

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sillen 80

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Luleå.

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

Styrelsen

Ahmed Halil	Ordförande
Jan-Åke Johansson	Ledamot
Monika Kristina Larsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Karin Selberg	Ordinarie Extern	Ekonomisten
---------------	------------------	-------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15. 

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sillen 10	2007-12-28	Luleå

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.

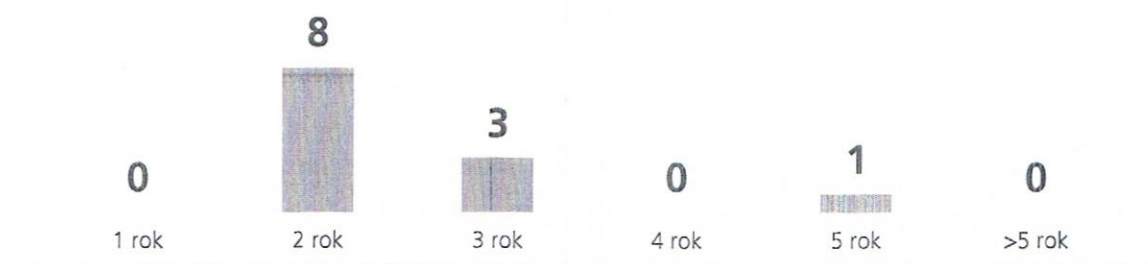
Värdeåret är 1982.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 832 m², varav 832 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Ekonomiska förvaltningen	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

ur

Föreningens ekonomi

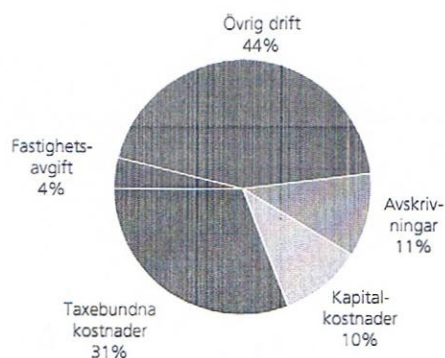
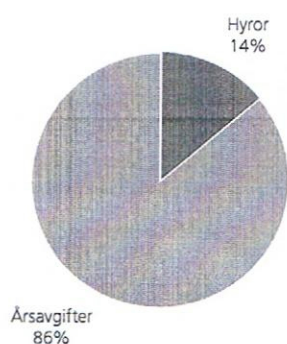
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 1,80 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1,80 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	825 609	786 165
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	564 887	561 696
Minskning kortfristiga fordringar	15 301	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	21 475
	580 188	583 171
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	350 852	347 969
Finansiella kostnader	45 740	58 532
Ökning av materiella anläggningstillgångar	31 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	17 226
Minskning av långfristiga skulder	180 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	10 642	0
	618 234	543 727
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	787 564	825 609
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-38 046	39 444

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

GN

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens hus var byggd och färdigställd för inflyttning år 1987, och låssystemet är lika gammal, enligt känd information som styrelsen känner till, bör lås systemet förnyas efter 25 år. En kostnad kan uppstå i framtiden om försäkringsbolaget skulle kräva bytet av nyckelsystemet, styrelsen avvaktar med dessa åtgärder som ligger hur som helst i framtida löpande underhåll av föreningen hus.

Styrelsen har inte upprättat några underhållsplaner varken korta eller långa sådana, och har inga avsikter eller planer att upprätta dessa pga. delad ansvar med ägaren till stamfastigheten där hotellet ligger, därför tillämpar styrelsen löpande underhåll eftersom det kommer, samt ombesörjer god tillgång till likvida medel under punkten "kassa och bank" i balansräkningen, för att möta dessa behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	584	574	563	552
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 254	3 470	3 615	3 759
Elkostnad/m ² totalyta	24	26	26	18
Värmekostnad/m ² totalyta	76	85	75	51
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	41	36	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	55	70	76	93
Soliditet (%)	73	71	70	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	110	109	57
Nettoomsättning (tkr)	565	562	551	536

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 832 m² bostäder. 

