allabrf.se

Riksbyggen

Årsredovisning

BRF SEBOHUS NR 1 I VARBERG
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 749600-0055

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



allabrf.se

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för BRF SEBOHUS NR 1 I VARBERG får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Varbergs kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Rudan 28 i Varbergs kommun. Fastigheten, som är en småhusenhet, består av 30 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1946. Fastighetens adress är Almers väg i Varberg.

Lägenhetsfördelning:

3 rok
30

Dessutom tillkommer:

Carportar	P-platser
8	7

Total tomtarea:	7 470 m²
Total bostadsarea:	2 640 m²
Årets taxeringsvärde	40 880 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	40 880 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Riksbyggens kontor i Falkenberg och Halmstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
NTS Markservice	Fastighetsservice
Varberg Energi	El, fjärrvärme
Vivab	Vatten, sophantering
Telia	Bredband

Efter den senaste stämman 2016-04-13 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Yvonne Måhnson	Ordförande	Stämman	2017
Lars Pettersson	Vice ordförande	Stämman	2017
Ulf Bäckström	Sekreterare	Stämman	2017
Johan Palmén	Ledamot	Stämman	2017
Marie Lundin	Ledamot	Stämman	2017
Marcus Linderholm	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Lisbeth Lillhage		Stämman	2017
Susanne Axillus		Stämman	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Gustaf Bergenblock	Revisor	Stämman	2017
Gun-Britt Gustavsson	Revisor	Stämman	2017
Revisorssuppleanter			
Eva Bäckström		Stämman	2017
Valberedning			
Anne-Marie Granström		Stämman	2017
Ann-Charlotte Lagerqvist		Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2015-07-01 då den höjdes med 800 kronor.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 586 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 88 tkr och planerat underhåll för 372 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Styrelsens bedömning visar på ett underhållsbehov på 6 500 tkr för de närmaste 10 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 650 tkr (246 kr/m²). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 90 kr/m².

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Rörarbeten vid stambyte	115
Värmecentral	247
Tak	10

Årets resultat är 293 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader för värme och underhåll samt på ökade räntekostnader på grund av att föreningen tagit nya lån för ombyggnadsarbeten.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 162 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -189 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

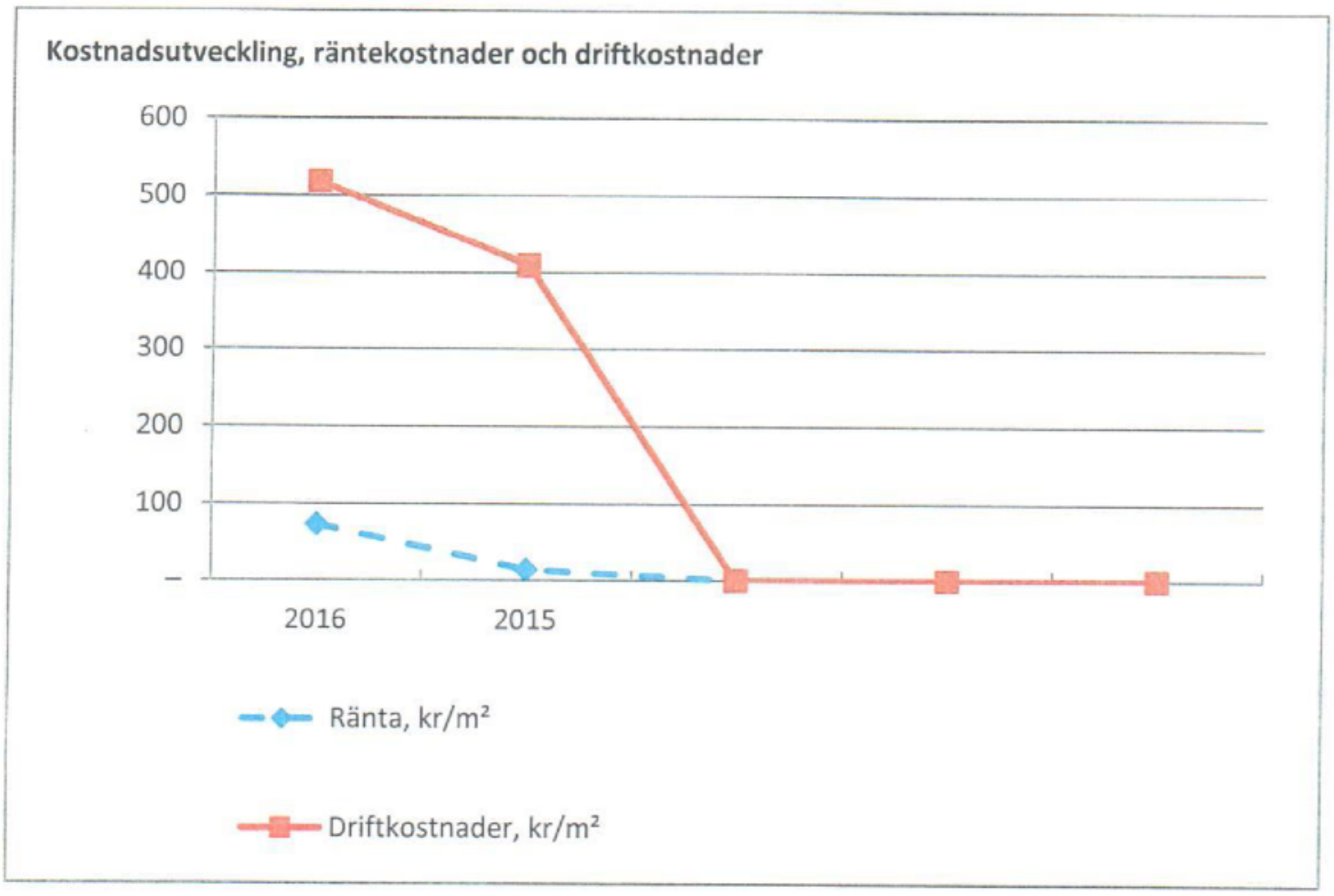
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2).
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Rapport från styrelsen
Styrelsen har haft sexton protokollförda möten. Däremellan har kontakt tagits.
Under året har bland annat följande saker utförts:

