

Årsredovisning

Brf Sjökaptenen 7

Org nr 769631-9180

Styrelsen för Brf Sjökaptenen 7
avger härmed årsredovisning för
räkenskapsåret 2020-01-01- 2020-12-31



Innehållsförteckning

| | |
|------------------------|-----|
| Förvaltningsberättelse | 3-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Kassaflödesanalys | 9 |
| Tilläggsupplysningar | 10 |
| Underskrifter | 14 |

Kontaktinformation

Brf Sjökaptenen 7

Bergsgatan 28, Frösön

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen förvärvade 2016-05-31 fastigheten Sjökaptenen 7 i Östersunds kommun av bolaget Bergfastighets AB
Adress; Bergsgatan 28, Frösön

Byggnaden byggdes 1997 och har åsatt värdeår 1997. Byggnaden består av ett flerfamiljshus om 13 lägenheter.

Lägenheter o lokaler

Den totala byggnadsytan för bostäder är 710 kvm.

Lägenhetsfördelning

| | |
|------|---------|
| 2 st | 1 r k s |
| 5 st | 1 r o k |
| 4 st | 2 r o k |
| 2 st | 3 r o k |

Av dessa lägenheter är 11 upplåtna med bostadsrätt och 2 är hyresrätt

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Fastighetsägarna

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

| | |
|---------|------------------|
| Byggnad | 6 200 000 |
| Mark | <u>1 980 000</u> |
| | 8 180 000 |

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom fjärrvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

Det framtida underhållsbehovet är beräknat till 200 tkr under närmaste 10 års perioden

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.



Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Sjökaptenen 7 med org. nr 769631-9180 har registrerats hos bolagsverket 2016-03-19 och har sitt säte i Östersunds kommun. Föreningens stadgar registrerades 2016-03-19

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 17 medlemmar fördelade på 11 medlemslägenheter

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har utförts av HSB Mitt

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020 haft följande sammansättning:

| | |
|-------------------|-----------|
| Johnny Larsson | Ledamot |
| Gunnar Pettersson | Ledamot |
| Jan Söderström | Ledamot |
| Maritha Vestlin | Suppleant |

Revisorer

Jessica Aldefelt

Valberedning

Vakant

Styrelsesammanträden

Styrelsen har under året kontinuerligt arbetat med förvaltning av fastigheten och haft ett antal ej protokollförda möten.

Årets överlåtelse

Under året har två överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen kan också enligt stadgarna ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse till max 10 % av prisbasbeloppet.

Årets händelser

Föreningen har under året målat carporten som uppfördes 2019

Framtida utveckling

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och att ha en fortsatt välskött förening.

Förändring Eget kapital

| | Inbetalda insatser | Upplåtelse-avgifter | Yttre fond | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--------------------------------|--------------------|---------------------|---------------|---------------------|-----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 7 070 300 | 147 300 | 60 000 | -124 013 | -105 343 | 7 048 244 |
| Resultatdisp enl stämman: | | | | | | 0 |
| Avsättning till yttre fond | | | 20 000 | -20 000 | | 0 |
| Balanseras i ny räkning | | | | -114 610 | 114 610 | 0 |
| Årets resultat | | | | | -66 103 | -66 103 |
| Belopp vid årets utgång | 7 070 300 | 147 300 | 80 000 | -258 623 | -56 836 | 6 982 141 |

Flerårsöversikt

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning, Kkr | 554 | 555 | 547 | 578 |
| Resultat efter finansiella poster, Kkr | -66 | -105 | -115 | 17 |
| Soliditet, % | 51,6% | 51,4% | 51,2% | 55,3% |
| Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr | 623 | 623 | 729 | 623 |
| Lån per kvm bostadsrättsyta, kr | 13 090 | 13 132 | 15 519 | 15 604 |
| Insats per kvm bostadsrättsyta, kr | 12 275 | 12 275 | 14 459 | 12 306 |
| Genomsnittlig skuldränta, % * | 1,78% | 1,70% | 1,64% | 1,66% |
| Fastighetens belåningsgrad, % ** | 55,37% | 55,19% | 56,09% | 56,02% |
| Värmekostnad per kvm totalyta | 110 | 126 | 140 | 139 |
| Elkostnad per kvm totalyta | 46 | 50 | 49 | 47 |
| Vattenkostnad per kvm totalyta | 27 | 57 | 65 | 35 |

