

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Livbåtsverkstaden**

769602-8526

Räkenskapsåret

2021

**Innehållsförteckning**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Tilläggsupplysningar	6-9
Styrelsens och revisorns underskrifter	10

Brf Livbåtsverkstaden  
Org. Nr 769602-8526

Styrelsen för Brf Livbåtsverkstaden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftkostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Föreningen planerar inga större projekt de närmaste åren. Styrelsen kommer som tidigare att till stämman varje år föreslå avsättningar till Underhållsfonden och till den särskilda fonden för Värmepumpar. Styrelsens bedömning är att den nuvarande nivån på avsättningar säkerställer att det finns tillräckligt fonderade medel för framtida större underhållsbehov. Styrelsen räknar med att månadsavgifterna därmed kan ligga kvar på oförändrad nivå.

Enligt en ny skattelagstiftning är bostadsrättsföreningar skyldiga att redovisa moms på tjänster som, utöver den vanliga månadsavgiften, separat faktureras ut på medlemmarna. Utfaktureringsplatser omfattas inte av reglerna. I vår förening gäller det därför bara utfakturering av vatten. Föreningen har i år lämnat in vår första momsdeklaration. Föreningen kommer inte att behöva betala någon moms eftersom vi får dra av den moms vi betalar till Kungälv's Kommun med ett belopp som motsvarar momsen på utfakturerat vatten. .

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL (1999:1229).

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1998-02-10 hos Bolagsverket.  
Föreningens ekonomiska plan registrerades 1999-09-30.  
Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-12-06,  
Föreningen har sitt säte i Kungälv's kommun.

#### Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2020-06-10 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Lennart Svenheimer	ledamot, ordförande
Eva Ohde	ledamot, sekreterare
Claes Pollnow	ledamot, kassör
Jan Sundell	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad genom fastighetsförsäkringen hos Trygg Hansa.

Brf Livbåtsverkstaden  
Org. Nr 769602-8526

### Revisorer

Staffan Gavel	ordinarie
Eva Säter	suppleant

### Valberedning

Eva Säter

### Fasta egendomen

Föreningen förvärvade 1999-06-23 fastigheten Marstrand 74:5 i Kungälv kommun. Fastigheten består av 3 flerbostadshus och tre friliggande småhus med totalt 15 bostadsrätter. Den totala bostadsytan utgör 1.681,8 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är försäkrad genom Trygg Hansa. Försäkringen omfattar fullvärde.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	2 rok	6
	5 rok	9

### Gemensamhetsanläggning

Föreningen är delägare i Hedvigsholmens Samfällighetsförening tillsammans med fastigheterna Marstrand 74:5-9 och 74:11-15. Samfälligheten förvaltar GA:23 bestående av kör- och gångtytor, belysning, elkablar och mätarskåp samt GA:24 bestående av spillvattenledningar, teknikhus samt parabolantenn och ledningar.

Föreningens andel i GA:23 utgör 16,6% och GA:24 17,6%.

### Föreningens ekonomi

På grund av nya redovisningsregler från 1 januari 2014 (de s.k. K2- och K3-regelerna) med nya regler för avskrivningar, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Årets in- och utbetalningar	2021	2020
<b>Ingående kassasaldo</b>	<b>485 403</b>	<b>1 390 030</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Föreningens intäkter	865 158	888 674
Finansiella intäkter	0	26 163
Förändringar av fordran på medlemmar	0	14 745
Förändring övriga kortfristiga fordringar	2 251	39 531
Förändring kortfristiga skulder	69 816	118 952
	<b>937 228</b>	<b>1 088 064</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	566 487	427 639
Räntekostnader/finansiella kostnader	71 761	93 611
Skatt på reavinst	0	7 849
Förändring övriga kortfristiga fordringar	47 445	0
Förändring kortfristiga skulder	0	0
Amortering av föreningens lån	0	1 463 592
	<b>684 143</b>	<b>1 992 691</b>
<b>Årets kassaförändring</b>	<b>251 532</b>	<b>-904 627</b>
<b>Utgående kassasaldo</b>	<b>736 935</b>	<b>485 403</b>

**Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB. Från 2022 kommer den ekonomiska förvaltningen att skötas av Sveriges BostadsrättsCenter (SBC).

Den tekniska förvaltningen har skötts av föreningens styrelse och fastighetsskötseln via medlemmars aktivitet och inhyrda entreprenörer.

