

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Fartyget 1
Org nr: 749200-0281



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fartyget 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-12-09. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-10-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24.

Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun.

Att årets resultat är sämre än föregående års resultat beror främst på ökade personalkostnader för att driva tillbyggnadsprojektet.

I resultatet ingår avskrivningar med 179 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -218 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Fartyget 1 i Halmstads kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 30 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	6
3 rum och kök	18

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	8
Antal p-platser	7

Total tomtarea 2 225 m²

Total bostadsarea 1 932 m²

Årets taxeringsvärde	24 054 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	24 054 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 86 tkr och planerat underhåll för 30 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 50 tkr (26 kr/m².) Underhållsfonden uppgår till 425 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll under året.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av värmepump	30 167

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andon Pavlevski	Ordförande	2021
Anders Hagelberg	Sekreterare	2022
Ingemar Hansson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Johan Rosén	Suppleant	2022
Martin Svarstad	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Benedicte Södergren	Förtroendevald revisor 2021
Josefine Svensson	Förtroendevald revisor 2021
Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Dennis Allert	2021
Rolf Andersson	2021
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tobias Söderberg	2021
Josefine Hagelberg	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Byggnationen av 16 nya lägenheter på vindsvåningen påbörjades under första halvåret 2020 och beräknas vara klar under 2021.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

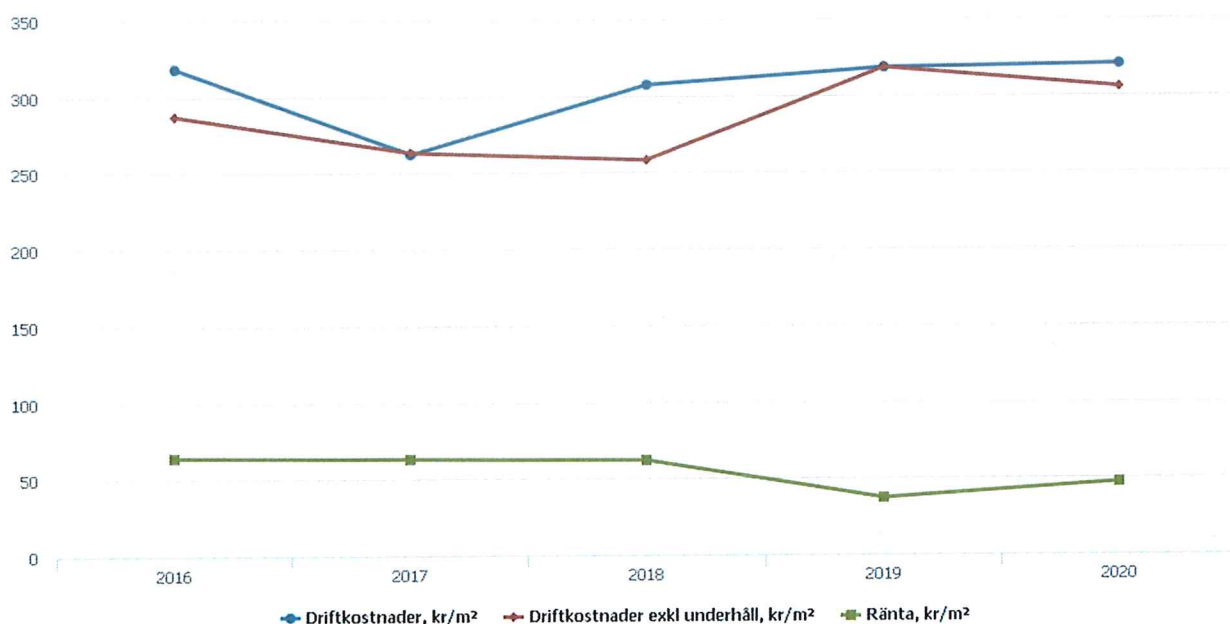
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 441 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 035	1 028	1 086	1 068	1 056
Resultat efter finansiella poster	-397	-261	-157	28	-100
Soliditet %	11	33	36	37	37
Driftkostnader, kr/m ²	320	318	307	262	318
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	305	318	258	263	287
Ränta, kr/m ²	47	37	62	63	64



