

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Falkenberg

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2020.

### 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 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 är vid slutet av året 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. Efter att nu genomfört ett bokslut med bergvärmeanläggningen i normal drift kan konstateras att det finns goda möjligheter att den prognostiserade återbetalningstiden på investeringen om 7-8 år kommer att hållas genom minskade värmekostnader.

## Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 42.

## Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning;

Mario Caligari	Ordförande
Lina Larsdotter	Sekreterare
Anita Giden	Kassör
Peter Flisbäck	Ledamot
Gustav Abelin	Ledamot

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

## Revisorer

Tommy Nilsson	Revisor
Annika Berger	Flyttat från föreningen

## Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

## Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2021-06-17.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Under året har samtliga lägenheter fått nya balkonggolv och där det behövts även fått en översyn av plåten mot väggen, förhoppningsvis kommer det inte längre att rinna vatten längs fasaden vid pålandsvind vid kraftigt regn. Samtidigt som styrelsen utökade ytterbelysningen runt parkeringsplatserna beslutades att övergå till LED-belysning hela området. En ny tvättmaskin har installerats i tvättstugan.

Under året har vårt TV-utbud kompletterats med streamtjänst.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Installationen av bergvärme 2018 har bidragit till detta. 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.

### 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	271 417
ansamlad vinst före reservering till yttre fond	994 546
reservering till fond för yttre underhåll	-201 600
summa ansamlad vinst	1 064 363

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så;

av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
att i ny räkning överförs	1 064 363

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



Mario Calligari



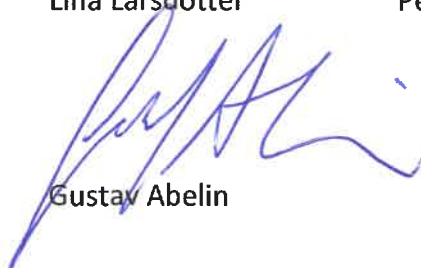
Lina Larsdotter



Peter Flisbäck



Anita Gidén



Gustav Abelin

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 504 592	2 504 592
Övriga rörelseintäkter		<u>1 628</u>	<u>1 655</u>
		<b>2 506 220</b>	<b>2 506 247</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
	Not 2		
Fastighetsskötsel		-42 730	-50 458
Reparationer		-83 438	-531 374
Periodiskt underhåll		-585 342	-472 365
Taxebundna kostnader		-298 767	-292 141
Övriga driftskostnader		-55 230	-52 120
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-37 828	-58 048
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-22 710	-22 710
Personalkostnader inkl arbetsgivaravgift		<u>-517 271</u>	<u>-517 271</u>
Avskrivningar		<b>-1 643 316</b>	<b>-1 996 487</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-251 864</u>	<u>-238 343</u>
		<b>-251 864</b>	<b>-238 343</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>611 040</b>	<b>271 417</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>MATERIELLA ANLÄGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Byggnader och mark	Not 3	10 362 494	10 079 781
Maskiner och inventarier	Not 4	<u>1 781 800</u>	<u>1 547 242</u>
		<b>12 144 194</b>	<b>11 627 023</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>12 144 294</b>	<b>11 627 023</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>			
Skattefordringar		28 702	24 306
Förutbetalda kostnader	Not 5	<u>80 299</u>	<u>84 577</u>
		<b>109 101</b>	<b>108 883</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Checkräkningskonto		1 270 391	1 585 103
Fond för yttre underhåll		<u>142 024</u>	<u>142 024</u>
		<b>1 412 415</b>	<b>1 727 127</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 521 416</b>	<b>1 836 010</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 665 710</b>	<b>13 463 033</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2019</b>	<b>2020</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	-343 624	-545 224
		<u>-846 537</u>	<u>-1 048 137</u>
<b>Ansamlad förlust/vinst</b>			
Ansamlad förlust/vinst		-585 106	-994 546
Årets resultat		-611 040	-271 417
		<u>-1 196 146</u>	<u>-1 265 963</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-2 042 683</b>	<b>-2 314 100</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8-9	-10 868 472	-10 400 355
		<u>-10 868 472</u>	<u>-10 400 355</u>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8-9	-463 075	-465 782
Övriga kortfristiga skulder		-3 500	
Upplupna kostnader		-105 569	-80 441
Förutbetalda avgifter och hyror		-182 411	-202 355
		<u>-754 555</u>	<u>-748 578</u>
<b>SUMMA SKULDER</b>		<b>-11 623 027</b>	<b>-11 148 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>-13 665 710</b>	<b>-13 463</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 avskrivningstid för värmepannan 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.