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

| | |
|--|----------|
| Förslag till behandling av föreningens resultat: | |
| Balanserat resultat | -258 623 |
| Årets resultat | -66 103 |
| | <hr/> |
| | -324 726 |
| Styrelsen föreslår att: | |
| Till yttre fond avsätts | 20 000 |
| I ny räkning överföres | -344 726 |
| | <hr/> |
| | -324 726 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Avgifter och hyresintäkter | 1 | 554 359 | 555 826 |
| Summa rörelseintäkter | | 554 359 | 555 826 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Fastighetskostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -313 289 | -363 371 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -44 934 | -43 304 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 4 | -128 142 | -126 134 |
| Summa rörelsekostnader | | -486 365 | -532 809 |
| Rörelseresultat | | 67 994 | 23 017 |
| Finansiella intäkter och kostnader | | | |
| Ränteintäkter | | 243 | 144 |
| Räntekostnader fastighetslån | | -134 340 | -128 504 |
| Resultat efter finansiella poster | | -66 103 | -105 343 |
| ÅRETS RESULTAT | | -66 103 | -105 343 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader, mark och markanläggning | 5 | 13 616 834 | 13 705 034 |
| | | <u>13 616 834</u> | <u>13 705 034</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 13 616 834 | 13 705 034 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 19 803 | 18 034 |
| | | <u>19 803</u> | <u>18 034</u> |
| Kassa och bank | | 971 170 | 995 565 |
| Summa omsättningstillgångar | | 990 973 | 1 013 599 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 14 607 807 | 14 718 633 |

BALANSRÄKNING

| | Not | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 7 070 300 | 7 070 300 |
| Upplåtelseavgift | | 147 300 | 147 300 |
| Yttre reparationsfond | | 80 000 | 60 000 |
| | | 7 297 600 | 7 277 600 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | -249 356 | -124 013 |
| Årets resultat | | -66 103 | -105 343 |
| | | -315 459 | -229 356 |
| Summa eget kapital | | 6 982 141 | 7 048 244 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Fastighetslån | 7 | 7 515 250 | 7 539 750 |
| | | 7 515 250 | 7 539 750 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 7 | 24 500 | 24 500 |
| Leverantörsskulder | | 24 596 | 22 213 |
| Skatteskulder | | 18 534 | 17 714 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 0 | 1 250 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 | 42 786 | 64 962 |
| | | 110 416 | 130 639 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 14 607 807 | 14 718 633 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Rörelseresultat | 67 994 | 23 017 |
| Årerföring gjorda avskrivningar | 128 142 | 126 134 |
| Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter | 196 136 | 149 151 |
| Erhållen ränta | 243 | 144 |
| Erlagd ränta | -134 340 | -128 504 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 62 039 | 20 791 |
| Förändring av rörelseresultat | | |
| Övriga kortfr. fordringar - förändring | -1 769 | -3 006 |
| Kortfristiga skulder - förändring | -20 223 | 21 122 |
| Kassaflöde från rörelseresultat | -21 992 | 18 116 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investering i anläggningstillgång | -39 942 | -300 833 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -39 942 | -300 833 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av skuld | -24 500 | -24 500 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -24 500 | -24 500 |
| Årets kassaflöde | -24 395 | -286 426 |
| Likvida medel vid årets början | 995 565 | 1 281 991 |
| Likvida medel vid årets slut | 971 170 | 995 565 |

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

| | |
|-----------|-------|
| Byggnader | 1% |
| Carport | 4-10% |

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Föreningens fastighet fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har inga anställda och inga styrelsearvoden har utbetalats under året.