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	7 010 825	0	0	7 010 825
Fond för yttre underhåll	430 773	25 464	0	405 309
S:a bundet eget kapital	7 441 598	25 464	0	7 416 134
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	159 500	-25 464	110 429	74 536
Årets resultat	120 546	120 546	-110 429	110 429
S:a fritt eget kapital	280 046	95 082	0	184 964
S:a eget kapital	7 721 644	120 546	0	7 601 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	184 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 464
summa balanserat resultat	280 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	280 046
----------------------------------	----------------

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

W

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	564 887	561 696
Summa rörelseintäkter		564 887	561 696
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-229 344	-238 105
Övriga externa kostnader	Not 4	-26 026	-27 219
Personalkostnader	Not 5	-95 482	-82 645
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-47 749	-44 766
Summa rörelsekostnader		-398 601	-392 735
RÖRELSERESULTAT		166 286	168 961
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 740	-58 532
Summa finansiella poster		-45 740	-58 532
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 546	110 429
ÅRETS RESULTAT		120 546	110 429

608

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7,12	9 736 783	9 779 882
Inventarier Not 8	26 350	0
Summa materiella anläggningstillgångar	9 763 133	9 779 882
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 763 133	9 779 882
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	417 313	470 660
Summa kortfristiga fordringar	417 313	470 660
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	388 700	388 700
Summa kassa och bank	388 700	388 700
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	806 014	859 360
SUMMA TILLGÅNGAR	10 569 146	10 639 242

68

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 010 825	7 010 825
Fond för yttre underhåll	Not 10	430 773	405 309
Summa bundet eget kapital		7 441 598	7 416 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		159 500	74 536
Årets resultat		120 546	110 429
Summa fritt eget kapital		280 046	184 964
SUMMA EGET KAPITAL		7 721 644	7 601 098
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 527 426	2 707 426
Summa långfristiga skulder		2 527 426	2 707 426
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	180 000	180 000
Leverantörsskulder		0	2 392
Skatteskulder		33 672	48 348
Övriga skulder		12 155	13 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	94 249	86 648
Summa kortfristiga skulder		320 076	330 718
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 569 146	10 639 242

bx

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	5 år	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	486 216	477 456
Hyror garage moms	36 672	42 240
Hyror garage	42 000	42 000
Öresutjämning	-1	0
	564 887	561 696

Wx

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	4 050	6 150
	Städning entreprenad	29 287	28 704
	Hissbesiktning	855	834
	Serviceavtal	5 573	5 490
	Förbrukningsmateriel	1 219	606
		40 984	41 784
	Reparationer		
	Tvättstuga	400	900
	Lås	172	0
	VVS	750	0
	Hiss	0	1 125
	Mark/gård/utemiljö	400	1 400
		1 722	3 425
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	400	0
		400	0
	Taxebundna kostnader		
	El	19 772	21 820
	Värme	62 928	70 665
	Vatten	37 720	34 499
	Sophämtning/renhållning	16 020	16 020
		136 440	143 004
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 718	16 219
	Kabel-TV	15 932	17 149
		32 650	33 368
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	17 148	16 524
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	229 344	238 105

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	150
	Tele- och datakommunikation	1 598	1 598
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	5 000
	Föreningskostnader	1 144	774
	Styrelseomkostnader	0	311
	Förvaltningsarvode	17 480	17 214
	Förvaltningsarvoden övriga	0	700
	Administration	804	1 472
		26 026	27 219

W

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 000	71 000
	Löner	3 200	0
	Kostnadsersättningar	555	555
	Sociala kostnader	8 727	11 090
		95 482	82 645

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	16 299	16 299
	Uppskrivning byggnad	26 800	26 800
	Inventarier	4 650	1 667
		47 749	44 766