<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
Byggnader	<b>1,9%</b>	<b>1,9%</b>
Inventarier, bergvärme	<b>10,0%</b>	<b>10,0%</b>

<b>Not 1</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	2 504 592	2 504 592

<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel på entreprenad	<b>42 730</b>	<b>50 458</b>

<b>Reparationer/underhåll</b>		
Balkonger	0	326 875
Byte ytterbelysning		68 980
Tvättstuga	11 776	43 129
El	1 243	0
Vattenskada, självrisk	58 819	69 600
Service gaspanna	11 600	
Övr- spolning ledningar, mäsbo, byte lås mm		22 790
	<b>83 438</b>	<b>531 374</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen (fasad)	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 2 fortsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	257 268	233 546
Värme	46 888	-12 907
Vatten	188 815	158 061
Sophämtning/renållning inklusive grovsopor	92 371	93 665
	<b>585 342</b>	<b>472 365</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	84 767	80 299
Bredband/IP-telefoni	83 160	83 160
Kabel-TV	74 952	53 710
	<b>242 899</b>	<b>292 141</b>
<b>Fastighetsskatt/kommunal avgift</b>	<b>55 230</b>	<b>52 120</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Föreningskostnader 6110 6450 5460	5 143	8 365
Förbrukningsinventarier, tvättmaskin	52 344	0
Förbrukningsinventarier, övrigt	3 524	0
Övriga förvaltningskostnader 6490	19 582	36 417
Bankkostnader inkl bokföringsprogram	7 793	7 856
Medlemsavgift SBC	5 310	5 410
	<b>93 696</b>	<b>58 048</b>
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelsearvode	12 600	12 600
Sociala kostnader, källskatt	10 110	10 110
	<b>22 710</b>	<b>22 710</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	282 713	282 713
Inventarier, bergvärme	187 500	187 500
Inventarier	47 058	47 058
	<b>517 271</b>	<b>517 271</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>1 643 316</b>	<b>1 996 487</b>



<b>Not 3</b>	<b>2019</b>	<b>2020</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	-7 654 410	-7 937 123
Årets avskrivningar enligt plan	-282 713	-282 713
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 937 123</b>	<b>8 219 836</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 362 494</b>	<b>10 079 781</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	2 345 781
Nyanskaffningar	1 875 000	
Utrangering/försäljning	-104 200	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 345 581</b>	<b>2 235 781</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	433 423	563 781
Årets avskrivningar enl plan	234 558	234 558
Utrangering/försäljning	-104 200	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>563 781</b>	<b>-798 339</b>
<b>Planerat restvärde vid årets slut</b>	<b>1 781 800</b>	<b>1 547 242</b>
<b>Not 5</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	80 299	84 577

**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	545 224	201 600	0	343 624
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 048 137</b>	<b>201 600</b>	<b>0</b>	<b>846 537</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad vinst	994 546	-201 600	611 040	585 106
Årets resultat	271 417			
	1 265 963			
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 314 100</b>			

**Not 7****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2019	2020
Vid årets början	235 117	343 624
Reserverin g enl stadgar	201 600	201 600
lanspråkatagande enligt stadgar	-93 093	
<b>Vid årets slut</b>	<b>343 624</b>	<b>545 224</b>

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

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank hypotek 745-6	1,46%	2 091 196	2 076 596	Rörlig
Swedbank hypotek 751-4	2,12%	2 084 179	2 064 267	2022-08-25
Swedbank hypotek 752-2	1,98%	1 965 649	1 926 645	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 618-8	1,75%	2 051 844	1 968 092	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 034-5	4,85%	903 679	879 537	2022-02-10
Falkenbergs Sparbank 902-8	1,75%	1 010 000	866 000	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 855-9	1,75%	1 225 000	1 085 000	Rörlig
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 331 547</b>	<b>10 866 137</b>	

**Not 9****Varav kortfristig del av skulder till kreditinstitut**

	<b>- 463 075</b>	<b>-465 782</b>
<b>Summa långfristig del av skulder till kreditinstitut</b>	<b>10 868 472</b>	<b>10 400 355</b>

<b>Not 10</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Upplupna kostnader</b>		
El	51 348	48 464
Ränta	33 297	31 977
Sopor och Renhållning	10 814	0
Övr upplupna kostnader	10 110	
<b>Summa upplupna kostnader</b>	<b>105 569</b>	<b>80 441</b>

