allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum



2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

Handlaren

Brf Handlaren
716444-2233

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Handlaren

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 2016 och 2036.
- 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.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-08-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-22 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Carl Arvid Rylandh Cronqvist	Ledamot
Maria Christina Keulemans Westlin	Ledamot
Caroline Angelina Peters	Ledamot
Lena Margaretha Jochnick	Suppleant
Inger Elisabeth Strindehag	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Kvarnström	Suppleant Intern	Intern

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-05.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LINDHOLMEN 735:328	1987	Göteborg
LINDHOLMEN 735:329	1987	Göteborg

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

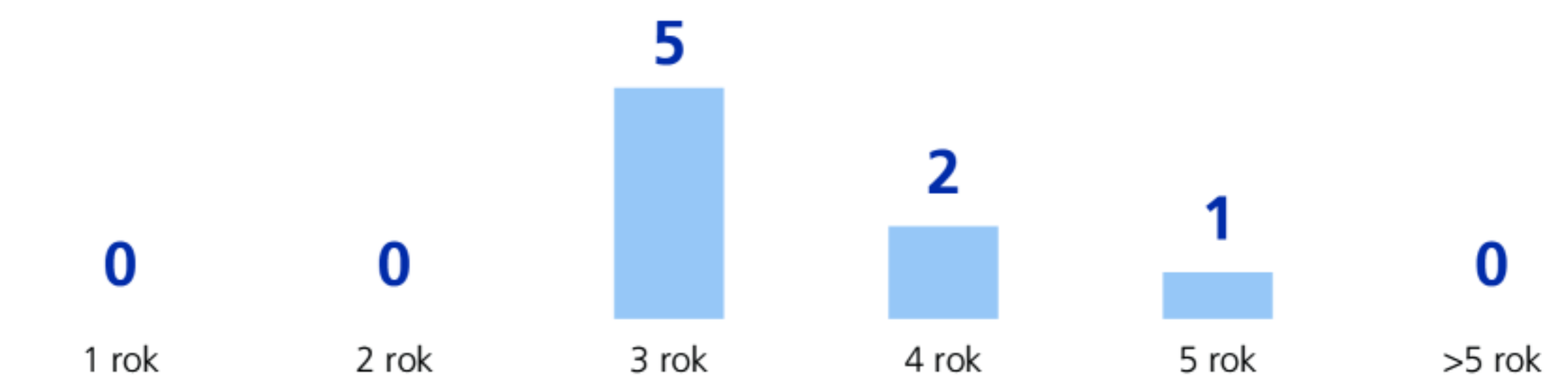
Byggnadernas uppvärmning är bergvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1987 och består av 2 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 600 m², varav 600 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 8 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övrigt	2 förrådshus som är i anslutning till Brf Svarta Havet's förrådshus, samt ett soprum som även är i anslutning till Svarta Havet.
Cykelrum	Två rum anslutna i Brf Svarta Havets byggnad vilka vi använder som cykelrum.

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Ommålning och byte av dåliga fasadbrädor	2021
Yttertak omläggning pannor, byte av papp och tegel	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

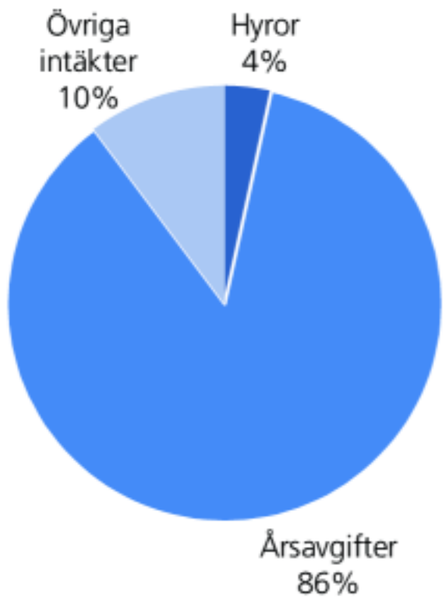
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Teknisk förvaltning	Medlemmarna
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

