

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Samson 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2028.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 1985-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

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

Styrelsen

Mats Torgny Lindvall	Ordförande
Nils Olof Johannes Ivarsson	Kassör
Annika Else-Marie Lindgren	Ledamot
Anne Gunilla Sergel	Ledamot
Rolf Gunnar Andersson	Suppleant
Jan Kenneth Ardlid	Suppleant
Bengt Georg Hillman	Suppleant



Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingrid Ingrup	Ordinarie Extern	Företagsrådet Ingrup AB
---------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Kenth Johansson	
Claes Remminger	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Samson 1	1997	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

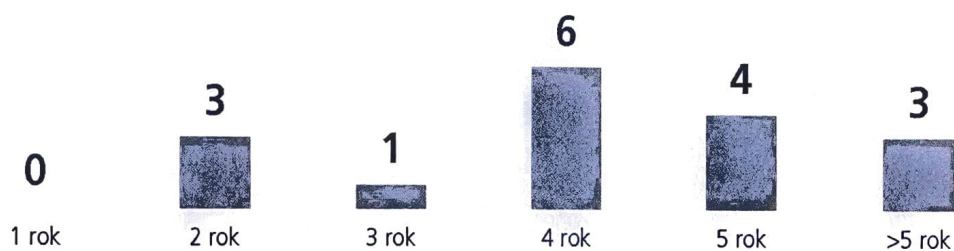
Fastigheten bebyggdes 1908 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 344 m², varav 2 344 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signature
Handwritten initials

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning fönster	2020	Fönster målade gårdssidan
Målning balkongräcken och smideskonsoler.	2020	Målning av balkongräcken inkl överliggare i ek gårdssidan
Renovering trapphus Halalid	2019	
Renovering av ytterdörr till Halalid 22	2018	
Renovering av trapphus Karl X	2018	Komplett målning, ny belysning, sanering elledningar
Nya belysningsarmaturer	2018	Båda trapphusen
Renovering /flyttning av dörrar i portgången Halalid 22	2018	
Filmning av stammarna	2017	Inga akuta anmärkningar
Spolning av stammarna	2017	
Installation av överspänningsskydd för hela fastigheten	2017	
Renovering av takfris	2016	Mot Karl X
Lagning och målning av fasadsockel	2016	
Målning av alla ytterdörrar	2015	
Byte av hiss	2015	Karl X
Renovering Portgång Halalid 22	2015	Montering av bröstpanel och målning. Ny belysning.
Underhåll och målning burspråk Halalid	2014	
Målning fönster Karl X och Halalid.	2013	
Underhåll och målning burspråk Karl X.		
Utbyte av rörisoleringar i källaren	2012	Gammal asbetsisolering ersatt
Renovering hörnbalkonger	2011	
Termostatbyte	2010	
Duplikatsystem VA/avlopp	2007 - 2008	
Målning fönster Karl X	2007	
Målning trapphuset Halalid.	2006	
Nya maskiner tvättstugan	2006	Renovering samt ny utrustning.
Omläggning av tak	2005 - 2006	
Omputsning av fasad	2005 - 2006	
Nyinstallation hiss	2005 - 2006	i samband med vindsbygg/lgh insättes hiss.
Ombyggn/vind till 4 lgh. fasad/gårds/källare/takrenovering.	2005 - 2006	NCC utför renoveringen samt inreder vinden till 4 lgh, som NCC säljer.
Renovering av balkonger	1999	rep 3 st Karl X + 3 st åt gård
Nya balkonger	1998	återställande 6 st + 1 ny åt gård
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning sockel brun	2021	Kxg och Halalid
Kontroll/rep.balkonger utsidan 3st	2021	Gatuhörn
Byte av källarfönster	2022	
Ommålning fönster och burspråk	2023	Gatufasad
Relining	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

