5 143
Förbrukningsinventarier, tvättmaskin		52 344
Förbrukningsinventarier, övrigt	14 357	3 524
Övriga förvaltningskostnader 6490	10 288	19 582
Bankkostnader inkl bokföringsprogram	7 565	7 793
Medlemsavgift SBC	5 200	5 310
	<b>44 534</b>	<b>93 696</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsearvode	13 300	12 600
Sociala kostnader, källskatt	10 409	10 110
	<b>23 709</b>	<b>22 710</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	282 713	282 713
Inventarier, bergvärme	46 875	187 500
Inventarier	47 058	47 058
	<b>376 646</b>	<b>517 271</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 593 642</b>	<b>1 643 316</b>

<b>Not 3</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	18 299 617	18 299 617
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 299 617</b>	<b>18 299 617</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 371 697	-7 654 410
Årets avskrivningar enligt plan	-282 713	-282 713
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 654 410</b>	<b>-7 937 123</b>
 <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 645 207</b>	<b>10 362 494</b>
I planenligt restvärde ingår mark med	3 420 000	3 420 000
 <b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
 <b>Not 4</b>		
<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>		
Vid årets början	574 781	2 449 781
Nyanskaffningar	1 875 000	0
Utrangering/försäljning	0	-104 200
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 449 781</b>	<b>2 345 581</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	339 490	433 423
Årets avskrivningar enl plan	93 933	234 558
Utrangering/försäljning	0	-104 200
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>433 423</b>	<b>563 781</b>
 <b>Planerat restvärde vid årets slut</b>	<b>2 016 358</b>	<b>1 781 800</b>
 <b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	76 565	80 299

**Not 6****EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	502 913	0	0	502 913
Fond för yttre underhåll, not nedan	343 624	201 600	-93 093	235 117
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>846 537</b>	<b>201 600</b>	<b>-93 093</b>	<b>738 030</b>
<b>Ansamlad vinst</b>				
Ansamlad vinst	585 106	-201 600	705 859	80 848
Årets resultat	611 040			
	<b>1 196 146</b>			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 042 683</b>			

**Not 7****2018****2019****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	201 600	235 117
Reservering enl stadgar	201 600	201 600
lanspråktagande enligt stadgar	-168 083	-93 093
<b>Vid årets slut</b>	<b>235 117</b>	<b>343 624</b>

**Not 8****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank hypotek 745-6	1,46%	2 105 796	2 091 196	Rörlig
Swedbank hypotek 751-4	2,12%	2 102 520	2 084 179	2022-08-25
Swedbank hypotek 752-2	1,98%	2 005 021	1 965 649	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 618-8	1,75%	2 135 596	2 051 844	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 034-5	4,85%	926 685	903 679	2022-02-10
Falkenbergs Sparbank 902-8	1,75%	1 154 000	1 010 000	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 855-9	1,75%	1 361 500	1 225 000	Rörlig
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 791 118</b>	<b>11 331 547</b>	

**Not 9**

Varav kortfristig del av skulder till kreditinstitut	<b>-458 542</b>	<b>-463 075</b>
<b>Summa långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>	<b>11 332 576</b>	<b>10 868 472</b>

<b>Not 10</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<b>Upplupna kostnader</b>		
El	57 792	51 348
Ränta	37 902	33 297
Värme	4 294	
Reparationer och underhåll	57 024	
Sopor och Renhållning		10 814
Arbetsgivaravgifter, skatt styrelsen		10 110
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>157 012</b>	<b>105 569</b>

