

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Drottningund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänna förhållanden

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Alla 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 utlösas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2024.
- 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 fonchnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För 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 2018-11-14 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

Britt Inger Kristina Karlsson	Ordförande
Nils Simon Vinelm Bengtsson	Ledamot
Jan Arvid Gerow	Ledamot
Gustav Andreas Knutsson	Ledamot
Carl Jonas Patrik Bengtsson	Suppleant
Alexandra-Vasilica Nechitoi	Revisor
Frida Caroline Bengtsson	Revisorsuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Frida Caroline Bengtsson, Carl Jonas Patrik Bengtsson, Britt Inger Kristina Karlsson och Gustav Andreas Knutsson.

Styrelsen har under året avvänt 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Alexandra-Vasilica Nechitoi	Ordinarie Intern
Frida Bengtsson	Suppleant Intern

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2024.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasad/takrenovering	2019 - 2020	
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	
Ombudsning av fasad	1987 - 1988	Även 2006
Nya balkonger	1987 - 1988	
Renovering av balkonger	1987 - 1988	Även 2005
Omläggning av tak	1987 - 1988	Även 2005
Planerat underhåll	År	
Putsnings fasad mot gården	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Årsavgifterna höjdes under 2019 bl.a för att bidra till finansiering av framtida underhåll, i synnerhet fasadrenoveringar.

Den planerade renoveringen av fasaden mot Drottninggatan, föranledde styrelsen att ta upp ett nytt lån på 600 000 kr.

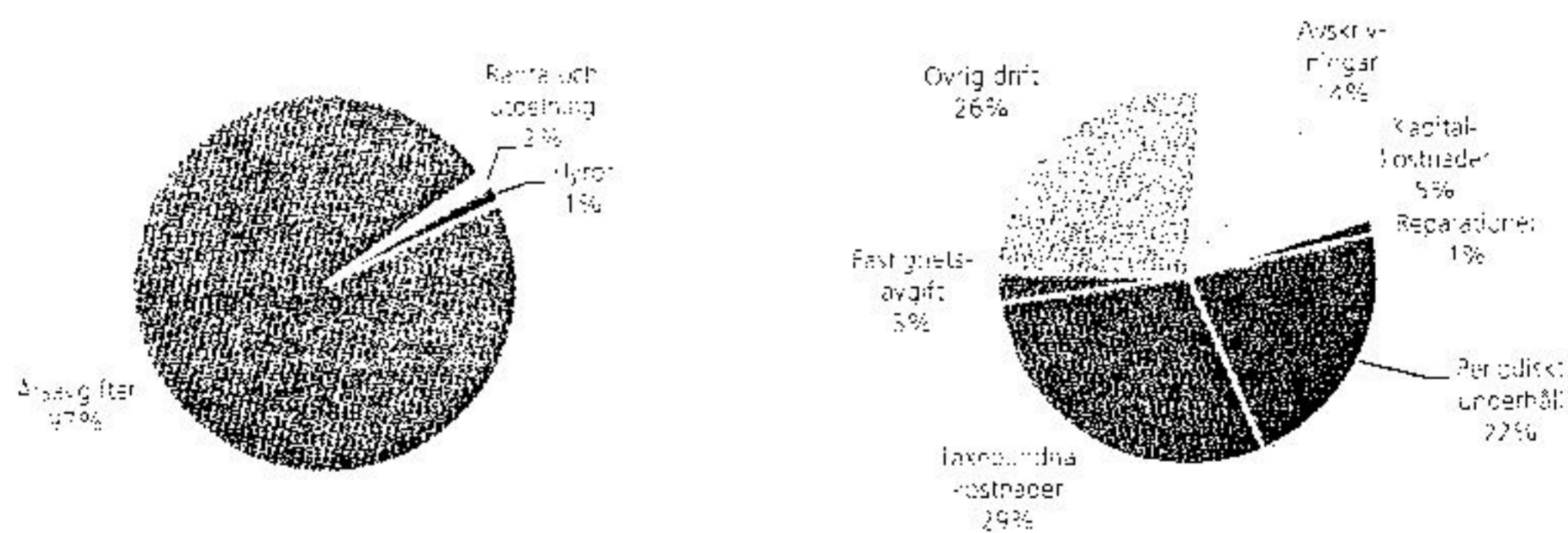
Någon avgiftshöjning för 2020 är inte aktuell.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	255 714	575 409
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 032 469	984 515
Finansiella intäkter	15 361	741
Minskning kortfristiga fordringar	3 522	310
Ökning av långfristiga skulder	600 000	0
	1 651 352	985 567
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	924 076	1 242 257
Finansiella kostnader	58 998	61 337
Minskning av kortfristiga skulder	21 227	1 568
	1 004 301	1 305 262
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	902 765	255 714
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	647 051	-319 695

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för nyreshus är 1 377 kr per bostadsiägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalerens taxeringsvärde.

