

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sebohus nr 1 i Vaxholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2035.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1944-08-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-26 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vaxholm.

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

Styrelsen

Ulrika Schelvander	Ordförande
Katherine Angelo Hanly	Sekreterare
AnnaLena Troedsson	Kassör
Jonas Fredriksson	Ledamot
Sven Grahn	Ledamot
Erik Gripenberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Johan Bergström	Ordinarie Extern	Owe Mårtensson Revisionsbyrå AB
Göran Berg	Suppleant Extern	Berg & Bergström AB
Elisabeth Oldengren	Suppleant Intern	
Daniel Da Silva	Suppleant Intern	

Valberedning

Eva Ekberg
Håkan Mannbrink

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TALGOXEN 19	1944	Vaxholm
TALTRASTEN 25	1945	Vaxholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

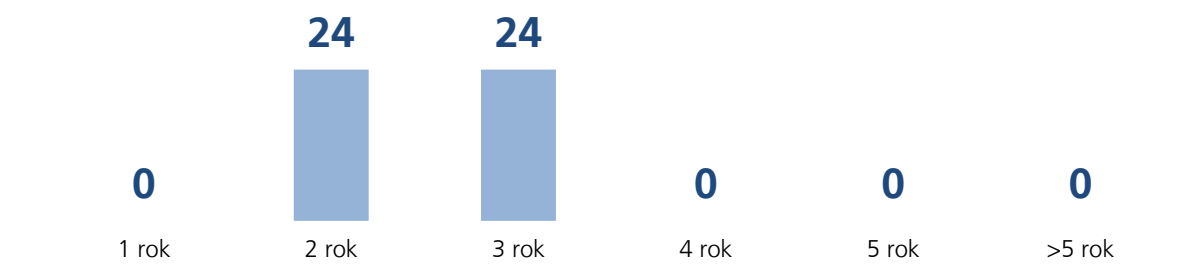
Fastigheterna bebyggdes 1943 och består av 7 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1945.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 360 m², varav 3 360 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Tvättstuga

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2019	Utbyte maskinpark
Renovering av altanräckan	2018 - 2019	Genomgång och åtgärd av röta. Altaner A-G
Fiberinstallation	2017	Enligt avtal
Fasadmålning	2016 - 2017	Enligt avtal
Renovering av fönster, altan- och ytterdörrar	2012 - 2014	Enligt avtal
Snörasskydd	2011	
Renovering utv skärmtak	2010 - 2020	Löpande vid behov
Kulvert	2008	Byte kulvertar
Värmesystem	2007 - 2008	Byte radiatorventiler, strypventiler
Isolering av vindar	2007	Samtliga längor
Byte av elementtermostater	2006 - 2007	Samtliga längor
Renovering av altaner	2006 - 2007	Altaner A-G
Fuktisolering	2006 - 2007	Samtliga längor
Grönområden	2006 - 2007	Återställning i samband med fuktisolering
Miljöstation	2005	
Fasadmålning	2001 - 2002	Förbättringsmålning 2008
Närvärme	2000	
Elstambyte	1994	
Markanläggning	1991	
Rörstambyte		1994+1998+1999
Omläggning av tak		1996 & 1998, Renovering takfötter 2009-2010
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomgång och åtgärd hänggrännor och stuprör	2020	Enligt plan
Renovering altanräckan	2020	Länga A-G fortsatt arbete

Förvaltning

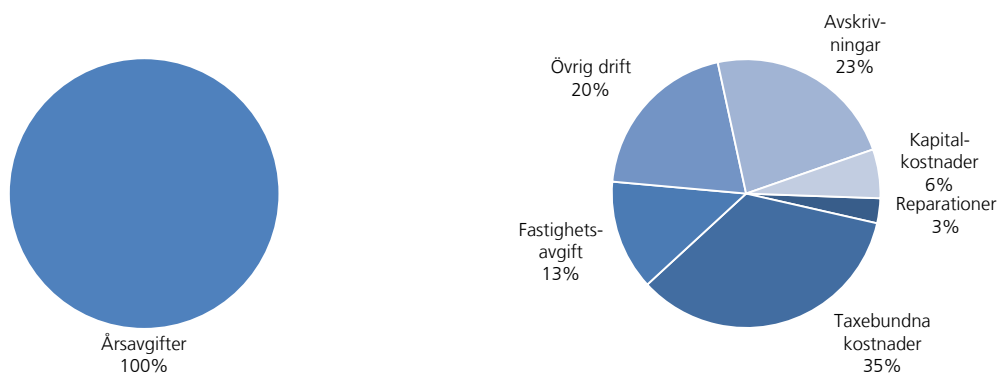
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning, halkbekämpning samt gräsklippning	T.I.A. i Vaxholm AB
Värmeväxlare med tillhörande utrustning	Vaxholms Värmeservice AB
Spolning av dagvattensystem	RagnSells
Teknisk förvaltning	BRF Sebohus nr 1 och T.I.A i Vaxholm vid behov
Fullserviceavtal maskinpark tvättstuga	Elektrolux

