

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Seefabhus nr 1
Org nr: 785500-1744



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Seefabhus nr 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 1950-10-30. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1953-06-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-24.

Föreningen har sitt säte i Sandvikens kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. på högre driftkostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år p.g.a. högre kostnader för underhåll.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 139% till 218%.

I resultatet ingår avskrivningar med 295 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -607 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Blåbärriset 12 i Sandvikens Kommun. På fastigheterna finns 4 byggnader med 44 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1963. Fastigheternas adress är Tulegatan 21-27 i Sandviken.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

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

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
4	40	44

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
1	44

Total tomtarea 7 775 m²

Total bostadsarea 2 290 m²

Årets taxeringsvärde 12 033 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 12 033 000 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 38 tkr och planerat underhåll för 1 500 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningen saknar i dagsläget en underhållsplan.

Föreningen har för året 2020 avsatt 440 000 kr till fonden vilket motsvarar 10 000 / lgh.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Dagvattenledningar	2019
Underhållsspolning	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp (tkr)
Underhåll gemensamhetslokal	10
Nya entrédörrar	488
Ny tvättmaskin	70
Underhåll motorvärmare	22
Underhåll skorstenar	912

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Sjöberg	Sekreterare	
Lennart Olsson	Ledamot	
Anna Sjudin	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karl-Erik Eklund	Suppleant	
Mattias Brattström	Suppleant	
Stig Johansson	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Börje Nilsson	Förtroendevald revisor

Revisorssuppleanter

Carina Jonsson
Gabriel Olsson

Valberedning

Anders Pettersson
Detlef Reiner

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Karl Erik Eklund och Lennart Olsson i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 50 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 50 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-04-01 då den höjdes med 4 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-04-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 897 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 985	661 006	352 511	36 524
Disposition enl. årsstämmobeslut			36 524	-36 524
Reservering underhållsfond		440 000	-440 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 101 006	1 101 006	
Årets resultat				-902 232
Vid årets slut	44 985	0	1 050 041	-902 232

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	389 035
Årets resultat	-902 232
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-440 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 101 006
Summa	147 809

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **147 809**

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	2 083 141	2 034 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 629	19 211
Summa rörelseintäkter		2 093 770	2 053 461
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 366 946	-1 341 019
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 172	-96 428
Personalkostnader	Not 6	-34 778	-49 981
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-294 821	-296 466
Summa rörelsekostnader		-2 784 717	-1 783 893
Rörelseresultat		-690 947	269 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 285	-233 086
Summa finansiella poster		-211 285	-233 044
Resultat efter finansiella poster		-902 232	36 524
Årets resultat		-902 232	36 524

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	9 453 601	9 691 248
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	365 406	422 579
Summa materiella anläggningstillgångar		9 819 007	10 113 828
Summa anläggningstillgångar		9 819 007	10 113 828
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 10	5 009	-4 090
Övriga fordringar		3 638	40 857
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	50 737	37 438
Summa kortfristiga fordringar		59 384	74 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	1 408 254	828 008
Summa kassa och bank		1 408 254	828 008
Summa omsättningstillgångar		1 467 638	902 212
Summa tillgångar		11 286 645	11 016 040

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 985	44 985
Fond för yttre underhåll		0	661 006
Summa bundet eget kapital		44 985	705 991
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 050 041	352 511
Årets resultat		-902 232	36 524
Summa fritt eget kapital		147 809	389 035
Summa eget kapital		192 794	1 095 026
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 421 700	9 273 143
Summa långfristiga skulder		10 421 700	9 273 143
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		367 068	367 068
Leverantörsskulder		68 740	51 649
Övriga skulder	Not 14	15 179	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	221 164	229 154
Summa kortfristiga skulder		672 151	647 871
Summa eget kapital och skulder		11 286 645	11 016 040

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	50
Fasadrenovering	Linjär	50
Tekniska anläggningar	Linjär	20
Maskiner	Linjär	5
Markanläggningar	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	2 053 020	2 003 316
Hyrer, garage	2 268	2 268
Hyrer, p-platser	30 741	31 882
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-945	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 943	-3 216
Summa nettoomsättning	2 083 141	2 034 250

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	5 389	7 873
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	5 240	10 798
Summa övriga rörelseintäkter	10 629	19 211

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-1 499 974	-452 375
Reparationer	-38 258	-37 603
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-36 099	-36 099
Försäkringspremier	-27 815	-26 799
Kabel- och digital-TV	-41 908	-41 908
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-4 672
Serviceavtal	-5 373	-5 229
Snö- och halkbekämpning	-30 250	-60 125
Förbrukningsinventarier	-18 555	-14 687
Fordons- och maskinkostnader	-5 793	-5 131
Vatten	-154 310	-153 278
Fastighetsel	-58 389	-55 936
Uppvärmning	-348 000	-357 675
Sophantering och återvinning	-75 369	-67 107
Förvaltningsarvode drift	-26 854	-22 395
Summa driftskostnader	-2 366 946	-1 341 019