De senaste åren har föreningen haft stora kostnader för akuta reparationer av fönster och balkongdörrar. Styrelsen planerar att löpande måla och renovera fönster och balkongdörrar. Som underlag för planen har under året samtliga fönster och balkongdörrar inspekterats.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Större underhåll de senaste åren:

2008	- Målning av fasader
2011	- Genomgripande fönsterrenovering
2012	- Renovering av målning av entrédörrar
2014	- Renovering av södra gaveln Varvskajen 8
2014	- Byte av värmepumpar
2017	- Renovering golvvärme
2017	- OVK-kontroll
2018	- Byte av avloppsbrunn
2018-19	- Målning av fasader och balkongräcken
2018-20	- Byte till underhållsfria stuprör
2020	- Målning av staket
2020	- Energideklaration
2021	- Fortsatt renovering av golvvärme
2021	- Genomgång av statusen på samtliga fönster och balkongdörrar
2021	- Uppfräschning av gångytor och komplettering av kantsten

**Medlemsinformation**

Föreningens 15 bostadsrättslägenheter var upplåtna till 23 medlemmar vid årets ingång och 23 medlemmar vid årets utgång.

Under året har två överlåtelse ägt rum inom föreningen.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning tkr	865	889	806	808
Resultat efter finansiella poster tkr	-50	107	-567	-621
Soliditet (%)	75,04	75,25	72,07	72,44
Genomsnittlig årsavgift / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	392	436	436	436
Lån / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	4 459	4 459	5 329	5 329
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,95	1,09	1,13	1,13
Vattenkostnad / m <sup>2</sup> bostadsyta kr	37,1	34,8	34,2	28,6

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre uh	Fond för v-pumpar	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	<b>23 805 000</b>	<b>170 057</b>	<b>75 255</b>	<b>-504 076</b>	<b>106 690</b>	<b>23 652 926</b>
Disposition föregående års resultat				106 690	-106 690	0
Reservering till underhållsfonder		42 000	90 000	-132 000		0
Extra reservering yttre uhfond		200 000		-200 000		0
Ianspråktagande yttre uhfond		-114 886		114 886		0
Årets resultat					-49 887	-49 887
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 805 000</b>	<b>297 171</b>	<b>165 255</b>	<b>-614 500</b>	<b>-49 887</b>	<b>23 603 039</b>

### Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman beslutar varje år hur föreningens vinstmedel skall disponeras.

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanserad vinst	-614 501
Årets vinst	--49 887
	<b>-664 388</b>
Disponeras så att:	
Reservering underhållsfond	42 000
Extra reservering underhållsfond	200 000
Ianspråktagande underhållsfond	-53 258
I ny räkning överföres	-853 130
	<b>-664 388</b>

## Resultaträkning

	Not	2021	2020
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	865 158	888 674
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>865 158</b>	<b>888 674</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-448 232	-287 275
Driftskostnader	4	-91 212	-84 347
Förvaltningskostnader	5	-31 039	-52 021
Personalkostnader	6	3 996	-3 996
Avskrivningar		-279 048	-279 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-845 535</b>	<b>-706 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 623</b>	<b>181 987</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	26 163
Övriga finansiella kostnader		-509	0
Räntekostnader		-71 252	-93 611
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 761</b>	<b>-67 448</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-52 138</b>	<b>114 539</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-52 138</b>	<b>114 539</b>
Skatt på reavinst		2 251	-7 849
<b>Årets resultat</b>		<b>-49 887</b>	<b>106 690</b>

## Balansräkning

Not

		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	30 540 080	30 805 795
Fastighetsinstallationer	8	126 663	139 996
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 666 743</b>	<b>30 945 791</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skattekontot)		48 216	771
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>48 216</b>	<b>771</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		736 935	485 403
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>736 935</b>	<b>485 403</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>785 151</b>	<b>486 174</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 451 894</b>	<b>31 431 965</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 805 000	23 805 000
Underhållsfonder		462 426	245 312
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>24 267 426</b>	<b>24 050 312</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-614 501	-504 077
Årets resultat		-49 887	106 690
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-664 388</b>	<b>-397 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>23 603 038</b>	<b>23 652 925</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	9	7 500 000	7 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 500 000</b>	<b>7 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		79 060	33 908
Skatteskulder		91 296	92 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	178 500	152 762
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>348 856</b>	<b>279 040</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 451 894</b>	<b>31 431 965</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Föreningen periodiserar inte kostnader av mindre karaktär i enlighet med vad som möjliggörs inom K2-regelverket.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Fastighetsinstallationer	10-15 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