Handwritten signatures

2019 års årsrapport ska vara tillgänglig till den 1:a oktober 2020.

Pga återkommande fuktproblem i fasad mot Drottninggatan och från tak, påbörjades under hösten omfattande renovering som slutförs under 1:a kvartalet 2020. Styrelsen beslöt därför att skjuta upp renovering av fasad mot gården till 2021.

Övrig relevant information

Medlemslägenheter: 22 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 28

Flera översikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	482	459	459	459
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 850	1 565	1 565	1 281
Elkostnad/m ² totalyta	71	52	48	44
Värme kostnad/m ² totalyta	54	77	70	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	18	18	18
Kapitalkostnad/m ² totalyta	28	29	31	29
Soliditet (%)	76	79	80	83
Resultat efter finansella poster (tkr)	-91	-480	-641	96
Nettoomsättning (tkr)	1 032	982	979	969

Ytutgifter 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
Jpplåtelseavgifter	2 790 493	0	0	2 790 493
Fond för yttre underhåll	257 050	135 600	-530 000	651 450
S:a bundet eget kapital	13 747 743	135 600	-530 000	14 142 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-655 871	-135 600	49 780	-570 051
Årets resultat	-91 377	-91 377	480 220	-480 220
S:a ansamlad förlust	-747 249	-226 977	530 000	-1 050 271
S:a eget kapital	13 000 494	-91 377	0	13 091 872

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-91 377
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-520 271
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 600
summa balanserat resultat	-747 248

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

250 000
-497 248

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettomsättning	Not 2	1 031 548	982 088
Övriga rörelseintäkter	Not 3	821	2 428
Summa rörelseintäkter		1 032 469	984 516
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-818 942	-1 141 438
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 390	-70 074
Personalkostnader	Not 6	-30 744	-30 746
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-156 133	-161 883
Summa rörelsekostnader		-1 080 209	-1 404 141
RÖRELSERESULTAT		-47 740	-419 625
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15 361	741
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 998	-61 337
Summa finansiella poster		-43 637	-60 596
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-91 377	-480 220
ÅRETS RESULTAT		-91 377	-480 220

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	16 094 151	16 250 295
Maskiner Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	16 094 151	16 250 295
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	16 096 951	16 253 095
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 11	869 409	742 916
Summa kortfristiga fordringar	869 409	242 916
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 12		
Kortfristiga placeringar	0	2 664
	0	2 664
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	50 757	31 057
Summa kassa och bank	50 757	31 057
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	920 166	276 637
SUMMA TILLGÅNGAR	17 017 127	16 529 732

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	13 490 693	13 490 693
Fond för yttre underhåll	Not 13 257 050	651 450
Summa bundet eget kapital	13 747 743	14 142 143
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-655 871	-570 051
Årets resultat	-91 377	-480 220
Summa fritt eget kapital	-747 249	-1 050 271
SUMMA EGET KAPITAL	13 000 494	13 091 872
LANGFRISTIGA SKULDER		
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15 2 100 000	3 300 000
Summa långfristiga skulder	2 100 000	3 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER		
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15 1 800 000	0
Leverantörsskulder	31 616	44 905
Skatteskulder	22	0
Upplyst kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 84 995	92 955
Summa kortfristiga skulder	1 916 633	137 860
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 017 127	16 529 732

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 lanspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	133 År	133 År
Balkong/terrass	15 År	15 År
Porttelefon	25 År	25 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	2019	2018
Årsavgifter	1 016 101	967 715
Hyror/bekostning	13 800	13 200
Överlåtelse/partsättning	0	30
Gästläggenhet	1 700	1 130
Öresutjämnin	47	13
	1 031 648	982 088

