

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2019 och 2023.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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.

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 1999-11-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-05-11 och nuvarande stadgar registrerades 2015-02-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jan Arvid Gierow	Ledamot
Britt Inger Kristina Karlsson	Ledamot
Gustav Andreas Knutsson	Ledamot
Heinz Peter Siroky	Ledamot
Nils Simon Vilhelm Bengtsson	Suppleant
Ea Andrea Fölsch Althin	Suppleant
Alexandra-Vasilica Nechitoi	Revisor
Frida Caroline Bengtsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Ea Andrea Fölsch Althin, Jan Arvid Gierow och Heinz Peter Siroky.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra-Vasilica Nechitoi	Ordinarie Intern
Frida Bengtsson	Suppleant Intern

Valberedning

Gunilla Nygren
Per Vrede

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
CAROLUS 2	2000	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1898 och består av 1 flerbostadshus.

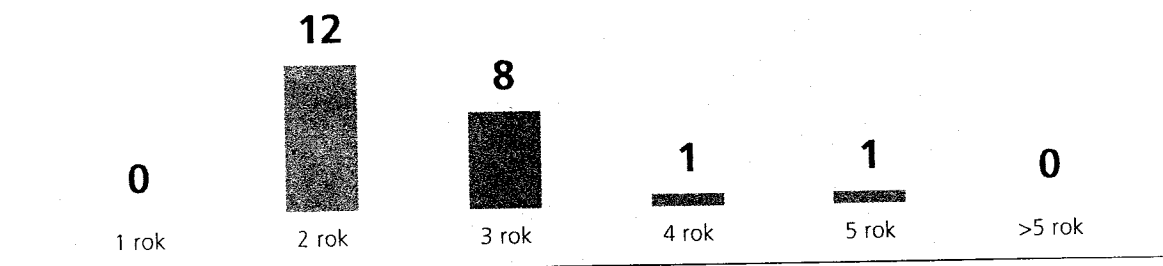
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 108 m², varav 2 108 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Övernattninglägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss	2018	
Ommålning av fönsterbågar	2017	
Översyn av värmesystem och installation av värmepump	2014	
Renovering av trapphus, byte av armatur och installation av postboxar	2013	
Installation av ny porttelefon	2012	
Renovering av gårdsbalkonger	2009 - 2010	
Översyn av värmesystem	2007	
Målning av fönsterbågar	2004	Även 2012
Nyinstallation hiss	1987 - 1988	
Elstambyte	1987 - 1988	
Rörstambyte	1987 - 1988	
Omputsning av fasad	1987 - 1988	Även 2006
Nya balkonger	1987 - 1988	
Renovering av balkonger	1987 - 1988	Även 2006
Omläggning av tak	1987 - 1988	Även 2005
Planerat underhåll	År	
Putsnings fasad mot gården	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Kone
Fastighetsskötsel	Energiteknik
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

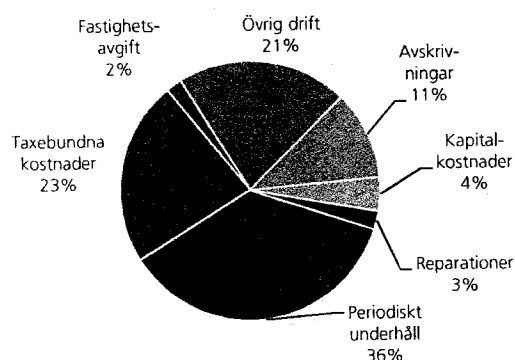
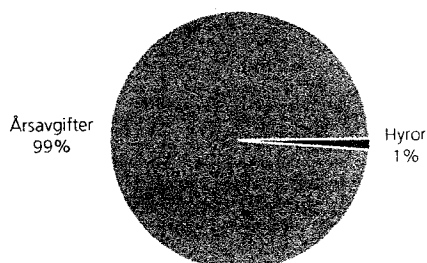
Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som sträcker sig från 2018 till 2023 och därefter till 2038 i översiktlig form.

Årsavgifterna höjdes med 10 % per 2019-01-01 bla för att bidra till finansiering kommande underhåll, tex renovering av gårdsfasad 2020.