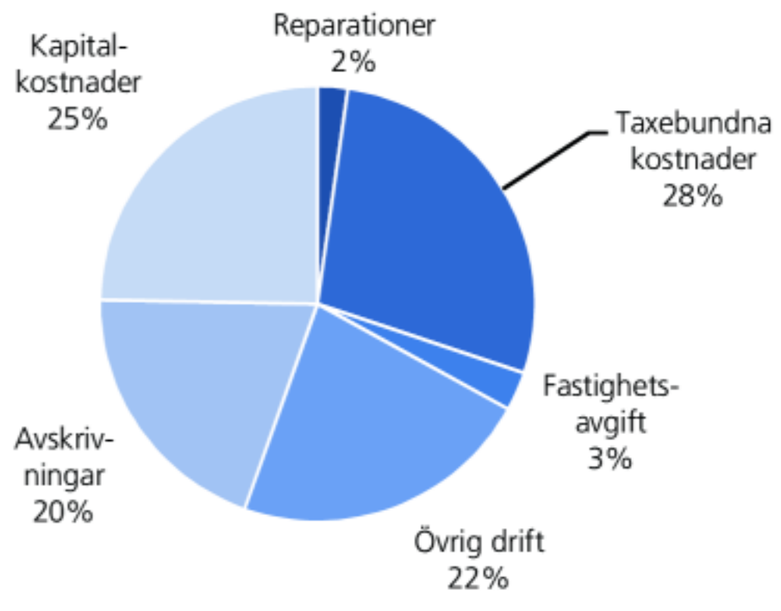
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**353 111**	**224 682**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	475 421	490 702
Finansiella intäkter	0	0
Minskning kortfristiga fordringar	11 697	0
Ökning av kortfristiga skulder	33 365	4 686
	520 483	**495 388**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	208 008	221 126
Finansiella kostnader	92 602	97 725
Ökning av kortfristiga fordringar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	108 517	46 614
Minskning av kortfristiga skulder	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1 493
	409 127	**366 958**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**464 467**	**353 112**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**111 356**	**128 430**

*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 våren genomfördes en spolning av föreningens stammar.

Under årsstämman beslutades att nya brevlådor med lås skulle köpas in till föreningens medlemmar, vilka kom att installeras under juni. Vid årsstämman beslutades även att föreningens gamla trädgårdsmöbler i trä skulle kasseras för att istället bytas ut mot nya. Nya utemöbler köptes in under början av sommaren.

Föreningens förvaltningsavtal med Fastighetspartner löpte ut under året. Inför upphandlandet av ny ekonomiskt förvaltare kom styrelsen att inhämta flertalet offerter från olika aktörer. Valet föll till slut på SBC Bostadsrättscentrum AB och ett treårigt förvaltningsavtal tecknades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 8 st
Överlåtelser under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 12
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 12

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	684	689	699
Lån/m² bostadsrättsyta	7 325	7 415	7 510
Elkostnad/m² totalyta	78	86	79
Vattenkostnad/m² totalyta	63	95	89
Kapitalkostnader/m² totalyta	154	163	234
Soliditet (%)	21	19	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	101	98	26
Nettoomsättning (tkr)	475	477	488

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 600 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	564 072	0	0	564 072
Kapitaltillskott	8 000	0	0	8 000
Fond för yttre underhåll	460 986	177 518	22 482	260 986
S:a bundet eget kapital	**1 033 058**	**177 518**	**22 482**	**833 058**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	39 517	-200 000	97 732	141 785
Årets resultat	100 691	100 691	-97 732	97 732
S:a fritt eget kapital	**140 208**	**-99 309**	**0**	**239 517**
S:a eget kapital	**1 173 266**	**78 209**	**22 482**	**1 072 575**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	100 691
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	239 517
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-200 000
summa balanserat resultat	**140 208**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**140 208**

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	475 361	477 408
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	13 294
Summa rörelseintäkter		**475 421**	**490 702**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-170 013	-189 396
Övriga externa kostnader	Not 5	-37 995	-31 730
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-74 120	-74 120
Summa rörelsekostnader		**-282 128**	**-295 246**
RÖRELSERESULTAT		**193 293**	**195 456**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 602	-97 725
Summa finansiella poster		**-92 602**	**-97 724**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**100 691**	**97 732**
ÅRETS RESULTAT		**100 691**	**97 732**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 155 570	5 229 690
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 155 570**	**5 229 690**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 155 570**	**5 229 690**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	468 808	369 149
Summa kortfristiga fordringar		**468 808**	**369 149**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**468 808**	**369 149**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 624 379**	**5 598 840**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		564 072	564 072
Kapitaltillskott		8 000	8 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	460 986	260 986
Summa bundet eget kapital		**1 033 058**	**833 058**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 517	141 785
Årets resultat		100 691	97 732
Summa fritt eget kapital		**140 208**	**239 517**
SUMMA EGET KAPITAL		**1 173 266**	**1 072 575**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	4 340 630	4 449 147
Summa långfristiga skulder		**4 340 630**	**4 449 147**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10, 11	54 543	0
Leverantörsskulder		19 323	2 760
Skatteskulder		0	10 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	36 617	63 838
Summa kortfristiga skulder		**110 483**	**77 118**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 624 379**	**5 598 840**

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	100
Fastighetsförbättringar	20	20