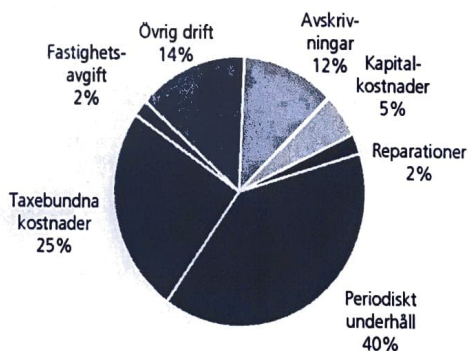
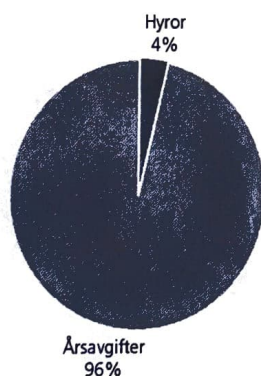
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
EL-VVS-OVK	Assemblin

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	771 488	828 621
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	869 702	876 060
Finansiella intäkter	27	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 728	0
	873 457	876 060
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	962 249	780 654
Finansiella kostnader	61 271	56 935
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 164
Minskning av kortfristiga skulder	35 357	93 440
	1 058 877	933 193
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	586 068	771 488
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-185 420	-57 133

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Följande större underhållsarbeten utfördes under 2020:

- Ommålning av samtliga fönster gårdssidan av fasaden
- Ommålning av samtliga balkongräcken gårdssidan av fasaden

Föreningen anlidade Garbovs finmåleri i Helsingborg för arbetet

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	357	357	357	357
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 484	1 484	1 484	1 484
Elkostnad/m ² totalyta	13	14	16	12
Värmekostnad/m ² totalyta	82	85	93	91
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	17	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	26	24	23	22
Soliditet (%)	67	67	67	69
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-291	-108	-351	117
Nettoomsättning (tkr)	868	876	876	860

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 344 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	6 012 228	0	0	6 012 228
Upplåtelseavgifter	2 678 410	0	0	2 678 410
Fond för yttre underhåll	90 000	90 000	-90 000	90 000
S:a bundet eget kapital	8 780 638	90 000	-90 000	8 780 638
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 401 450	-90 000	-18 422	-1 293 028
Årets resultat	-290 934	-290 934	108 422	-108 422
S:a ansamlad förlust	-1 692 384	-380 934	90 000	-1 401 450
S:a eget kapital	7 088 254	-290 934	0	7 379 188

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-290 934
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 311 450
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
summa balanserat resultat	-1 692 384

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

90 000
-1 602 384

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

HI
AW

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	867 599	876 060
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 103	0
Summa rörelseintäkter		869 702	876 060
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-907 773	-712 147
Övriga externa kostnader	Not 5	-54 476	-68 508
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-137 143	-146 893
Summa rörelsekostnader		-1 099 392	-927 547
RÖRELSERESULTAT		-229 690	-51 487
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 271	-56 935
Summa finansiella poster		-61 244	-56 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-290 934	-108 422
ÅRETS RESULTAT		-290 934	-108 422

Handwritten signature and initials:
HI
Cler

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,14	10 051 577	10 188 719
Inventarier	Not 8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 051 577	10 188 719
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 053 577	10 190 719
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	598 176	784 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	2 844
Summa kortfristiga fordringar		598 176	787 324
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		598 176	787 324
SUMMA TILLGÅNGAR		10 651 752	10 978 043

HI Um

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		8 690 638	8 690 638
Fond för yttre underhåll	Not 12	90 000	90 000
Summa bundet eget kapital		8 780 638	8 780 638
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 401 450	-1 293 028
Årets resultat		-290 934	-108 422
Summa fritt eget kapital		-1 692 384	-1 401 450
SUMMA EGET KAPITAL		7 088 254	7 379 188
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 739 305	1 739 305
Summa långfristiga skulder		1 739 305	1 739 305
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	1 739 304	1 739 304
Leverantörsskulder		28 468	47 568
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	56 421	72 678
Summa kortfristiga skulder		1 824 193	1 859 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 651 752	10 978 043

