Brf Gullregnet i Mosås
769630-6138

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Gullregnet i Mosås

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Patrik Brock	Ledamot	
Andreas Jonsson	Ledamot	
Etta Lewis Crowson	Ledamot	
Simon Otterström	Ledamot	slutade 2018-12-31
Jonas Wenck	Ledamot	
Tobias Kandenäs	Suppleant	
Pedram Zadeh	Suppleant	slutade vid årsstämma 2018-06
Caroline Isulv Engblom	Revisor	slutade vid årsstämma 2018-06

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Joakim Nilsson	Ordinarie Intern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-10.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-08. Extra stämma med anledning av ansvarsfrihet för styrelsen och låg närvaro vid ordinarie.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Törsjö 3:67	2016	Örebro

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

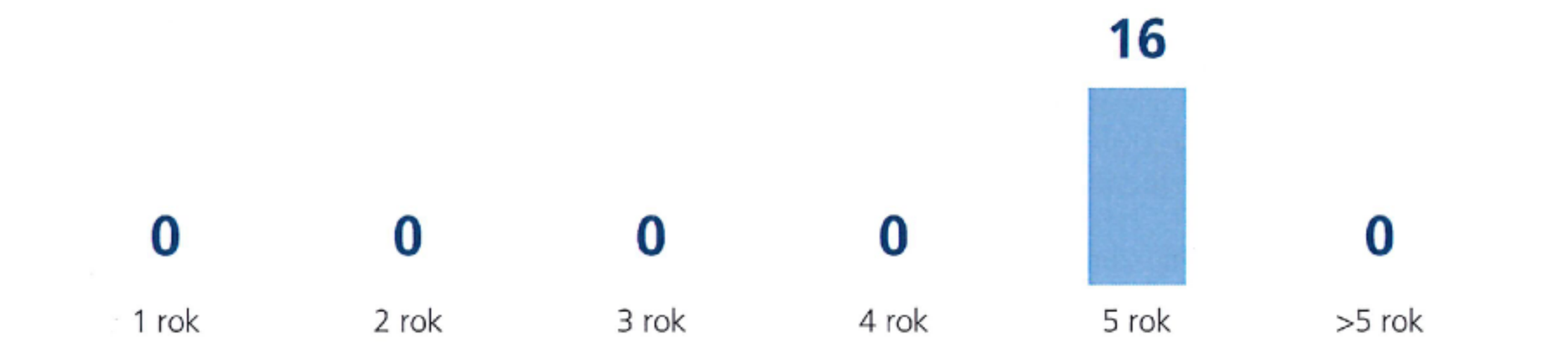
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2016 - 2017 och består av 16 småhus.
Värdeåret är 2016.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 840 m², varav 1 840 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	
Teknikrum	Nyckel hos ordförande.
Carport	

Teknisk status
Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

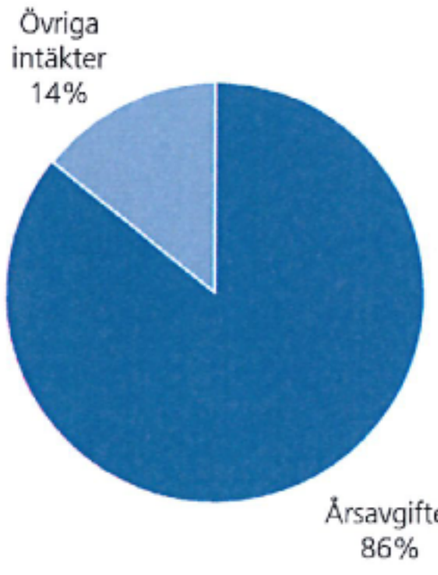
Avtal	Leverantör
Snöröjning	Mosjö Byggfirma
Sopsortering	Stena Gotthard Återvinning AB
El & VA	Eon

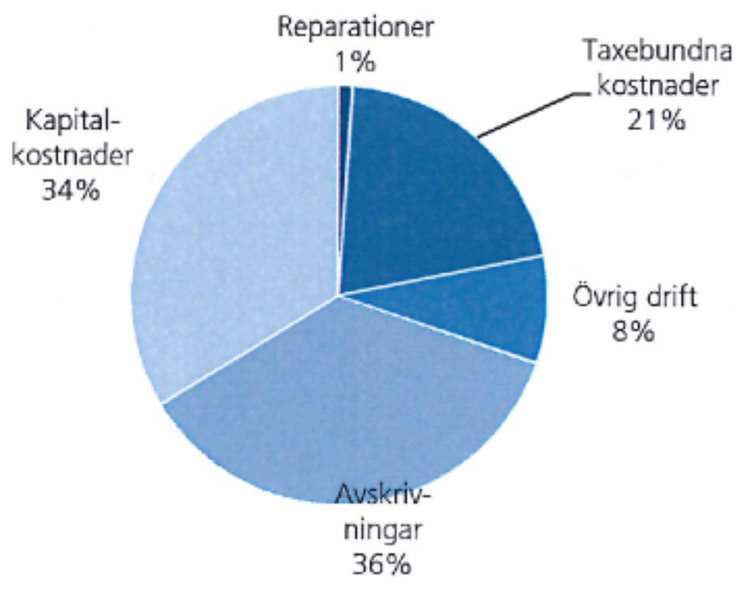
Föreningens ekonomi
Styrelsen har under 2018 tagit in offerter för föreningens lån, men valt ha kvar befintligt upplägg

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**303 454**	**110 942**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 077 790	629 551
Finansiella intäkter	116	102
Minskning långa fordringar	0	5 275
Medlemsinsatser	0	27 852 980
Ökning av långfristiga skulder	0	25 935 000
	1 077 906	**54 422 908**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	373 375	202 365
Finansiella kostnader	417 885	1 150 854
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-91 813	14 061 911
Ökning av kortfristiga fordringar	39	0
Minskning av långfristiga skulder	130 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	98 168	31 051 206
	927 654	**46 466 336**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**453 707**	**303 454**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**150 252**	**192 513**

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

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygge av en extra parkeringsplats bakom teknikhuset.