#### Fond för yttre underhåll och fond för värmepumpar

Medel reserveras varje år i en fond för yttre underhåll med 25 kr/m<sup>2</sup> lägenhetsyta i enlighet med föreningens stadgar. Av den underhållsplan som styrelsen tagit fram framgår det att detta belopp är otillräckligt för att täcka kostnaderna för planerat framtida underhållsbehov. Styrelsen avser därför att till stämman varje år föreslå extra reservering för fonden

För att täcka kostnaderna för framtida nya värmepumpar betalar medlemmarna en avgift på 500 kr /mån / lägenhet. Motsvarande belopp sätts av till en särskild fond för värmepumpar.

### Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2021	2020
Årsavgifter medlemmar	659 304	732 528
Utfakturering vatten	23 454	30 291
Avgift värmepumpsfond	90 000	75 255
Hysesintäkter p-platser	92 400	50 600
	<b>865 158</b>	<b>888 674</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskatt / -avgift	43 080	42 195
Fastighetsförsäkring	19 388	18 206
Reparationer fastighet	175 866	8 598
Underhåll fastighet	53 258	114 886
Väghållning / snöröjning	8 625	5 000
Gemensamhetsanläggning	24 265	24 265
Parkeringsplatser	110 000	55 000
Trädgårdsskötsel	13 750	19 125
	<b>448 232</b>	<b>287 275</b>



Brf Livbåtsverkstaden  
Org. Nr 769602-8526

#### Not 4 Driftskostnader

	2021	2020
El	7 574	6 422
Vatten / avlopp	62 479	58 578
Sophämtning / återvinning	21 159	19 347
	<b>91 212</b>	<b>84 347</b>

#### Not 5 Förvaltningskostnader

	2021	2020
Ekonomisk förvaltning	24 075	14 655
Administrativa kostnader	6 964	7 682
Konsultarvoden	0	29 684
	<b>31 039</b>	<b>52 021</b>

#### Not 6 Arvode, löner, andra ersättning och sociala avgifter

	2021	2020
Arvode styrelse och andra ersättningar	-3 996	3 996
	<b>-3 996</b>	<b>3 996</b>

#### Not 7 Byggnader och mark

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	33 075 000	33 075 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>33 075 000</b>	<b>33 075 000</b>
Ingående avskrivningar	-2 269 205	-2 003 490
Årets avskrivningar	-265 715	-265 715
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 534 920</b>	<b>-2 269 205</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 540 080</b>	<b>30 805 795</b>
Taxeringsvärden byggnader	21 300 000	21 561 000
Taxeringsvärden mark	20 400 000	17 301 000
	<b>41 700 000</b>	<b>38 862 000</b>
Bokfört värde byggnader	26 040 080	26 305 795
Bokfört värde mark	4 500 000	4 500 000
	<b>30 540 080</b>	<b>30 805 795</b>

#### Not 8 Fastighetsinstallationer

	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	246 200	246 200
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>246 200</b>	<b>246 200</b>
Ingående avskrivningar	-106 204	-92 871
Årets avskrivningar	-13 333	-13 333
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-119 537</b>	<b>-106 204</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>126 663</b>	<b>139 996</b>

Brf Livbåtsverkstaden  
Org. Nr 769602-8526

### Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek 696259	1,05	2026-09-30	5 000 000
Stadshypotek 617514	0,75	2023-09-30	2 500 000
			<b>7 500 000</b>

Kortfristig del av långfristig skuld

Amortering inom 5 år: 7 500 000

Amortering efter 5 år: 0

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta finansieringen inom ett år.

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021	2020
Upplupna arvode och andra ersättningar	0	3 996
Förutbetalda avgifter / hyror	178 500	148 766
	<b>178 500</b>	<b>152 762</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2021	2020
	9 270 000	9 270 000
	<b>9 270 000</b>	<b>9 270 000</b>

Brf Livbåtsverkstaden  
Org. Nr 769602-8526

Marstrand den 10 / 4 2022

Lennart Svenheimer

Eva Ohde

Claes Pollnow

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Staffan Gavel  
Revisor