

Årsredovisning för

**BRF Sebohus nr 2 i Frövi**

777100-0200

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sebohus nr 2 i Frövi. 777100-0200 får härmed avge årsredovisning för 2019

### Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Fastigheten är byggd 1945. Bostadsrätten bildades genom köp av fastigheten från Frövifors Bruk AB, nuvarande Billerud AB. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen, och har sitt säte i Lindesbergs kommun.

Bostadsrättsföreningens ändamål är: ( enligt stadgarna )

Att hyra ut lägenheter till medlemmar samt fastighetsförvaltning.

På fastigheten finns tre bostadshus med adress Våringgatan 4,6 och 8

Föreningens 16 bostäder fördelas enligt följande:

12 st 3 rok 78m<sup>2</sup>

4 st 3 rok 68 m<sup>2</sup>

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Lindesberg

Antal medlemslägenheter i föreningen är 16 st

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har genomfört nio st styrelsemöten och en årsstämma.

Två städdagar gjordes under året , vår och höst

Under året fortsatte reparations – och målnings-arbetet på 6:an och 8:an.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av

Fastighetens taxeringsvärde.

### Medlemsinformation

Styrelsen 2019

Jim Lindnér ordförande

Leif Gunnarsson

Rose-Marie Fagrell

Gun Olander avgick under året p.g.a flytt

Tommy Janbecker

Jerry Wid



## Uppgifter om aktuell avi

2020-02-03 14:59  
LEIF GUNNARSSON  
BOSTADSRÄTTSFÖR SEBOHUS NR 2 067771000200

## Företagslån 8803-9,275 227 246-4

Långgivare	Swedbank Hypotek AB (publ)
Skuld per 20-02-03	-2 000 000,00
Betalning via	8191-9,133 510 321-2
Fastighet	Lindesberg Torp 15:5

✓ Visa uppgifter om lånet

Visa historiska avier

## Kommande lånebetalning enligt plan

✓ Förfalldatum	20-03-03
Anmärkning	Preliminär
Ränta	12 550,00
Summa att betala	12 550,00

## Räntespecifikation

Period	Räntesats	Belopp	Ränta
19-12-03 - 20-03-03	2,510	2 000 000,00	12 550,00

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sebohus nr 2 i Frövi, 777100-0200 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Fastigheten är byggd 1945. Bostadsrätten bildades genom köp av fastigheten från Frövifors Bruk AB, nuvarande Billerud AB. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, och har sitt säte i Lindesbergs kommun.

Bostadsrättsföreningens ändamål är: (enligt stadgarna)  
Att hyra ut lägenheter till medlemmar samt fastighetsförvaltning.

På fastigheten finns tre bostadshus med 16 lägenheter med adresserna Våringgatan 4, 6 och 8.

Föreningens 16 bostäder fördelas enligt följande:

12 st	3 rok	78 m <sup>2</sup>
4 st	3 rok	68 m <sup>2</sup>

Samt 2 st soprum/cykelförråd

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Dina Försäkringar.

Antal medlemslägenheter i föreningen är 16 st.

#### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

Styrelsen har genomfört stadgeenlig årsstämma den 23 maj.

Två städdagar gjordes under året, en på våren och en på hösten.

Under året fortsatte reparations- och målningsarbetet på 6:an och 8:an.

Till fond för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Månadsavgifterna har höjts med 2 % fr.o.m januari 2020.

#### *Medlemsinformation*

Styrelse

Leif Gunnarsson, ledamot  
Rose-Marie Fagrell, sekreterare  
Gun Olander, ledamot avgick under året p.g.a flytt  
Tommy Janbecker, ledamot  
Jim Lindnér, ordförande  
Jerry Wid, ledamot

### Flerårsöversikt

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<i>Belopp i kkr</i> <u>2016</u>
Nettoomsättning	951	942	954	946
Resultat efter finansiella poster	-418	-64	290	233
Soliditet, %	30	34	34	30

### Eget kapital

	<u>Medlems- insatser</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Vid årets början	352 500	420 100	1 512 458	-63 565
Disposition enl årsstämmobeslut		20 800	-84 365	63 565
Årets resultat				-417 906
<b>Vid årets slut</b>	<b>352 500</b>	<b>440 900</b>	<b>1 428 093</b>	<b>-417 906</b>

### Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	1 428 093
årets resultat	-417 906
<b>Totalt</b>	<b>1 010 187</b>
disponeras för	
fond yttre underhåll	20 800
upplösning från fond yttre underhåll	-200 000
balanseras i ny räkning	1 189 387
<b>Summa</b>	<b>1 010 187</b>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		950 533	941 841
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>950 533</u>	<u>941 841</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	1	-1 021 857	-654 135
Övriga externa kostnader		-31 365	-28 247
Personalkostnader	2	-2 460	-2 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-176 942	-176 942
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 232 624</u>	<u>-176 942</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-282 091</u>	<u>80 057</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		3 309	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 124	-143 622
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-135 815</u>	<u>-143 622</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-417 906</u>	<u>-63 565</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-417 906</u>	<u>-63 565</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-417 906</u>	<u>-63 565</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	4 594 681	4 753 361
Maskiner, inventarier och installationer	4	105 010	123 272
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>4 699 691</u>	<u>4 876 633</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	570 000	948 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>570 000</u>	<u>948 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>5 269 691</u>	<u>5 824 633</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		5	1 805
Summa kortfristiga fordringar		<u>5</u>	<u>1 805</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		756 021	755 055
Summa kassa och bank		<u>756 021</u>	<u>755 055</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>756 026</u>	<u>756 860</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 025 717</u>	<u>6 581 493</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		352 500	352 500
Fond för yttre underhåll		440 900	420 100
Summa bundet eget kapital		<u>793 400</u>	<u>772 600</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 428 093	1 512 458
Årets resultat		-417 906	-63 565
Summa fritt eget kapital		<u>1 010 187</u>	<u>1 448 893</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>1 803 587</u>	<u>2 221 493</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 914 285	4 074 281
Summa långfristiga skulder		<u>3 914 285</u>	<u>4 074 281</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	159 996	159 996
Leverantörsskulder		12 188	3 050
Skatteskulder		28 113	25 638
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		107 548	97 035
Summa kortfristiga skulder		<u>307 845</u>	<u>285 719</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 025 717</u>	<u>6 581 493</u>

*allt*



## Noter

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Installationer	8

### Not 1 Fastighetskostnader

	<u>2019-01-01-</u> <u>2019-12-31</u>	<u>2018-01-01-</u> <u>2018-12-31</u>
Ei	34 773	31 230
Renhållning	16 945	18 514
Vatten o avlopp	66 915	43 618
Fjärrvärme	165 534	158 318
Reparation och underhåll	666 457	345 031
Fastighetsskatt	15 294	12 819
Försäkring	26 901	25 742
Snöröjning	16 850	11 550
Grönyteskötsel	12 188	7 313
<b>Summa</b>	<b>1 021 857</b>	<b>654 135</b>

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Bostadsrättsföreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. *naa*

### Not 3 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 014 000	8 014 000
	<hr/> 8 014 000	<hr/> 8 014 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 260 639	-3 101 959
-Årets avskrivning enligt plan	-158 680	-158 680
	<hr/> -3 419 319	<hr/> -3 260 639
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 594 681</b>	<b>4 753 361</b>
Taxeringsvärde byggnader	4 294 000	3 689 000
Taxeringsvärde mark	<u>804 000</u>	<u>584 000</u>
	5 098 000	4 273 000

### Not 4 Maskiner, inventarier och installationer

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	211 100	211 100
-Nyanskaffningar	-	-
	<hr/> 211 100	<hr/> 211 100
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-87 828	-69 566
-Årets avskrivning enligt plan	-18 262	-18 262
	<hr/> -106 090	<hr/> -87 828
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>105 010</b>	<b>123 272</b>

### Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>Anskaffnings-</u> <u>värde</u>	<u>Marknads-</u> <u>värde</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	948 000	-
-Avgående tillgångar	-378 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>570 000</b>	<b>583 195</b>

Placering i en räntefond.

### Not 6 Skulder som redovisas i fler än en post

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut		
Långfristiga skulder		
-Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	639 984	639 984
-Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	3 274 301	3 434 297
	<hr/> 3 914 285	<hr/> 4 074 281
Kortfristiga skulder		
-Förfallotidpunkt inom 1 år från balansdagen	159 996	159 996
	<hr/> 159 996	<hr/> 159 996
	<hr/> <b>4 074 281</b>	<hr/> <b>4 234 277</b>

## Not 7 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

2019-12-31

2018-12-31

Panter och därmed jämförliga säkerheter som  
har ställts för egna skulder och avsättningar  
Fastighetsinteckningar

7 796 000

7 796 000

**Summa ställda säkerheter**

**7 796 000**

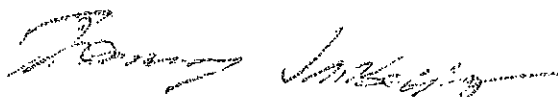
**7 796 000**

## Underskrifter

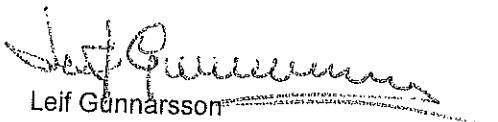
Frövi den 7/14 2020



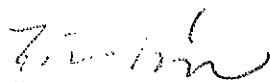
Rose-Marie Fagrell  
Ledamot



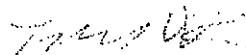
Tommy Janbecker  
Ledamot



Leif Gunnarsson  
Ledamot/kassör



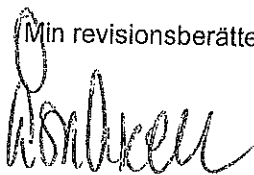
Jim Lindnér  
Ordförande



Jerry Wid  
Ledamot

## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2020.



Åsa Axell  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sebohus nr 2 i Frövi, org.nr. 769613-3011

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sebohus nr 2 i Frövi för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sebohus nr 2 i Frövi för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

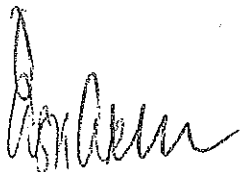
- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionell omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 17 april 2020



Åsa Axell  
BoRevision i Sverige AB