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	33 975	0	0	405 326	2 242 672	-260 974
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-260 974	260 974
Reservering underhållsfond				50 000	-50 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-30 167	30 167	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-397 267
Vid årets slut	33 975	0	0	425 159	1 961 865	-397 267

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	1 981 698
Årets resultat	-397 267
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-50 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	30 167
Summa	1 564 598

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 564 598
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 034 852	1 027 832
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 579	7 472
Summa rörelseintäkter		1 044 431	1 035 303
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-618 818	-615 279
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 087	-372 729
Personalkostnader	Not 6	-369 727	-58 642
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-178 918	-178 918
Summa rörelsekostnader		-1 351 550	-1 225 568
Rörelseresultat		-307 120	-190 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	3	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-90 150	-70 710
Summa finansiella poster		-90 147	-70 710
Resultat efter finansiella poster		-397 267	-260 974
Årets resultat		-397 267	-260 974

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 723 200	6 902 118
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	11 927 868	195 044
Summa materiella anläggningstillgångar		18 651 068	7 097 162
Summa anläggningstillgångar		18 651 068	7 097 162
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	414	-2 765
Övriga fordringar	Not 14	19 400	18 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	78 815	40 722
Summa kortfristiga fordringar		98 629	55 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	254 268	199 125
Summa kassa och bank		254 268	199 125
Summa omsättningstillgångar		352 897	255 085
Summa tillgångar		19 003 965	7 352 247

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		33 975	33 975
Fond för yttre underhåll		425 159	405 326
Summa bundet eget kapital		459 134	439 301
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 961 865	2 242 672
Årets resultat		-397 267	-260 974
Summa fritt eget kapital		1 564 598	1 981 698
Summa eget kapital		2 023 732	2 420 999
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	6 695 000	4 533 000
Summa långfristiga skulder		6 695 000	4 533 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	100 000	100 000
Leverantörsskulder	Not 18	46 280	0
Skatteskulder	Not 19	3 929	2 369
Övriga skulder	Not 20	9 931 211	75
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	203 813	295 805
Summa kortfristiga skulder		10 285 233	398 249
Summa eget kapital och skulder		19 003 965	7 352 247

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	60
Markanläggning	Linjär	20
Markanläggning	Linjär	5
Standardförbättringar	Linjär	20
Markinventarie	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	852 912	852 911
Hyrer, garage	31 200	31 200
Hyrer, p-platser	5 400	5 400
Bränsleavgifter, bostäder	145 340	138 321
Summa nettoomsättning	1 034 852	1 027 832

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	9 399	7 422
Fakturerade kostnader	180	0
Övriga rörelseintäkter	0	50
Summa övriga rörelseintäkter	9 579	7 472

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-30 167	0
Reparationer	-85 839	-156 708
Självrisk	-23 200	-59 880
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 410	-43 850
Försäkringspremier	-15 996	-13 982
Kabel- och digital-TV	-95 536	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 011	0
Snö- och halkbekämpning	-3 481	-7 394
Förbrukningsinventarier	-4 724	-3 065
Vatten	-45 513	-44 591
Fastighetsel	-34 085	-31 039
Uppvärmning	-120 731	-142 752
Sophantering och återvinning	-60 135	-59 757
Förvaltningsarvode drift	-43 989	-52 262
Summa driftskostnader	-618 818	-615 279

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-142 219	-149 323
IT-kostnader	-9 771	-99 153
Övriga förvaltningskostnader	-20 767	-12 656
Kreditupplysningar	-225	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 534	-8 140
Representation	0	-3 785
Kontorsmateriel	-338	0
Telefon och porto	-1 234	0
Medlems- och föreningsavgifter	0	-340
Köpta tjänster	0	-1 613
Konsultarvoden	0	-61 316
Bankkostnader	-2 000	-1 685
Övriga externa kostnader	0	-34 719
Summa övriga externa kostnader	-184 087	-372 729

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Lön till kollektivanställda	-264 992	-20 160
Styrelsearvoden	-6 500	-6 500
Sammanträdesarvoden	-14 800	-16 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-19 000	-3 000
Övriga kostnadsersättningar	-2 920	0
Pensionskostnader	-6 044	-592
Sociala kostnader	-55 471	-12 390
Summa personalkostnader	-369 727	-58 642

