

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Falkenberg

Styrelsen avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om vår förening

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-07-06 och nuvarande stadgar registrerades 2008-10-15.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighetsbeteckning är Rosen 17.

Fastigheten var fullvärdesförsäkrad via Säkra. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är vid slutet av året bergvärme och el. Fram till hösten 2018 var uppvärmningen gas.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av sju bostadshus med vardera sex lägenheter.

Fastighetens värdeår är 1969.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 590 kvadratmeter, varav 3 590 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt. 38 av dessa är treor, 4 är fyror.

Gemensamhetsanläggning

I fastigheten finns en gemensamhetsanläggning, en tvättstuga.

Byggnadens tekniska status

Styrelsen arbetar aktivt med ständiga förbättringar som ska gagna föreningen och dess medlemmar. Området är i gott skick. I två år har värmeanläggningen varit i normal drift, fortfarande kan konstateras att det finns goda möjligheter att den prognostiserade återbetalningstiden på investeringen om 7-8 år kommer att hållas genom minskade värmekostnader.

Medlemmar

Antal medlemslägenheter i föreningen är 42.

Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning;

Mario Caligari	Ordförande
Lina Larsdotter	Sekreterare
Anita Giden	Kassör
Peter Flisbäck	Ledamot
Gustav Abelin	Ledamot

Styrelsen har under året haft tio protokollförda sammanträden.

Revisorer

Tommy Nilsson	Revisor
---------------	---------

Valberedning

Styrelsen utgör valberedning.

Stämmor

Ordinarie stämma hölls 2022-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt utförda underhållsarbeten

Under året har samtliga lägenheter fått nya balkongdörrar samt fönster bredvid balkongdörr. Några lägenheter, där behov fanns, har även fått det andra fönstret mot balkongen utbytt.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Installation av bergvärme 2018 har bidragit till detta. Sedan 2012 sker en avsättning till yttre underhållsfond med 400 kronor per lägenhet och månad. Sedan 2015 ingår bostadsrättsförsäkringens del av hemförsäkring samt bredband och TV i månadsavgiften. Sedan 2020 har TV-utbudet utökats med streamingtjänst.

Skatter och avgifter

För hyreshus är fastighetsavgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämman förfogande står följande medel;

årets resultat	566 053
ansamlad vinst före reservering till yttre fond	1 064 363
reservering till fond för yttre underhåll	-201 600
summa ansamlad vinst	1 428 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så;

av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
att i ny räkning överförs	1 428 816

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

Mario Calligari

Lina Larsdotter

Peter Flisbäck

Anita Gidén

Gustav Abelin

RESULTATRÄKNING		2020	2021
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 504 592	2 529 720
Övriga rörelseintäkter		<u>1 655</u>	<u>21 137</u>
		2 506 247	2 550 857
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetsskötsel		-50 458	-90 050
Reparationer		-531 374	-67 506
Taxebundna kostnader		-472 365	-549 679
Övriga driftskostnader		-292 141	-304 022
Fastighetsskatt/fastighetsavgift		-52 120	-64 259
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-58 048	-65 029
Personalkostnader inkl arbetsgivaravgift		-22 710	-22 710
Avskrivningar		<u>-517 271</u>	<u>-616 401</u>
		-1 996 487	-1 779 656
RÖRELSERESULTAT			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		<u>-238 343</u>	<u>-205 148</u>
		-238 343	-205 148
ÅRETS RESULTAT		271 417	566 053

BALANSRÄKNING		2020	2021
MATERIELLA ANLÄGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 3	10 079 781	9 797 068
Maskiner och inventarier	Not 4	1 547 242	2 204 858
		<u>11 627 023</u>	<u>12 001 926</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 627 023	12 001 926
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
Skattefordran		24 306	26 910
Förutbetalda kostnader	Not 5	84 577	87 102
		<u>108 883</u>	<u>114 012</u>
KASSA OCH BANK			
Checkräkningskonto		1 585 103	1 285 234
Fond för yttre underhåll		142 024	142 024
		<u>1 727 127</u>	<u>1 427 258</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 836 010	1 541 270
SUMMA TILLGÅNGAR		13 463 033	13 543 196

BALANSRÄKNING		2020	2021
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	Not 6	-502 913	-502 913
Fond för yttre underhåll	Not 7	-545 224	-746 824
		<u>-1 048 137</u>	<u>-1 249 737</u>
Ansamlad förlust			
Ansamlad förlust/vinst		-994 546	-1 064 363
Årets resultat		-271 417	-566 053
		<u>-1 265 963</u>	<u>-1 630 416</u>
SUMMA EGET KAPITAL		-2 314 100	-2 880 153
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8-9	-10 400 355	-9 884 120
		<u>-10 400 355</u>	<u>-9 884 120</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8-9	-465 782	-512 964
Övriga kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader	Not 10	-80 441	-57 460
Förutbetalda avgifter och hyror		-202 355	-208 499
		<u>-748 578</u>	<u>-778 923</u>
SUMMA SKULDER		-11 148 933	-10 663 043
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		-13 463 033	-13 543 196