Handwritten signature and initials

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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
Fastighetsförbättringar	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Soprum/sophus	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	836 264	836 264
Hyror parkering	20 120	24 840
Hyror garage	11 222	14 963
Öresutjämning	-7	-7
	867 599	876 060

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 103	0
	2 103	0

Handwritten signature and initials

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	0	286
	Städning entreprenad	16 157	34 128
	Städning enligt beställning	0	1 875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 950	0
	Hissbesiktning	1 900	1 834
	Gemensamma utrymmen	911	1 456
	Garage/parkering	0	19 900
	Sophantering	7 400	5 799
	Gård	2 636	3 617
	Serviceavtal	19 719	18 870
	Förbrukningsmateriel	4 611	1 778
	Teleport/hissanläggning	3 182	3 045
	Brandskydd	2 046	16 085
	Fordon	189	0
		62 701	108 673
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	7 378
	Källare	4 131	0
	Entré/trapphus	0	7 008
	Lås	0	2 075
	VVS	9 713	8 325
	Ventilation	4 998	3 304
	Elinstallationer	0	6 625
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 113	0
	Fönster	3 327	0
	Balkonger/altaner	0	4 525
	Mark/gård/utemiljö	4 188	0
		27 470	39 240
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	459 782	0
	Entré/trapphus	0	201 296
		459 782	201 296
	Taxebundna kostnader		
	El	30 564	33 771
	Värme	192 028	199 480
	Vatten	43 263	39 855
	Sophämtning/renhållning	21 315	21 463
		287 170	294 569
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 139	27 121
	Kabel-TV	18 218	17 839
		46 357	44 960
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 293	23 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	907 773	712 147

Handwritten signature and initials

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	231
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	2 438	4 006
	Fritids- och trivselkostnader	1 245	3 136
	Förvaltningsarvode	36 932	36 368
	Administration	700	772
	Korttidsinventarier	2 731	2 395
	Konsultarvode	0	11 250
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 100
		54 476	68 508

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	29 750	29 750
	Förbättringar	107 393	117 143
		137 143	146 893

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 979 304	12 979 304
	Utgående anskaffningsvärde	12 979 304	12 979 304
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 790 585	-2 643 692
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 143	-146 893
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 927 727	-2 790 585
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 051 577	10 188 719
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 090 000	2 090 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	24 000 000	24 000 000
		46 800 000	46 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 800 000	46 800 000
		46 800 000	46 800 000

Handwritten signature

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	78 500	78 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	78 500	78 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-78 500	-78 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-78 500	-78 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	1 080	1 080
	Skattefordran	11 028	11 912
	Klientmedel hos SBC	586 068	771 488
		598 176	784 480

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Städning	0	2 844
		0	2 844

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	90 000	302 900
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-90 000	-302 900
	Vid årets slut	90 000	90 000

Handwritten signature

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,850 %	1 739 304	1 739 304	2021-03-09
Handelsbanken	1,720 %	1 739 305	1 739 305	2022-03-01
Summa skulder till kreditinstitut		3 478 609	3 478 609	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 739 304	-1 739 304	
		1 739 305	1 739 305	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 478 609 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 985 100	4 985 100

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	4 121	3 867
Avgifter och hyror	52 300	68 811
	56 421	72 678

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Målning av sockel - 2021

Kontroll/rep av balkonger, gatuhörn - 2021

Byte källarfönster - 2022

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.

Handwritten signature and initials

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 19 / 5 2021



Mats Torgny Lindvall
Ordförande



Nils Olof Johannes Ivarsson
Ledamot



Annika Else-Marie Lindgren
Ledamot



Gunilla Sergel
Anne Gunilla Sergel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Ingrid Ingrup
Extern revisör