Betonggrunden i carportarna har börjat vittra sönder. Underhåll genomfört av byggherren.

Plantering av buskar och bärbuskar samt liten gemensam sandlåda

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	502	327
Lån/m² bostadsrättsyta	14 024	14 095
Elkostnad/m² totalyta	19	11
Värmekostnad/m² totalyta	81	34
Vattenkostnad/m² totalyta	25	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	227	625
Soliditet (%)	52	52
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-158	-761
Nettoomsättning (tkr)	1 072	602

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 840 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	28 370 000	0	0	28 370 000
Upplåtelseavgifter	1 005 200	0	0	1 005 200
Fond för yttre underhåll	55 200	55 200	0	0
S:a bundet eget kapital	**29 430 400**	**55 200**	**0**	**29 375 200**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-961 513	-55 200	-760 608	-145 705
Årets resultat	-157 864	-157 864	760 608	-760 608
S:a ansamlad förlust	**-1 119 378**	**-213 064**	**0**	**-906 313**
S:a eget kapital	**28 311 022**	**-157 864**	**0**	**28 468 887**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-157 864
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-760 608
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-55 200
summa balanserat resultat	**-973 672**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-973 672**

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

Brf Gullregnet i Mosås
769630-6138

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 071 922	602 149
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 868	27 402
Summa rörelseintäkter		**1 077 790**	**629 551**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-330 665	-152 074
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 719	-50 291
Personalkostnader	Not 6	-8 991	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-444 511	-37 043
Summa rörelsekostnader		**-817 885**	**-239 408**
RÖRELSERESULTAT		**259 904**	**390 143**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		116	102
Räntekostnader och liknande resultatposter		-417 885	-1 150 854
Summa finansiella poster		**-417 769**	**-1 150 752**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-157 864**	**-760 608**
ÅRETS RESULTAT		**-157 864**	**-760 608**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	53 749 639	54 285 962
Summa materiella anläggningstillgångar		**53 749 639**	**54 285 962**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**53 749 639**	**54 285 962**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		39	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	453 707	303 454
Summa kortfristiga fordringar		**453 746**	**303 454**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**453 746**	**303 454**
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 203 384**	**54 589 417**

Brf Gullregnet i Mosås
769630-6138

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 375 200	29 375 200
Fond för yttre underhåll	Not 10	55 200	0
Summa bundet eget kapital		**29 430 400**	**29 375 200**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-961 513	-145 705
Årets resultat		-157 864	-760 608
Summa fritt eget kapital		**-1 119 378**	**-906 313**
SUMMA EGET KAPITAL		**28 311 022**	**28 468 887**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	25 675 000	25 805 000
Summa långfristiga skulder		**25 675 000**	**25 805 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	130 000	130 000
Leverantörsskulder		31 648	120 965
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	55 714	64 565
Summa kortfristiga skulder		**217 362**	**315 530**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 203 384**	**54 589 417**

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	923 007	602 191
Vatten-/värmeintäkter	148 977	0
Öresutjämning	-63	-42
	1 071 922	**602 149**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Försäkringsersättning	3 191	0
Övriga intäkter	2 677	27 402
	5 868	**27 402**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2018	2017
Fastighetskostnader		
Snöröjning/sandning	4 288	0
Gård	3 465	0
Serviceavtal	17 325	0
Förbrukningsmateriel	3 347	0
	28 425	**0**
Reparationer		
Lås	346	0
Garage/parkering	12 500	0
	12 846	**0**
Taxebundna kostnader		
El	34 774	19 562
Värme	148 192	63 259
Vatten	45 616	32 400
Sophämtning/renhållning	29 413	8 281
	257 995	**123 502**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	31 399	28 572
	31 399	**28 572**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**330 665**	**152 074**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
Föreningskostnader	0	15 188
Förvaltningsarvode	32 311	23 063
Administration	1 408	12 040
	33 719	**50 291**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	8 991	0
	8 991	**0**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	2018	2017
Byggnad	444 511	37 043
	444 511	**37 043**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	54 323 005	10 051 678
Nyanskaffningar	-91 813	44 271 327
Utgående anskaffningsvärde	**54 231 192**	**54 323 005**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-37 043	0
Årets avskrivningar enligt plan	-444 511	-37 043
Utgående avskrivning enligt plan	**-481 553**	**-37 043**
Planenligt restvärde vid årets slut	**53 749 639**	**54 285 962**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 871 948	9 871 948
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärde mark	2 448 000	2 448 000
	13 448 000	**13 448 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	13 448 000	13 448 000
	13 448 000	**13 448 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Klientmedel hos SBC	453 707	303 454
	453 707	**303 454**

Not 10 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Vid årets början	0	0
Reservering enligt stadgar	55 200	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**55 200**	**0**

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Danske Bank	1,728 %	25 805 000	25 935 000	rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		**25 805 000**	**25 935 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 000	-130 000	
		25 675 000	**25 805 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 155 000 kr.

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	0	2 007
Avgifter och hyror	55 714	62 558
	55 714	**64 565**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

2-årsbesiktning kommer ske under första halvåret 2019

Styrelsens underskrifter

ÖREBRO den 9 / 5 2019

Patrik Brock
Ledamot

Andreas Jonsson
Ledamot

Etta Lewis Crowson
Ledamot

Jonas Wenck
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2019

Joakim Nilsson
Intern revisor

allabrf.se