* Renovering av utbyggnader och balkonger, hus 5 (Almers väg 52-62)
* Fortsatta diskussioner med VOTAB angående värmecentralens effektivitet
* Införande av bruna kärl för biogasavfall
* Framtagande av riktlinjer för trädgård
* Utredning angående önskemål om att isolera och omvandla balkong till bostadsyta
* Ansökan om medlemskap i Bostadsrätterna
* Rengöring av tak på hus och förråd
* Bearbetning av underhållsplan
* Ytterbelysning med rörelsevakt monterad på samtliga förråds västra gavlar
* Utvärdering av förvaltningsavtal
* Beslut om målning av förrådsdörrar våren 2017
* Styrelsen har genomgått brandskyddsutbildning och tillsatt brandskyddsansvariga
* Utskick av Sebohus-Nytt 1-4/2016

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015			
Nettoomsättning	1 592	1 438			
Resultat efter finansiella poster	- 351	- 58	–	–	–
Årets resultat	- 351	- 58			
Avsättning till underhållsfond kr/m²	90	90	–	–	–
Soliditet	50%	60%			
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	586	532	–	–	–
Driftkostnader, kr/m²	518	410	–	–	–
Ränta, kr/m²	74	14	–	–	–
Lån, kr/m²	1 493	947	–	–	–

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor som beräkningsgrund.

allabrf.se

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	60 038	237 600	4 477 764	- 57 868
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 57 868	57 868
Reservering underhållsfond		237 600	- 237 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 237 600	237 600	
Årets resultat				- 350 888
Vid årets slut	60 038	237 600	4 419 896	- 350 888

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 419 896
Årets resultat före fondförändring	-350 888
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-237 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	237 600
Summa överskott	4 069 008

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	4 069 008

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 591 920	1 437 551
Övriga rörelseintäkter	3	6 253	21 054
Summa rörelseintäkter, m.m.		1 598 173	1 458 605
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 367 314	-1 081 803
Övriga externa kostnader	5	- 205 895	- 222 592
Personalkostnader	6	- 18 583	- 19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 162 222	- 154 352
Summa rörelsekostnader		-1 754 014	-1 478 460
Rörelseresultat		**- 155 841**	**- 19 855**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	0	68
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 195 047	- 38 013
Summa finansiella poster		- 195 047	- 38 013
Resultat efter finansiella poster		**- 350 888**	**- 57 868**
Årets resultat		**- 350 888**	**- 57 868**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	5 906 410	6 173 389
Inventarier, verktyg och installationer	11	–	47 250
Pågående ny- och ombyggnation	12	2 184 134	566 563
Summa materiella anläggningstillgångar		8 090 544	6 787 202
Summa anläggningstillgångar		**8 090 544**	**6 787 202**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	19 387	14 138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	47 188	41 128
Summa kortfristiga fordringar		66 575	55 266
Kassa och bank			
Kassa och bank	15	660 587	1 057 980
Summa kassa och bank		660 587	1 057 980
Summa omsättningstillgångar		**727 162**	**1 113 246**
SUMMA TILLGÅNGAR		**8 817 706**	**7 900 448**

allabrf.se

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 038	60 038
Underhållsfond		237 600	237 600
Summa bundet eget kapital		297 638	297 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 419 896	4 477 764
Årets resultat		- 350 888	- 57 868
Summa fritt eget kapital		4 069 008	4 419 896
Summa eget kapital		**4 366 646**	**4 717 534**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 883 400	2 441 200
Summa långfristiga skulder		3 883 400	2 441 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	57 800	57 800
Leverantörskulder		267 514	502 183
Skatteskulder	17	–	3 877
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	242 346	177 854
Summa kortfristiga skulder		567 660	741 714
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**8 817 706**	**7 900 448**

allabrf.se

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	70	2074
Standardförbättringar, tak	Linjär	50	2064
Värmecentral	Linjär	20	2035
Telia Fiber	Linjär	10	2016