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-125 305	-125 305
Avskrivning Markanläggningar	-31 756	-31 757
Avskrivning Markinventarier	-5 500	-5 500
Avskrivningar tillkommande utgifter	-16 357	-16 357
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-178 918	-178 918

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-89 893	-70 250
Övriga räntekostnader	-60	-460
Övriga finansiella kostnader	-197	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-90 150	-70 710

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 353 666	8 353 666
Standardförbättringar	327 131	327 131
Markanläggning	344 865	344 865
Markinventarier	55 000	55 000
	9 080 662	9 080 662
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	9 080 662	9 080 662
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 614 493	-1 489 188
Standardförbättringar	-81 785	-65 428
Markanläggningar	-281 350	-244 133
Markinventarier	-22 000	-16 500
	-1 999 628	-1 815 249
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-125 305	-125 305
Årets avskrivning standardförbättringar	-16 357	-16 357
Årets avskrivning markanläggningar	-31 756	-37 217
Årets avskrivning markinventarier	-5 500	-5 500
	-178 918	-184 379
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-2 178 546	-1 999 628
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 902 118	7 081 035
Varav		
Byggnader	6 613 868	6 739 173
Standardförbättringar	228 991	245 347
Markanläggningar	31 759	63 515
Markinventarier	27 500	33 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	23 800 000	23 800 000
Lokaler	254 000	254 000
Totalt taxeringsvärde	24 054 000	24 054 000
<i>varav byggnader</i>	<i>14 340 000</i>	<i>14 340 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 714 000</i>	<i>9 714 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	30 511	30 511
	30 511	30 511
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	30 511	30 511
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-30 511	-30 511
	-30 511	-30 511
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	0	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	0
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets slut	11 927 868	195 044

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	414	-2 765
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	414	-2 765

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	19 400	18 004
Summa övriga fordringar	19 400	18 004

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 410	15 996
Förutbetald kabel-tv-avgift	24 851	23 903
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	823
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	35 555	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 815	40 722

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	125	125
Transaktionskonto	254 143	199 000
Summa kassa och bank	254 268	199 125

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 795 000	4 633 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-100 000	-100 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 695 000	4 533 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,29%	2020-10-28	200 000,00	0,00	0,00	200 000,00
SWEDBANK	1,46%	2021-05-28	0,00	2 262 000,00	0,00	2 262 000,00
SWEDBANK	1,48%	2024-01-25	4 433 000,00	0,00	100 000,00	4 333 000,00
Summa			4 633 000,00	2 262 000,00	100 000,00	6 795 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	42 782	0
Ej reskontraförda leverantörsskulder	3 498	0
Summa leverantörsskulder	46 280	0

Not 19 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	45 410	43 850
Debiterad preliminärskatt	-41 481	-41 481
Summa skatteskulder	3 929	2 369

Not 20 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	16 150	0
Avräkning hyror och avgifter	0	75
Övriga kortfristiga låneskulder	9 915 061	0
Summa övriga skulder	9 931 211	75

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner	29 120	0
Upplupna räntekostnader	14 689	11 938
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	2 232	17 490
Upplupna elkostnader	11 700	9 388
Upplupna vattenavgifter	10 425	7 661
Upplupna värmekostnader	41 787	37 785
Upplupna kostnader för renhållning	4 817	6 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	120 516
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	89 043	84 086
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	203 813	295 805

Not 22 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	6 845 000	6 845 000

Not 23 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

2021-04-06 HALMSTAD

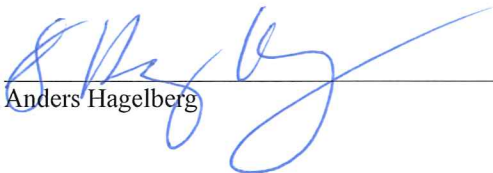
Ort och datum



Andon Pavlevski



Ingemar Hansson



Anders Hagelberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-03-27



Dennis Allert (Ersätter Josefine Svensson)
Förtroendevald revisor



Benedicte Södergren
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

för

BRF Fartyget 1

Org.nr. 749200-0281

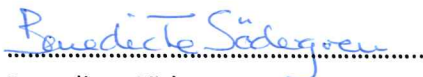
Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2020

Vi tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020

Halmstad 2021-03-27



Benedicte Södergren
Förtroendevald revisor



Dennis Allert (ersätter Josefine Svensson)
Förtroendevald revisor