Upplysningar till enskilda poster

| Not 1 Hyresintäkter | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter bostadsrätt | 358 634 | 358 634 |
| Hyresintäkter bostäder | 157 186 | 157 186 |
| Hyresintäkter garage o p-plats | 35 700 | 36 000 |
| Överlåtelse- och panförskrivningsavgifter | 2 839 | 2 766 |
| Övriga intäkter | 0 | 1 240 |
| Summa | 554 359 | 555 826 |
| | | |
| Not 2 Driftkostnader | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
| <i><u>Fastighetsskötsel</u></i> | | |
| Fastighetsskötsel entreprenad | -31 736 | -30 936 |
| Snöröjning o markunderhåll | -4 062 | -2 685 |
| Städning | -16 512 | -16 352 |
| Material | -3 419 | -4 815 |
| Besiktningskostnader | -8 911 | -8 619 |
| Övriga externa kostnader | 0 | -2 400 |
| Summa | -64 640 | -65 807 |
| <i><u>Reparationer</u></i> | | |
| Reparation installationer | -12 841 | -66 892 |
| Reparationer hiss | -28 148 | 0 |
| Reparation utvändigt | -6 489 | 0 |
| Summa | -47 478 | -66 892 |
| <i><u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u></i> | | |
| EI | -32 647 | -35 548 |
| Värme | -77 747 | -89 782 |
| Vatten o avlopp | -19 306 | -40 252 |
| Sophämtning | -30 232 | -25 680 |
| Kabel tv, bredband, porttelefon | -12 861 | -12 554 |
| Summa | -172 793 | -203 816 |
| <i><u>Övriga driftskostnader</u></i> | | |
| Fastighetsförsäkring | -9 801 | -8 955 |
| Fastighetsskatt bostad | -18 577 | -17 901 |
| Summa | -28 378 | -26 856 |
| Summa driftkostnader | -313 289 | -363 371 |

| Not 3 Övriga externa kostnader | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Förvaltningsarvode | -23 020 | -22 500 |
| Revisionskostnader | -9 750 | -8 938 |
| Övriga administrationskostnader | -12 164 | -11 866 |
| Summa | -44 934 | -43 304 |
| Not 4 Avskrivningar enligt plan | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
| Avskrivningar på byggnader | -127 017 | -125 009 |
| Avskrivningar på markanläggningar | -1 125 | -1 125 |
| Summa | -128 142 | -126 134 |
| Not 5 Byggnader, mark och markanläggning | | |
| Byggnader | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 11 598 423 | 11 297 590 |
| Årets anskaffningar | 39 942 | 300 833 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 11 638 365 | 11 598 423 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -417 327 | -292 318 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -127 017 | -125 009 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -544 344 | -417 327 |
| Utgående redovisat värde | 11 094 021 | 11 181 096 |
| Mark | 2 503 035 | 2 503 035 |
| Utgående bokfört värde | 13 597 056 | 13 684 131 |
| Taxeringsvärden | | |
| Byggnader | 6 200 000 | 6 200 000 |
| Mark | 1 980 000 | 1 980 000 |
| Summa | 8 180 000 | 8 180 000 |
| Markanläggningar | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 22 500 | 22 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 22 500 | 22 500 |
| Ingående avskrivningar enligt plan | -1 597 | -472 |
| Årets avskrivningar enligt plan | -1 125 | -1 125 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -2 722 | -1 597 |
| Utgående bokfört värde | 19 778 | 20 903 |
| Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark | 13 616 834 | 13 705 034 |

Not 6 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Förutbetald försäkring | 3 337 | 2 987 |
| Förutbetald fastighetsskötsel | 7 934 | 7 934 |
| Förutbetald kabel-tv | 3 258 | 3 215 |
| Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnader | 5 274 | 3 898 |
| Summa | 19 803 | 18 034 |

Not 7 Långfristiga skulder

| Kreditgivare | Ränta | Villkors ändring | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Stadshypotek | 1,76% | 2021-06-01 | 5 200 000 | 5 200 000 |
| Stadshypotek | 1,85% | r/3 mån | 2 339 750 | 2 364 250 |
| Kortfristig del | | | -24 500 | -24 500 |
| Summa | | | 7 515 250 | 7 539 750 |
| Nästa års beräknade amortering | | | 24 500 | 24 500 |
| Amortering år 2-5 | | | 98 000 | 98 000 |
| Amortering efter år 5 | | | 7 417 250 | 7 441 750 |
| Summa skuld | | | 7 539 750 | 7 564 250 |

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Förutbetalda avgifter | 32 033 | 38 780 |
| Upplupen ränta | 10 753 | 10 359 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 0 | 15 823 |
| Summa | 42 786 | 64 962 |

Not 9 Ställda säkerheter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Skulder till kreditinstitut | | |
| Fastighetsinteckningar | 7 914 000 | 7 914 000 |
| Summa | 7 914 000 | 7 914 000 |

Östersund / 2021

Johnny Larsson

Gunnar Pettersson

Jan Söderström

Vår revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Jessica Aldefelt

Auktoriserad revisor

A2 Revision