

Årsredovisning för
BRF Rosencrantzen i Båstad
769637-0209

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Rosencrantzen i Båstad, 769637-0209, med säte i Båstad, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Eskilstorp 5:7, 5:34-41, 5:50-52 i Båstad. fastigheten innefattar 22 bostadsrätter och är samtliga färdigbyggda under januari 2020 med inflyttningsdatum 2020-01-29.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening, stadgarna registrerades 2018-12-13 med ändringar registrerade 2020-08-13 då den nya styrelsen tillsattes.

Styrelsen består av följande ledamöter som enligt föreningen stadgar är valda på två år, varefter förslag till ny styrelse kommer att föreslås.

Två ledamöter har avviserat sin avgång vid kommande årsmöte varvid styrelsen kommer att föreslå nya kandidater som ersättare.

Peter Thörne Modig (Styrelseordförande)
Stig Tiljemo (Kassör)
Amelie Olsson (Sekreterare).....Avgående
Lena Croner Heino (Ord. ledamot)
Lillis Klasson (Ord. ledamot)
Johan Nilsson (Ord. ledamot)
Emilie Nordin (Ord. ledamot)

Ulla Caroni-Larsén (Suppleant, valberedning).....Avgående
Christina Ravald (Suppleant)

Revisor:

Anders Caller (Auk. Revisor)

Teknisk status

För att bevara föreningens hus i gott skick kommer löpande reparationer av slitage och/eller skador att utföras när dessa upptäcks/uppkommer. Föreningens styrelse har som ansvar att uppföra en underhållsplan och därmed även att budgetera för detta.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning, vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent får till följa att komponentavskrivning aktiveras och skrivs av enligt föreningens fastställda komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas vid dessa tillfällen bort från balansräkningen och ersätts med de nyanskaffade.

Föreningens bostäder är totalt 16 fastigheter med 22 bostadsrätter i markplan med tillhörande trädgård, carport och plats för bilparkering på tomten, och fördelar sig enligt följande:

4 lägenheter med 2 rum med kök á 65 kvm.
10 lägenheter med 3 rum med kök á 83 kvm.
8 lägenheter med 4 rum med kök á 90 kvm.

Årsavgiften/Bostad/per år låg under 2020 på 500:-/Kvm för varje bostad.

Inga övriga lokaler finnes i föreningen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2020-12-31	2019-12-31	Belopp i kr 2016-12-31
Nettoomsättning	924 087		
Rörelsemarginal %	62,0		
Balansomslutning	66 611 835	118 521 545	
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,9		
Avkastning på eget kapital %	0,8		
Soliditet %	67,9	37,9	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen fick ny Styrelse och Revisor på föregående årsstämma varvid även redovisningen återtogs från extern leverantör för att skötas inom föreningen.

Under år 2020 har föreningen initierat skötsel av grönytor och parkområde, samt i egen regi ombesörjt snöröjning under vinterhalvåret. Kostnader för dessa åtgärder kommer även att fördelas mellan föreningen och villaägarna på området, dock kommer föreningen att bära den största kostnaden då antalet bostäder utgör den största andelen.

Vid den sk "Tennisbanan" har hinder placerats för att förhindra oönskad biltrafik på föreningens grönområden och för att skapa en lugnare utomhusmiljö. Styrelsen undersöker även möjligheten att placera farthinder på gatorna i området för att förhindra att fordon håller för hög hastighet inom bostadsområdet.

Föreningen har anlagt en gemensam kompost för att nyttjas av både föreningen och villaägarna. Styrelsen undersöker även möjligheten att röja bland trädbestånden längs Stenån för att ge området en mer öppen miljö. En gemensamhetsyta är planerad vid Stenån där föreningen avser att placera ut bänkar och bord för gemensamma sammankomster.

Styrelsen har genomfört service av samtliga pannor i föreningens bostäder och avser att i en underhållsplan ha detta som en återkommande åtgärd för att säkerställa en önskad drift.

En del bostäder har även besiktigas vad gäller ytterdörrar i entren vilket medfört att en del förbättrande åtgärder kommer att genomföras under 2021. En del av de reklamationer som uppkommit under 2020/2021 kommer att åtgärdas 2021, övriga skall åtgärdas senast vid två(2) års garantikontrollen som kommer att utföras av Halmstad Stenhus AB.

Eget kapital

	2020-12-31
Årets resultat	268 118
Bundet Eget kapital	100 000
Eget kapital vid årets utgång	368 118

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor 268 118, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Årets resultat	368 118
Underhållsfond (Bundet Eget kapital)	-100 000
Summa	268 118

Styrelsen föreslår en avgiftshöjning av 5% med början 2021-07-01 med motiveringen att vi under kommande period behöver stärka vår likviditet, för att sörja för att bli avsättning till Underhållsfond och Löpande underhåll enligt Underhållsplan.