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	575 409	434 327
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	984 516	978 728
Finansiella intäkter	741	807
Minskning kortfristiga fordringar	310	1 042
Ökning av långfristiga skulder	0	600 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 999
	985 567	1 599 576
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 242 257	1 394 096
Finansiella kostnader	61 337	64 398
Minskning av kortfristiga skulder	1 668	0
	1 305 262	1 458 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	255 714	575 409
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-319 695	141 082

*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 1 337 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

Under 2018 har hissen totalrenoverats och hissorgen fått en helt ny, smakfull inredning

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	459	459	459	459
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 565	1 565	1 281	1 376
Elkostnad/m ² totalyta	52	48	44	41
Värmekostnad/m ² totalyta	77	70	77	75
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	18	18	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	29	31	29	38
Soliditet (%)	79	80	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-480	-641	96	11
Nettoomsättning (tkr)	982	979	969	970

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 108 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	10 700 200	0	0	10 700 200
Upplåtelseavgifter	2 790 493	0	0	2 790 493
Fond för yttre underhåll	651 450	106 800	-700 000	1 244 650
S:a bundet eget kapital	14 142 143	106 800	-700 000	14 735 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-570 051	-106 800	59 157	-522 408
Årets resultat	-480 220	-480 220	640 843	-640 843
S:a ansamlad förlust	-1 050 271	-587 020	700 000	-1 163 251
S:a eget kapital	13 091 872	-480 220	0	13 572 092

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-480 220
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-463 251
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-106 800
summa balanserat resultat	-1 050 271

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

530 000
-520 271

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	982 088	978 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 428	0
Summa rörelseintäkter		984 516	978 728
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 141 438	-1 284 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 074	-78 235
Personalkostnader	Not 6	-30 746	-30 746
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 883	-161 883
Summa rörelsekostnader		-1 404 141	-1 555 805
RÖRELSERESULTAT		-419 625	-577 077
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		741	807
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 337	-64 398
Summa finansiella poster		-60 596	-63 591
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-480 220	-640 669
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-174
		0	-174
ÅRETS RESULTAT		-480 220	-640 843

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	16 250 295	16 406 428
Maskiner	Not 9	0	5 750
Summa materiella anläggningstillgångar		16 250 295	16 412 178
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		16 253 095	16 414 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	242 916	564 801
Summa kortfristiga fordringar		242 916	564 801
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	2 664	2 664
		2 664	2 664
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		31 057	29 177
Summa kassa och bank		31 057	29 177
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		276 637	596 642
SUMMA TILLGÅNGAR		16 529 732	17 011 620

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 490 693	13 490 693
Fond för yttre underhåll	Not 13	651 450	1 244 650
Summa bundet eget kapital		14 142 143	14 735 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-570 051	-522 408
Årets resultat		-480 220	-640 843
Summa fritt eget kapital		-1 050 271	-1 163 251
SUMMA EGET KAPITAL		13 091 872	13 572 092
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 300 000	3 300 000
Summa långfristiga skulder		3 300 000	3 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		44 905	53 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	92 955	85 730
Summa kortfristiga skulder		137 860	139 528
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 529 732	17 011 620

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	133 År	133 År
Balkong/terrass	15 År	15 År
Porttelefon	25 År	25 År
Maskiner	Fullt avskriven	5 År
Entre	33 År	33 År
Värmeanläggning	25 År	25 År

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	967 715	967 715
Hyror parkering	13 200	9 600
Överlåtelse/pantsättning	30	0
Gästlägenhet	1 130	1 400
Öresutjämning	13	13
	982 088	978 728