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	3 937 800	3 937 800
	Utgående anskaffningsvärde	3 937 800	3 937 800
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 712 455	6 712 455
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-26 800	-26 800
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-321 600	-294 800
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 364 055	6 390 855
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-194 898	-178 599
	Årets avskrivningar enligt plan	-16 299	-16 299
	Utgående avskrivning enligt plan	-211 197	-194 898
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-353 875	-353 875
	Utgående nedskrivning	-353 875	-353 875
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 736 783	9 779 882
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 020 354	2 020 354
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	7 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		13 000 000	13 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 000 000	13 000 000
		13 000 000	13 000 000

bx

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	72 000	72 000
	Nyanskaffningar	31 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	103 000	72 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-72 000	-70 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 650	-1 667
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-76 650	-72 000
	Redovisat restvärde vid årets slut	26 350	0

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	18 450	33 751
	Klientmedel hos SBC	398 863	436 909
		417 313	470 660

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	405 309	232 438
	Reservering enligt stadgar	25 464	25 464
	Reservering enligt stämmobeslut	0	85 845
	Anspråktagande enligt stadgar	0	63 562
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	0	-2 000
	Vid årets slut	430 773	405 309

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,500 %	815 000	875 000	2024-10-30
	Handelsbanken	1,880 %	972 000	1 032 000	2022-09-01
	Handelsbanken	1,500 %	920 426	980 426	2024-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		2 707 426	2 887 426	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-180 000	-180 000	
			2 527 426	2 707 426	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 807 426 kr.

W

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 500 000	3 500 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	5 108	5 281
	Värme	19 091	21 920
	Vatten	10 164	9 073
	Ränta	7 941	7 872
	Avgifter och hyror	51 945	42 502
		94 249	86 648

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen kommer att beställa utförande av så kallad det obligatoriska ventilationskontroll OVK i alla föreningens lägenheter som görs var femte år, för att säkra ventilationen i köken och badrummen.

Föreningen bildades år 2007 med ett ekonomisk plan som stipulerar att föreningen ska höja avgifter med 3 procent varje år, men styrelsen följer föreningens ekonomiska utveckling i kapitalt innehav i kassa och bank, därför begränsar styrelsen det årliga höjningen på c:a 1,8 procent eller ungefär 10 kr/m²/år.

Styrelsen fortsätter att ha en hög amorteringsnivå beträffande föreningens lån hos stadshypotek (Handelsbanken) alltså 180 000:- kr/år. Med målet att göra föreningen skuldfri i snabbare takt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



Styrelsens underskrifter

LULEÅ den 14 / 4 2021

x 

Ahmed Halil
Ordförande

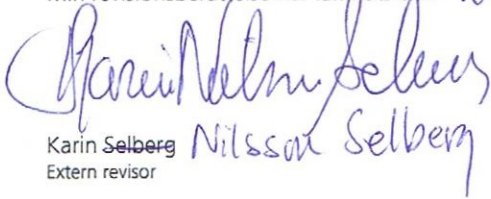
x 

Jan-Åke Johansson
Ledamot

x 

Monika Kristina Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021



Karin Selberg
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i Brf Sillen 80

Jagi har granskat den bokföring som är upprättad av kassören samt inledda tjänster från SBC för verksamhetsåret 2020-01-01—12-31.

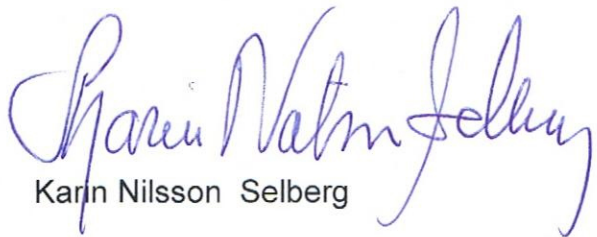
Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jagi har granskat ett urval av de underlag som finns i redovisningen, kontrollerat ett stort antal transaktioner, försäkrat mig om att utbetalningarna har fullgoda underlag samt att dessa går att hänföra till verksamheten.

Jagi finner att ingen i styrelsen har brutit mot någon lag, ej heller att någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.

Jagi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bondersbyn den 20 april 2021



Karin Nilsson Selberg