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 427 965	970 850
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 813 999	2 813 995
Finansiella intäkter	1 288	4 820
Minskning långa fordringar	190 276	0
Minskning kortfristiga fordringar	44 932	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 093	0
	3 064 588	2 818 815
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 069 181	2 164 899
Finansiella kostnader	170 965	168 357
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 985
Minskning av långfristiga skulder	20 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	18 459
	2 260 146	2 361 700
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 232 407	1 427 965
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	804 443	457 115

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har maskinparken i tvättstugan bytts ut. 10 årigt fullserviceavtal och hyresavtal tecknat med Electrolux.

Vi har genomfört genomgång och spolning av dagvatten - och dräneringssystem. Vid långa D har ett ras upptäckts vilket åtgärdas under perioden januari till april 2020. Arbetet kommer att kräva rivning av samtliga altaner i långan samt uppgrävning och lagning av rör. Återställning av altaner görs efter genomfört arbete.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	836	836	836	836
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 118	3 124	3 124	3 124
Elkostnad/m ² totalyta	13	13	11	9
Värmekostnad/m ² totalyta	177	170	157	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	89	70	70	56
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	50	58	68
Soliditet (%)	39	39	40	41
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	-187	-441	-1 028
Nettoomsättning (tkr)	2 814	2 814	2 814	2 808

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 360 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	56 690	0	0	56 690
Kapitaltillskott	10 000 008	0	0	10 000 008
Fond för yttre underhåll	4 154 815	1 269 900	-155 415	3 040 330
S:a bundet eget kapital	14 211 513	1 269 900	-155 415	13 097 028
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 157 068	-1 269 900	-31 228	-5 855 940
Årets resultat	-97 061	-97 061	186 643	-186 643
S:a ansamlad förlust	-7 254 129	-1 366 961	155 415	-6 042 583
S:a eget kapital	6 957 384	-97 061	0	7 054 445

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-97 061
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 887 168
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 269 900
summa balanserat resultat	-7 254 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 254 129
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 813 999	2 813 995
Summa rörelseintäkter		2 813 999	2 813 995
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 842 237	-1 955 613
Övriga externa kostnader	Not 4	-177 533	-166 995
Personalkostnader	Not 5	-49 411	-42 291
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-672 202	-672 202
Summa rörelsekostnader		-2 741 383	-2 837 101
RÖRELSERESULTAT		72 616	-23 106
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 288	4 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 965	-168 357
Summa finansiella poster		-169 677	-163 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-97 061	-186 643
ÅRETS RESULTAT		-97 061	-186 643

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	15 622 483	16 294 685
Maskiner	Not 8	0	0
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		15 622 483	16 294 685
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 600	1 600
Andra långfristiga fordringar		0	190 276
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 600	191 876
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 624 083	16 486 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 271 901	1 512 391
Summa kortfristiga fordringar		2 271 901	1 512 391
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		690	690
Summa kassa och bank		690	690
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 272 591	1 513 081
SUMMA TILLGÅNGAR		17 896 674	17 999 642

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 690	56 690
Kapitaltillskott		10 000 008	10 000 008
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 154 815	3 040 330
Summa bundet eget kapital		14 211 513	13 097 028
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 157 068	-5 855 940
Årets resultat		-97 061	-186 643
Summa fritt eget kapital		-7 254 129	-6 042 583
SUMMA EGET KAPITAL		6 957 384	7 054 445
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 960 000	10 497 500
Summa långfristiga skulder		3 960 000	10 497 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 517 500	0
Leverantörsskulder		131 173	137 865
Skatteskulder		44 879	35 362
Övriga skulder		2 100	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	283 638	274 470
Summa kortfristiga skulder		6 979 290	447 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 896 674	17 999 642