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Aterbäring försäkringsbolag	0	2 428
Övriga intäkter	821	0
	821	2 428

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel/entreprenad	116 252	116 252
	Fastighetsskötsel beställning	14 354	6 750
	Snöröjning/sandning	0	14 920
	Städning enligt beställning	1 350	0
	Hissbesiktning	1 948	1 886
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Gemensamma utrymmen	0	1 807
	Garage	1 200	0
	Gård	1 721	1 739
	Serviceavtal	0	2 550
	Förbrukningsmateriel	1 642	1 957
		138 467	155 996
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 675
	Lås	2 998	667
	VVS	8 839	12 041
	Ventilation	0	11 446
	Installationer	1 957	3 532
	Tak	1 574	0
	Fönster	0	3 052
		15 378	33 413
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	60 000
	VVS	0	25 000
	Hiss	0	445 000
	Fasad	250 000	0
		250 000	530 000
	Taxebundna kostnader		
	El	149 710	103 158
	Värme	114 041	161 720
	Vatten	41 332	37 824
	Sophämtning/rehållning	28 577	28 569
		333 660	337 671
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 605	28 672
	Kabel-TV	21 538	26 271
		51 143	54 943
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	30 294	29 414
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	818 942	1 141 438

kontrollerat

A. K.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	306
	Föreningskostnader	840	1 632
	Styrelseomkostnader	0	8 000
	Fritids- och trivselkostnader	7 092	688
	Förvaltningsarvode	53 626	51 983
	Administration	3 139	3 074
	Konsultarvode	4 304	0
	Föreningsavgifter	0	4 390
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 470	0
		74 390	70 074

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisorer	25 000	25 000
	Sociala kostnader	5 744	5 746
		30 744	30 746

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	98 574	98 574
	Förbättringar	57 559	57 559
	Maskiner	0	5 750
		156 133	161 883

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-1 992 130	-1 835 997
	Årets avskrivningar enligt plan	-156 133	-156 133
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 148 264	-1 992 130
	Planenligt restvärde vid årets slut	16 094 161	16 250 295
	Restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 553 000	3 553 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 600 000	20 400 000
	Taxeringsvärde mark	21 600 000	15 200 000
		45 200 000	35 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Beståder	45 200 000	35 600 000
		45 200 000	35 600 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-28 750	-23 000
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-5 750
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 750	-28 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FÖRDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	17 401	17 401
	Skattefordran	0	858
	Klientmedel hos SBC	852 008	224 657
		869 409	242 916

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
			2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SBC-aktier	720	0	0	2 664
			0	0	2 664

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	651 450	1 244 650
	Reservering enligt stadgar	135 600	106 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Anspråktagande enligt stadgar	0	0
	Anspråktagande enligt stämmobeslut	-530 000	-700 000
	Vid årets slut	257 050	651 450

AP 14

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,000 %	700 000	700 000	2020-03-09
Handelsbanken	2,120 %	1 100 000	1 100 000	2020-06-30
Handelsbanken	1,710 %	900 000	900 000	2023-03-30
Handelsbanken	1,520 %	600 000	600 000	2022-09-01
Handelsbanken	1,000 %	600 000	0	2020-02-03
Summa skulder till kreditinstitut		3 900 000	3 300 000	
Kortfristiga delar av skulder till kreditinstitut		-1 800 000	0	
		2 100 000	3 300 000	

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

Lån som har slutförelidag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 470 000	11 495 000

Not 16 ÖPPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	3 956	3 169
Avgifter och hyror	81 039	89 786
	84 995	92 955

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2020 kommer renovering av fasad och tak mot Drottninggatan att slutföras.

BA 64

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 15/5 2020


Britt Inger Kristina Karlsson
Ordförande


Nils Simon Vilhelm Bengtsson
Ledamot


Jan Arvid Göröw
Ledamot


Gustav Andreas Knutsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/5 2020


Alexandra-Vasilica Nechitoi
intern revisör

Revisionsberättelse

Undertecknad som av årsmötet blivit utsedd att granska Brf Drottningunds räkenskaper för 2019, avger härmed följande berättelse över granskning av styrelsens förvaltning samt föreningens räkenskaper under verksamhetsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

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 2019-12-31, att årets resultat balanseras i ny räkning samt att mötet beviljar styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Helsingborg 2020-05-20

Alexandra Nechitoi