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

AVSKRIVNINGAR	2020	2021
Byggnader	1,9%	1,9%
Inventarier, bergvärme, balkongdörrar/fönster	10,0%	10,0%

Not 1	2020	2021
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 504 592	2 529 720

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel 5193	50 458	90 050

Reparationer/underhåll		
Balkonger	326 875	
Byte ytterbelysning	68 980	
Tvättstuga	43 129	24 912
El	0	8 301
Vattenskada, självrisk	69 600	
Övr- spolning ledningar, mäsbo, byte lås mm	22 790	1 813
Målningsarbete		19 524
Felsökning värme		12 956
	531 374	67 506

Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen (fasad)	0	0
	0	0

Not 2 fortsättning**Taxebundna kostnader**

Värme 5030	-12 907	6 215
El 5120	233 546	244 198
Vatten 5140	158 061	191 410
Sophämtning/renhållning 5160	93 665	107 856
	<u>472 365</u>	<u>549 679</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring 6310	80 299	84 577
Bredband/IP-telefoni 6540	83 160	83 160
Kabel-TV 6541	74 972	88 688
Driftinventarier (högtryckstvätt, postlådor mm)	53 710	47 597
	<u>292 141</u>	<u>304 022</u>

Fastighetsskatt/kommunal avgift

52 120 64 259

Övriga förvaltnings och rörelsekostnader

Föreningskostnader 6110 6450	8 365	5 276
Övriga förvaltningskostnader 6490	36 417	46 554
Bankkostnader inkl bokföringsprogram	7 856	7 679
Medlemsavgift SBC	5 410	5 520
	<u>58 048</u>	<u>65 029</u>

Följande ersättningar har utgått

Styrelsearvode	12 600	12 600
Sociala kostnader, källskatt	10 110	10 110
	<u>22 710</u>	<u>22 710</u>

Avskrivningar

Byggnad	282 713	282 713
Inventarier, bergvärme	187 500	187 500
Inventarier, verktyg	47 058	47 058
Inventarier balkongdörrar/fönster		99 130
	<u>517 271</u>	<u>616 401</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

1 996 487 1 779 655

Not 3	2020	2021
BYGGNADER OCH MARK EJ KLART		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	<u>18 299 617</u>	<u>18 299 617</u>
Utgående anskaffningsvärde	18 299 617	18 299 617
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 937 123	-8 219 836
Årets avskrivningar enligt plan	<u>-282 713</u>	<u>-282 713</u>
Utgående avskrivning enligt plan	-8 219 836	-8 502 549
Planenligt restvärde vid årets slut	10 079 781	9 797 068
I planenligt restvärde ingår mark med	3 420 000	3 420 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 400 000	21 400 000
Taxeringsvärde mark	6 800 000	6 800 000
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Vid årets början	2 345 581	2 345 581
Nyanskaffningar		991 304
Utrangering/försäljning		
Utgående anskaffningsvärde	<u>2 345 581</u>	<u>3 336 885</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-563 781	-798 339
Årets avskrivningar enligt plan	-234 558	-333 688
Utrangering/försäljning		
Utgående anskaffningsvärde	<u>-798 339</u>	<u>-1 132 027</u>
Planerat restvärde vid årets slut	1 547 242	2 204 858
Not 5	2020	2021
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	84 577	87 102

Not 6**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	502 913	0	0	502 913
Fond för yttre underhåll, not nedan	746 824	201 600	0	545 224
Summa bundet eget kapital	1 249 737	201 600	0	1 048 137
Ansamlad förlust				
Ansamlad vinst	1 064 363	-201 600	271 417	994 546
Årets resultat	566 053			
	1 630 416			
Summa eget kapital	2 880 153			

Not 7**2020****2021****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

Vid årets början	343 624	545 224
Reservering enl stadgar	201 600	201 600
lanspråkatagande enligt stadgar		
Vid årets slut	545 224	746 824

Not 8**SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank hypotek 745-6	1,46%	2 076 596	2 061 996	Rörlig
Swedbank hypotek 751-4	2,12%	2 064 267	2 042 653	Rörlig
Swedbank hypotek 752-2	1,80%	1 926 645	1 886 893	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 618-8	1,75%	1 968 092	1 884 340	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 278-6	1,75%	879 537	854 202	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 902-8	1,75%	866 000	722 000	Rörlig
Falkenbergs Sparbank 855-9	1,65%	1 085 000	945 000	Rörlig
Summa skulder till kreditinstitut		10 866 137	10 397 084	

Not 9

Varav kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-465 782	-512 964
Summa långfristig del av skulder till kreditinstitut	10 400 355	9 884 120

Not 10	2020	2021
Upplupna kostnader		
El	48 464	38 720
Ränta	31 977	18 740
Summa upplupna kostnader	80 441	57 460

