

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll

Sida

- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Styrelsen för Brf Enigheten i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01—2020-12-31.

Fastigheten

Fastigheten Enigheten 8 i Halmstad är uppförd 1906. Totalt finns 21 lägenheter i fastigheten med adress von Möllersgatan 1 och Karlsbergsvägen 2b.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar i Göteborg och Bohuslän via Nordic Försäkring. I försäkringen ingår b.l.a. momenten styrelseansvar, bostadsrättsförsäkring samt försäkring mot ohyra.

Bostäder och lokaler

I föreningen finns 21 bostadslägenheter där samtliga är upplåtna som bostadsrätter.

Föreningen disponerar 7 st parkeringsplatser på innergården som upplåtes som hyresrätter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	1 st	2 rok	65 kvm
		5 st	3 rok	95 kvm
		5 st	4 rok	110 kvm
		3 st	4 rok	115 kvm
		3 st	5 rok	170 kvm
		1 st	2 rok	65 kvm
		1 st	2 rok	80 kvm
		1 st	2 rok	95 kvm
		1 st	3 rok	109 kvm
Totalt		21 st		2294 kvm
P platser			7 st hyresrätter	

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

Föreningsfrågor

Föreningen har genomfört ordinarie föreningsstämma under året.

Medlemsantal

Föreningen hade vid årets slut 30 medlemmar.

Styrelse samt suppleanter

Bo Loggarfve	Ordförande
Fredrik Andersson	Sekreterare
Peter Agholt	Kassör
Louise Loggarfve	Suppleant
Cecilia Askenvind	Suppleant

Styrelsen har genomfört 6 ordinarie styrelsemöte samt 2 extra styrelsemöte med begränsad agenda.

Styrelsen har löpande genomfört möte med Swedbank, Halmstad Kommun, MTA, HEM och Håkanssons Rör.

Styrelsen har under året skickat ut 6 st informationsbrev

Revisor

Revisor har varit Jan Carlsson som ersattes av Maria Nilsson Baker Tilly Halmstad KB.

Valberedning

Valberedning har bestått av Kerstin Wallin samt Helene Karlsson.

Väsentliga händelser under året

Året har präglats av den pågående pandemin. Årsmötet genomfördes utomhus den 25 maj.

I samband med Årsmötet presenterades förslag till nya andelstal. Den totala ytan har utökats i föreningen med byggnation på vinden. HSB tog fram förslag till nya andelstal och Årsmötet fastställde dessa.

Den planerade omläggningen av yttertaket mot Karlsbergsvägen sköts upp till 2021.

Fyra bostadsrätter har bytt ägare under året samt efter uppdelning av BR 014 uppläts BR 021 om 80 kvm.

I samband med att HEM aviserade att byte skulle ske av deras matarledning in till föreningen som kortslutits vid flera tillfällen beslöt styrelsen att samtidigt byta stigarledningen i trapphuset Karlsbergsvägen.

När det blir aktuellt för HEM att byta ledningen in till von Möllersgatan kommer utbyte att ske av stigarledning där.

Finansiering

Total skuld per 31 december är 13.300.000 kr

Bostadsrättsföreningens banktillgodohavande per 31/12 2020 är 1.905.690 kr.

Brf Enigheten

Org.nr. 769614-7235

Avgifter

Ingen höjning av avgifter är budgeterat för 2021 varför årsavgiften förblir oförändrad.

Förväntad framtida utveckling

Brf Enigheten har ett lån som förfaller till omläggning 2021-10-25. Styrelsen har begärt in offert från flera banker. Swedbank har erbjudit en bindningstid på drygt 9 år till en terminssäkrad ränta på 1,27 %. Styrelsen kommer att följa utvecklingen på räntemarknaden.

Ny räntebindning avtalades 2021-02-25 till en ränta av 1,41 % med en årlig sänkning av räntekostnaderna på 18 000 kr t.o.m. år 2031.

Upphandling av Brf försäkring som vi har haft genom Nordic Försäkring kommer att ersättas med Länsförsäkringar Halland från 1 juni 2021 med en årlig besparing av 17 000 kr.

Under året har fortsatta förhandlingar med HEM om sophantering lett till ytterligare besparingar. Ger en besparing på drygt 20 000 kr.

Takomläggningen som sköts upp till 2021 kommer att genomföras under året. Även tornet kommer att renoveras.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 305 789	1 266 097	1 275 239	1 288 324
Resultat efter finansiella poster	27 702	-234 571	-1 911 884	2 490
Soliditet (%)	64,28	64,36	56,13	62,23
Balansomslutning	38 320 453	38 248 175	38 051 713	36 775 193
Fond för yttre underhåll	366 700	305 500	229 900	168 700
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	569	553	561	561

Definitioner av nyckeltal, se noter

I föregående års flerårsöversikt fanns ett felaktigt belopp med för "Fond för yttre underhåll". Det korrekta beloppet skulle varit 291 100 kr som redovisats under avsnittet "Förändring av eget kapital".