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-51 631	-52 537
IT-kostnader	0	-3 633
Övriga förvaltningskostnader	-15 085	-9 466
Kreditupplysningar	-675	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 833	-8 130
Telefon och porto	-5 241	-3 127
Medlems- och föreningsavgifter	-451	-451
Bankkostnader	-2 406	-2 285
Övriga externa kostnader	-5 850	-16 125
Summa övriga externa kostnader	-88 172	-96 428

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-18 999	-11 998
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 997	-31 999
Sociala kostnader	-6 782	-5 984
Summa personalkostnader	-34 778	-49 981

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-179 657	-179 657
Avskrivning Markanläggningar	-2 250	-2 250
Avskrivningar tillkommande utgifter	-55 739	-55 739
Avskrivning Maskiner och inventarier	-57 174	-58 819
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-294 821	-296 466

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	8 982 865	8 982 865
Mark	2 410 776	2 410 776
Tillkommande utgifter	2 786 969	2 786 969
Markanläggning	45 000	
	14 225 610	14 180 610
Årets anskaffningar		
Markanläggning	0	45 000
	0	45 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 225 610	14 225 610
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 197 678	-4 018 020
Tillkommande utgifter	-334 435	-278 695
Markanläggningar	-2 250	-2 250
	-4 534 363	-4 298 965
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-179 657	-179 657
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-55 739	-55 739
Årets avskrivning markanläggningar	-2 250	
	-237 646	-235 396
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 772 009	-4 534 361
Restvärde enligt plan vid årets slut	9 453 602	9 691 248
Varav		
Byggnader	4 605 531	4 785 188
Mark	2 410 776	2 410 776
Tillkommande utgifter	2 396 795	2 452 534
Markanläggningar	40 500	42 750
Taxeringsvärden		
Bostäder	12 033 000	12 033 000
Totalt taxeringsvärde	12 033 000	12 033 000
<i>varav byggnader</i>	<i>9 600 000</i>	<i>9 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>2 433 000</i>	<i>2 433 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	670 398
Inventarier och verktyg	703 298	32 900
	703 298	703 298
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	703 298	703 298
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-280 719	-221 900
	-280 719	-221 900
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-57 174	-58 819
	-57 174	-58 819
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-337 892	-280 719
	-337 892	-280 719
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-337 892	-280 719
Restvärde enligt plan vid årets slut	365 406	422 579
Varav		
Inventarier och verktyg	365 406	422 579

Not 10 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9	-4 090
Kundfordringar	5 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 009	-4 090

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	28 206	27 815
Förutbetalt förvaltningsarvode	12 908	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	6 985	6 985
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 638	2 638
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 737	37 438

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	58 916	50 241
Företagskonto	6 343	6 343
Transaktionskonto	1 342 996	771 423
Summa kassa och bank	1 408 254	828 008

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	10 788 768	9 640 211
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-367 068	-367 068
Långfristig skuld vid årets slut	10 421 700	9 273 143

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,65%	2021-03-01	459 417,00	0,00	33 748,00	425 669,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2021-10-30	458 096,00	0,00	13 600,00	444 496,00
STADSHYPOTEK	1,88%	2022-03-30	1 943 185,00	0,00	41 200,00	1 901 985,00
STADSHYPOTEK	2,98%	2023-04-30	2 218 750,00	0,00	62 500,00	2 156 250,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2024-10-30	2 920 020,00	-15 625,00	132 395,00	2 772 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-03-01	1 656 368,00	0,00	68 000,00	1 588 368,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2025-03-30	0,00	1 500 000,00	0,00	1 500 000,00
Summa			9 655 836,00	1 484 375,00	351 443,00	10 788 768,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 367 068 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 370 000 kr årligen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 2 lån med villkorsändringsdag under år 2021 (Nästkommande räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas.

Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	15 179	0
Summa övriga skulder	15 179	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	18 161	0
Upplupna elkostnader	3 899	3 974
Upplupna vattenavgifter	13 935	12 839
Upplupna värmekostnader	35 973	37 723
Upplupna kostnader för renhållning	501	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 695	172 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	221 164	229 154

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	11 436 700	11 436 700

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Sandviken 19/4-21

Ort och datum

Håkan Sjöberg

Håkan Sjöberg

Anna Sjudin

Anna Sjudin

Lennart Olsson

Lennart Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Börje Nilsson

Börje Nilsson

Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Seefabhus nr1

Org. Nr. 785500-1744

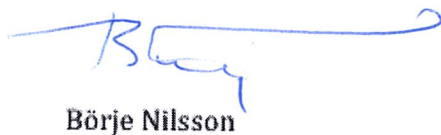
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Seefabhus nr 1, för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag efter min förmåga granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Sandviken den 26 april 2021



Börje Nilsson