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	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Fastighetsreovering	40 år	40 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Markinventarier	25 år	25 år
Bredband	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 808 144	2 808 144
Hyror antennplats	6 000	6 000
Öresutjämning	-145	-149
	2 813 999	2 813 995

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	157 740	197 175
	Fastighetsskötsel gård beställning	42 500	13 875
	Myndighetstillsyn	0	10 025
	Gemensamma utrymmen	25 937	0
	Gård	4 522	9 385
	Serviceavtal	2 458	2 403
	Förbrukningsmateriel	2 420	275
		235 577	233 137
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 250	0
	Tvättstuga	4 424	10 329
	Lås	813	0
	VVS	30 064	11 238
	Värmeanläggning/undercentral	7 100	0
	Elinstallationer	0	2 519
	Tak	14 688	0
	Fönster	0	3 348
	Skador/klotter/skadegörelse	13 725	0
	Vattenskada	30 849	70 526
		109 913	97 960
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	43 688
	Balkonger/altaner	0	111 727
		0	155 415
	Taxebundna kostnader		
	El	45 144	44 295
	Värme	593 824	572 476
	Vatten	297 983	235 471
	Sophämtning/renhållning	58 848	95 543
	Grovsopor	11 799	17 583
		1 007 598	965 368
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	102 798	92 611
	Kabel-TV	0	5 956
	Bredband	0	30 190
		102 798	128 757
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	386 352	374 976
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 842 237	1 955 613

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	383	0
	Medlemsinformation	0	1 356
	Tele- och datakommunikation	5 956	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 938	26 188
	Föreningskostnader	11 208	17 325
	Styrelseomkostnader	6 808	0
	Fritids- och trivselkostnader	5 228	862
	Förvaltningsarvode	83 866	81 310
	Administration	5 034	13 455
	Konsultarvode	25 997	20 918
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		177 533	166 995

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 600	32 400
	Sociala kostnader	11 811	9 891
		49 411	42 291

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	74 611	74 611
	Förbättringar	592 119	592 119
	Markinventarier	5 473	5 473
		672 202	672 202

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 489 008	27 489 008
	Utgående anskaffningsvärde	27 489 008	27 489 008
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-11 194 323	-10 522 121
	Årets avskrivningar enligt plan	-672 202	-672 202
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 866 526	-11 194 323
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 622 483	16 294 685
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	289 387	289 387
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 080 000	28 080 000
	Taxeringsvärde mark	47 664 000	47 664 000
		75 744 000	75 744 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	75 744 000	75 744 000
		75 744 000	75 744 000
Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	176 276	176 276
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	176 276	176 276
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-176 276	-176 276
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-176 276	-176 276
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 704	47 704
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	47 704	47 704
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-47 704	-47 704
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-47 704	-47 704
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31		
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 600	1 600		
		1 600	1 600		
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31		
	Skattekonto	40 184	35 696		
	Klientmedel hos SBC	2 231 717	1 427 275		
	Fordringar kreditfakturor	0	49 420		
		2 271 901	1 512 391		
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31		
	Vid årets början	3 040 330	2 267 996		
	Reservering enligt stadgar	1 269 900	1 269 900		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-155 415	-497 566		
	Vid årets slut	4 154 815	3 040 330		
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,190 %	997 500	997 500	2020-06-30
	Handelsbanken	1,310 %	2 000 000	2 000 000	2020-09-01
	Handelsbanken	1,720 %	2 500 000	2 500 000	2020-01-07
	Handelsbanken	1,720 %	1 000 000	1 000 000	2020-03-09
	Handelsbanken	1,790 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,960 %	1 980 000	2 000 000	2022-10-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 477 500	10 497 500	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 517 500	0	
			3 960 000	10 497 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 377 500 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 866 400	23 866 400

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	40 000	32 400
	Sociala avgifter	12 568	10 180
	Ränta	31 507	30 015
	Avgifter och hyror	199 563	201 875
		283 638	274 470

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vid länga D har ett ras upptäckts vilket åtgärdas under perioden januari till april 2020. Arbetet kräver rivning av samtliga altaner i längan samt uppgrävning och lagning av rör. Återställning av altaner görs efter genomfört arbete.

Styrelsens underskrifter

VAXHOLM den / 2020

Ulrika Schelvander
Ordförande

Katherine Angelo Hanly
Sekreterare

AnnaLena Troedsson
Kassör

Jonas Fredriksson
Ledamot

Sven Grahn
Ledamot

Erik Gripenberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Johan Bergström
Auktoriserad revisor