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	18 839 825	9 501 423	291 100	-4 015 029
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			75 600	-75 600
Årets resultat				27 702
Belopp vid årets utgång	18 839 825	9 501 423	366 700	-4 062 927

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-4 090 629
Årets resultat	27 702
	<hr/>
	-4 062 927
Förslag till disposition:	
Avsättning till fond yttre underhåll	75 600
Balanseras i ny räkning	-4 138 527
	<hr/>
	-4 062 927

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 305 789	1 266 097
Parkering		26 388	20 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 332 177</u>	<u>1 286 097</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-474 596	-660 086
Personalkostnader	2	-52 568	-49 708
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 898	-385 167
Summa rörelsekostnader		<u>-920 062</u>	<u>-1 094 961</u>
Rörelseresultat		412 115	191 136
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	19
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 431	-425 726
Summa finansiella poster		<u>-384 413</u>	<u>-425 707</u>
Resultat efter finansiella poster		27 702	-234 571
Resultat före skatt		27 702	-234 571
Årets resultat		<u>27 702</u>	<u>-234 571</u>

BALANSRÄKNING		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	36 267 161	36 552 337
Inventarier, verktyg och installationer	5	100 523	102 234
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>36 367 684</u>	<u>36 654 571</u>
Summa anläggningstillgångar		36 367 684	36 654 571
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 607	21 106
Övriga fordringar		0	220
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		23 472	24 467
Summa kortfristiga fordringar		<u>47 079</u>	<u>45 793</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 905 690	1 547 811
Summa kassa och bank		<u>1 905 690</u>	<u>1 547 811</u>
Summa omsättningstillgångar		1 952 769	1 593 604
SUMMA TILLGÅNGAR		38 320 453	38 248 175

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 839 825	18 839 825
Upplåtelseavgifter	9 501 423	9 501 423
Fond för yttre underhåll	366 700	291 100
Summa bundet eget kapital	28 707 948	28 632 348

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-4 101 021	-3 780 458
Årets resultat	27 702	-234 571
Summa fritt eget kapital	-4 073 319	-4 015 029

Summa eget kapital

24 634 629 24 617 319

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 300 000	13 300 000
Summa långfristiga skulder		13 300 000	13 300 000

Kortfristiga skulder

Förskott från kunder	9 198	9 198
Leverantörsskulder	66 532	2 024
Skatteskulder	56 120	54 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253 974	265 354
Summa kortfristiga skulder	385 824	330 856

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

38 320 453 38 248 175

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	
<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader och mark	50-100
Inventarier, verktyg och installationer	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Personal 2020 2019

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

Styrelsearvoden	40 000	40 000
Sociala kostnader	12 568	9 708
Summa	52 568	49 708

Not 3 Övriga externa kostnader 2020 2019

Stambyte	0	135 560
Övrig reparation och underhåll	27 490	57 268
El	121 197	129 203
Uppvärmning	49 903	46 198
Vatten	38 450	39 444
Sophämtning	30 377	50 659
Fastighetsskötsel	41 345	37 195
Fastighetsförsäkringar	47 273	46 489
Fastighetsskatt	28 580	27 540
Revision	19 563	15 000
Förvaltningskostnader	5 870	11 918
Övriga driftskostnader	18 424	8 112
Redovisningstjänster	46 125	55 500
	474 597	660 086

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	40 045 571	39 873 618
Inköp	69 065	171 953
Utgående anskaffningsvärden	40 114 636	40 045 571
Ingående avskrivningar	-3 493 234	-3 140 934
Årets avskrivningar	-354 241	-352 300
Utgående avskrivningar	-3 847 475	-3 493 234
Redovisat värde	36 267 161	36 552 337
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	8 200 000	8 200 000
Byggnader	17 000 000	17 000 000
	25 200 000	25 200 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	199 809	163 909
Inköp	36 946	35 900
Utgående anskaffningsvärden	236 755	199 809
Ingående avskrivningar	-97 575	-64 708
Årets avskrivningar	-38 657	-32 867
Utgående avskrivningar	-136 232	-97 575
Redovisat värde	100 523	102 234
Not 6 Långfristiga lån	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank, 2023-09-26, 4,07%	5 000 000	5 000 000
Swedbank, 2025-04-01, 2,29%	4 500 000	4 500 000
Swedbank, 2030-04-25, 1,490%	600 000	600 000
Swedbank, 2030-04-25, 1,494%	700 000	700 000
Swedbank, 2021-10-25, 2,088%	2 500 000	2 500 000
	13 300 000	13 300 000

Övriga noter

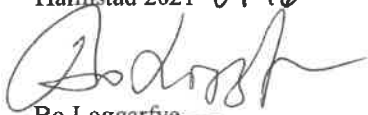
Not 7 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 985 000	18 985 000

Not 8 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Halmstad 2021-04-16



Bo Loggarfve



Fredrik Andersson



Peter Agholt

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 april 2021.



Maria Nilsson

Auktoriserad revisor