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

allabrf.se

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 548 000	1 404 001
Hyror, p-platser	43 920	34 300
Rabatter	–	- 750
	1 591 920	1 437 551

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6 253	21 054
	6 253	21 054

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	87 585	81 634
Underhåll	371 687	196 109
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	216 870	204 974
Försäkringspremier	39 718	38 993
Fastighetsskötsel	169 083	129 691
Obligatoriska besiktningar	–	13 753
Bevakningskostnader	–	5 599
Övriga utgifter, köpta tjänster	–	5 955
Snö- och halkbekämpning	20 441	19 716
Förbrukningsmateriel	7 924	1 854
Vatten	112 444	93 448
El	82 268	92 472
Uppvärmning	211 718	149 043
Sophantering och återvinning	47 576	48 562
	1 367 314	1 081 803

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	–	7 560
Arvode för teknisk förvaltning	45 956	44 912
Arvode för ekonomisk förvaltning	57 450	56 143
Telia Fiber	88 057	87 964
Arvode, redovisningstjänst 2014	–	14 806
Möteskostnader	2 483	2 847
Kontorsmateriel	2 021	–
Bankkostnader	4 520	5 050
Övriga externa kostnader	5 408	3 310
	205 895	222 592

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000
Sociala kostnader	3 583	4 713
	18 583	19 713

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	92 540	92 540
Om- och tillbyggnader	22 432	14 562
Telia Fiber	47 250	47 250
	162 222	154 352

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	0	67
Övriga ränteintäkter	–	1
	0	68

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	56 813	38 081
Övriga finansiella kostnader, nytt lån	138 234	–
	195 047	38 081

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	6 661 208	6 661 208
Standardförbättringar	728 064	–
	7 389 272	6 661 208
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar (tak, värmecentral)	- 152 007	728 064
Korr mellan ombyggnad och standardförbättringar 2016	- 152 007	728 064
Summa anskaffningsvärden	7 237 265	7 389 272
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 201 321	-1 108 781
Standardförbättringar	- 14 562	–
	-1 215 883	-1 108 781
Årets avskrivning byggnader	- 92 540	- 92 540
Årets avskrivning standardförbättringar	- 22 432	- 14 562
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 330 855	-1 215 883
Restvärde enligt plan vid årets slut	5 906 410	6 173 389
Varav		
Byggnader	5 367 347	5 459 887
Standardförbättringar	539 063	713 502
Taxeringsvärden		
bostäder	40 880 000	40 880 000
Totalt taxeringsvärde	40 880 000	40 880 000
varav byggnader	*14 322 000*	*14 322 000*

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31
Not 11 Inventarier, verktyg och installationer		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Telia Fiber	491 002	491 002
	491 002	491 002
Summa anskaffningsvärden	491 002	491 002
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Telia Fiber	- 443 752	- 396 502
	- 443 752	- 396 502
Årets avskrivningar		
Telia Fiber	- 47 250	- 47 250
	- 47 250	- 47 250
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 491 002	- 443 752
Restvärde enligt plan vid årets slut	–	47 250
Telia Fiber	–	47 250
Not 12 Pågående ny- och ombyggnation		
Pågående om- och tillbyggnader	2 184 134	566 563
	2 184 134	566 563
Vid årets början		
Uterum	566 563	–
	566 563	–
Förändring under året		
Uterum	1 617 571	566 563
	1 617 571	566 563
Nedlagda utgifter vid årets slut för pågående projekt	2 184 134	566 563
Not 13 Övriga fordringar		
Fastighetsavgift/skatt	11 076	14 038
Övriga fordringar	8 136	–
Skattekonto	175	100
	19 387	14 138
Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda försäkringspremier	30 000	33 718
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	14 688	7 410
Övriga förutbetalda driftkostnader	2 500	–
	47 188	41 128
Not 15 Kassa och bank		
Bankmedel	120 279	356 126
Förvaltningskonto i Swedbank	540 308	701 854
	660 587	1 057 980

allabrf.se

	2016-12-31	2015-12-31

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 941 200	2 499 000
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 57 800	- 57 800
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	3 883 400	2 441 200

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 57 800 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Not 17 Skatteskulder

Skatteskulder	–	3 877
	–	3 877

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	4 713	4 713
Upplupna räntekostnader	8 900	3 018
Upplupna elkostnader	18 127	–
Upplupna värmekostnader	22 932	–
Upplupna kostnader för renhållning	950	2 122
Upplupna kostnader för administration	49 864	22 638
Upplupna styrelsearvoden	15 000	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 970	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	15 663
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	116 890	114 700
	242 346	177 854

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	9 751 550	3 221 550
Summa ställda panter	9 751 550	3 221 550
Eventualförpliktelser		
Garantiförbindelse, Fastigo	–	–
Övriga eventualförpliktelser	–	–
Summa eventualförpliktelser	–	–

	2016-12-31	2015-12-31

Varberg 2017-04-02

Yvonne Måhnson

Lars Pettersson

Ulf Bäckström

Marcus Linderholm

Marie Lundin

Johan Palmén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-06

Gustaf Bergenblock
Revisor

Gun-Britt Gustavsson
Revisor