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 428	0
	2 428	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 252	36 776
	Fastighetsskötsel beställning	6 750	13 057
	Snöröjning/sandning	14 920	15 446
	Städning entreprenad	0	34 211
	Sotning	0	693
	Hissbesiktning	1 886	1 818
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Gemensamma utrymmen	1 807	0
	Gård	1 739	591
	Serviceavtal	2 550	2 550
	Förbrukningsmateriel	1 967	1 452
		155 996	106 595
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	1 642
	Hyseslägenheter	0	2 766
	Tvättstuga	2 675	2 563
	Lås	667	1 239
	VVS	12 041	2 753
	Ventilation	11 446	0
	Elinstallationer	3 532	3 251
	Hiss	0	4 885
	Fönster	3 052	3 506
	Garage/parkering	0	1 615
		33 413	24 220
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	60 000	33 000
	VVS	25 000	0
	Hiss	445 000	0
	Fönster	0	702 217
		530 000	735 217
	Taxebundna kostnader		
	El	109 158	100 324
	Värme	161 720	147 722
	Vatten	37 824	37 868
	Sophämtning/renhållning	28 969	60 789
		337 671	346 702
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 672	27 691
	Kabel-TV	26 271	15 586
		54 943	43 277
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	29 414	28 930
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 141 438	1 284 941

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	306	1 532
	Föreningskostnader	1 632	9 757
	Styrelseomkostnader	8 000	472
	Fritids- och trivselkostnader	688	882
	Förvaltningsarvode	51 983	59 494
	Administration	3 074	1 798
	Föreningsavgifter	4 390	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 300
		70 074	78 235

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	5 746	5 746
		30 746	30 746

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	98 574	98 574
	Förbättringar	57 559	57 559
	Maskiner	5 750	5 750
		161 883	161 883

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 242 425	18 242 425
	Utgående anskaffningsvärde	18 242 425	18 242 425
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 835 997	-1 679 864
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 133	-156 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 992 130	-1 835 997
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 250 295	16 406 428
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 400 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
		35 600 000	35 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 600 000	35 600 000
		35 600 000	35 600 000

Not 9		MASKINER		2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Vid årets början			28 750	28 750
	Nyanskaffningar			0	0
	Utrangering/försäljning			0	0
Utgående anskaffningsvärde				28 750	28 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Vid årets början			-23 000	-17 250
	Årets avskrivningar enligt plan			-5 750	-5 750
	Utrangering/försäljning			0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan				-28 750	-23 000
Redovisat restvärde vid årets slut				0	5 750

Not 10		ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV		2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige			2 800	2 800
				2 800	2 800

Not 11		ÖVRIGA FORDRINGAR		2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto			17 401	17 401
	Skattefordran			858	1 168
	Klientmedel hos SBC			224 657	546 232
				242 916	564 801

Not 12		KORTFRISTIGA PLACERINGAR		Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	SBC-aktier	Nominellt värde	720	2 664	15 408	2 664
				2 664	15 408	2 664

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 244 650	1 137 850
	Reservering enligt stadgar	106 800	106 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-700 000	0
	Vid årets slut	651 450	1 244 650

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,350 %	700 000	700 000	2019-03-07
	Handelsbanken	2,120 %	1 100 000	1 100 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,710 %	900 000	900 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,620 %	600 000	600 000	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		3 300 000	3 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			3 300 000	3 300 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 300 000 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 495 000	11 495 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	3 169	5 329
	Avgifter och hyror	89 786	80 401
		92 955	85 730

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 planeras inga större underhållsarbeten medan planen för 2020 är puts, mm av fasaden mot gården.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 20 / 3 2019


Jan Arvid Gierow
Ledamot


Britt Inger Kristina Karlsson
Ledamot


Gustav Andreas Knutsson
Ledamot


Heinz Peter Siroky
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019


Alexandra-Vasilica Nechitoi
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknad som av årsmötet blivit utsedd att granska Brf Drottningunds räkenskaper för 2018, avger härmed följande berättelse över granskning av styrelsens förvaltning samt föreningens räkenskaper under verksamhetsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

För fullgörande av uppdraget har jag granskat föreningens räkenskaper, styrelseprotokoll och andra handlingar som lämnar uppgifter om föreningens verksamhet. Den företagna revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning med avseende på de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, utan snarare visar på en välskött förening som av styrelsen förvaltas väl.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer den av kassören framlagda resultat- och balansräkningen per 2018-12-31, att årets resultat balanseras i ny räkning samt att mötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Helsingborg 2019-04-24



Alexandra Nechitoi