Styrelsen ser även tecken på att en framtida förändring (höjning) av låneräntor är förestående och av den anledningen bör föreningen stärka sin likviditet de kommande åren.

Styrelsen föreslår även att styrelsens medlemmar skall erhålla skäliga arvoden, varför styrelsen förslag till budgeten är 1000 kr/hushåll och år. Arvodens nivå till enskilda ledamöter beslutas inom styrelsen.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31 2020</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31 2019</i>
Nettoomsättning		924 087	-
		<u>924 087</u>	<u>-</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Råvaror och förnödenheter		-7 372	-
Övriga externa kostnader		<u>-343 851</u>	<u>-</u>
Rörelseresultat		572 864	-
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-204 746</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		368 118	-
Resultat före skatt		<u>368 118</u>	<u>-</u>
Årets resultat		<u>368 118</u>	<u>-</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	66 281 459	66 281 459
		<u>66 281 459</u>	<u>66 281 459</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	4	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>66 331 459</u>	<u>66 331 459</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		98 968	-
Övriga fordringar		-	43 077 000
		<u>98 968</u>	<u>43 077 000</u>
<i>Kassa och bank</i>		181 408	9 113 086
Summa omsättningstillgångar		<u>280 376</u>	<u>52 190 086</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>66 611 835</u>	<u>118 521 545</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		44 880 000	44 880 000
Fond för yttre underhåll		100 000	-
		44 980 000	44 880 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		268 118	-
		268 118	-
Summa eget kapital		45 248 118	44 880 000
<i>Långfristiga skulder</i>			
	5		
Övriga skulder till kreditinstitut		21 285 000	30 800 000
Övriga långfristiga skulder		-	16 822 808
		21 285 000	47 622 808
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		5 451	38 328
Övriga kortfristiga skulder		-	260 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 266	25 720 409
		78 717	26 018 737
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 611 835	118 521 545

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K2).

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar [Alt. med tillägg för uppskrivningar.] I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Fiberanslutning	20
Markanläggningar	20
Markinventarier	10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 20-40 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak mm 20-30 år
- Inre ytskikt, maskinell utrustning mm 10-15 år

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Föreningens intäkter utgörs av månadsavgifter till föreningens medlemmar.

Nettoomsättningen för 2020 var 995.749 SEK. varav 900.531 SEK var intäkter från månadsavgifter, övriga intäkter var fodringar på Halmstad Stenhus AB.

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31 2020	2019-01-01- 2019-12-31 2019
Inköp av varor	7 373	
El gatubelysning	1 472	
Trädgårsskötseloch snöröjning	27 586	
Övriga fastighets kost.	4 360	
Kostnader pannor/ventilation	14 204	
Vatten & Avlopp	143 898	
Sophämtning	18 437	
Fastighetsförsäkring	32 211	
Programvaror	1 142	
Fiberanslutning	61 250	
Revisor kostnad	20 000	
Redovisningstjänst	11 719	
Bolagsverket	1 100	
Bankkostnader	1 080	
Föreningsavgift "Bostadsrätterna"	4 570	
Övriga externa kostnader	820	
Summa	351 222	

Kostnader för fiberanslutning är en engångskostnad vid installation och är inte återkommande.

Jämförbara kostnader under 2019 är inte av intresse då ingen medlem fanns i föreningen och därmed endast kostnader för uppförandet av byggnader och markarbeten.

Not 3 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	66 281 459	
Vid årets slut	66 281 459	
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets slut		
Redovisat värde vid årets slut	66 281 459	
Varav mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden	11 995 834	
Redovisat värde vid årets slut	11 995 834	

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	
Redovisat värde vid årets slut	50 000	

Not 5 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
	-	-
Skulder till kreditinstitut		47 622 808
Lån SEB 44123002 Förf.dag 2024-01-28 Rtesats 0,6 %	7 029 000	
Lån SEB 44123010 Förf.dag 2023-01-28 Rtesats 1,02 %	7 128 000	
Lån SEB 44123037 Förf.dag 2025-01-28 Rtesats 1,18 %	7 128 000	
Summa lån 2020-12-31	21 285 000	

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar GS769637-0209-01	25 000 000	
	25 000 000	

Underskrifter

Ort och datum

Peter Thörne Modig (Styrelseordförande)

Stig Tiljemo (Kassör).....

Amelie Olsson (Sekreterare).....

Lena Croner Heino (Ord. ledamot).....

Lillis Klasson (Ord. ledamot).....

Johan Nilsson (Ord. ledamot).....

Emilie Nordin (Ord. ledamot).....

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den2021

Anders Callert
Auktoriserad revisor