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	410 460	413 180
Hyror garage/parkering	12 320	15 400
Hyror parkering	3 960	0
Vatten-/värmeintäkter	12 000	0
Värmeintäkter	36 621	48 828
	475 361	**477 408**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Övriga intäkter	60	13 294
	60	**13 294**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	968	500
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 000
Gård	15 128	3 176
Förbrukningsmateriel	1 064	2 420
Brandskydd	0	1 238
	17 160	**11 334**
Reparationer		
Hyreslägenheter	8 400	0
Gemensamma utrymmen	0	4 497
	8 400	**4 497**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	6 765
	0	**6 765**
Taxebundna kostnader		
El	46 810	51 400
Vatten	37 672	56 915
Sophämtning/renhållning	20 207	10 835
	104 689	**119 150**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	17 539	16 860
Självrisk	0	8 900
Kabel-TV	2 901	0
Bredband	8 628	11 370
	29 068	**37 130**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**10 696**	**10 520**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**170 013**	**189 396**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	0	625
Föreningskostnader	500	0
Fritids- och trivselkostnader	367	0
Förvaltningsarvode	23 059	23 276
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 088
Administration	1 119	1 957
Korttidsinventarier	9 758	0
Övriga driftskostnader	3 192	4 784
	37 995	**31 730**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	50 554	50 554
Förbättringar	23 566	23 566
	74 120	**74 120**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	6 453 862	6 453 862
Utgående anskaffningsvärde	**6 453 862**	**6 453 862**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 224 172	-1 150 052
Årets avskrivningar enligt plan	-74 120	-74 120
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 298 292**	**-1 224 172**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 155 570**	**5 229 690**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	892 132	892 132
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 272 000	6 272 000
Taxeringsvärde mark	8 716 000	8 716 000
	14 988 000	**14 988 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	14 988 000	14 988 000
	14 988 000	**14 988 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Skattekonto	4 026	16 038
Skattefordran	315	0
Klientmedel hos SBC	464 467	0
Avräkning förvaltare	0	353 111
	468 808	**369 149**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2018-12-31**	**2017-12-31**
Vid årets början	260 986	238 504
Reservering enligt stadgar	177 518	22 482
Reservering enligt stämmobeslut	22 482	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**460 986**	**260 986**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,930 %	1 030 520	1 059 020	2022-03-25
Swedbank	2,180 %	1 946 346	1 966 346	2019-09-25
Swedbank	2,060 %	1 418 307	1 423 781	2023-11-24
Summa skulder till kreditinstitut		**4 395 173**	**4 449 147**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-54 543	0	
		4 340 630	**4 449 147**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 122 458 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 881 000	5 881 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Ränta	1 491	1 533
Avgifter och hyror	35 126	40 034
Upplupna kostnader	0	22 271
	36 617	**63 838**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under januarimånad 2019 var det inbrott i en av föreningens lägenheter, där inbrottstjuven tagit sig in genom att bryta upp ett köksfönster. Åtgärder för att minska inbrottsrisken har börjat att diskuteras inom styrelsen, så som exempelvis installation av extra lampor på innergården.

Efter inhämtande av offert från trädgårdsskötare, kommer beskärning av föreningens blodlönnar att genomföras under början av året.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 10 / 3 2019

Carl Arvid Rylandh Cronqvist
Ledamot

Maria Christina Keulemans Westlin
Ledamot

Caroline Angelina Peters
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 3 2019

Johan Kvarnström
Intern revisor

allabrf.se

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BRF. HANDLAREN

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsen förvaltning för räkenskapsåret 2018.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Jag tillstyrker att:

- Resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- Resultatet disponeras enligt förslag i förvaltningsberättelsen
- Styrelsens ledamöter och ordförande beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Göteborg, 2019-03-12



Johan Kvarnström

Intern revisor

Brf Handlaren
716444-2233

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018
RÖRELSEINTÄKTER		
Årsavgifter	410 000	410 460
Hyror garage/parkering	0	12 320
Hyror parkering	16 000	3 960
Vatten-/värmeintäkter	48 000	12 000
Värmeintäkter	0	36 621
Övriga intäkter	0	60
	474 000	**475 421**
RÖRELSEKOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-968
Gård	-9 000	-15 128
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 064
Brandskydd	-2 000	0
	-16 000	**-17 160**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	-23 000	0
Hyreslägenheter	0	-8 400
	-23 000	**-8 400**
Taxebundna kostnader		
El	-54 000	-46 810
Vatten	-57 000	-37 672
Sophämtning/renhållning	-12 000	-20 207
	-123 000	**-104 689**
Övriga driftskostnader		
Försäkring	-18 000	-17 539
Kabel-TV	0	-2 901
Bredband	-12 000	-8 628
	-30 000	**-29 068**
Fastighetsskatt		
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-11 000	-10 696
	-11 000	**-10 696**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	-1 000	0
Föreningskostnader	-1 000	-500
Fritids- och trivselkostnader	0	-367
Förvaltningsarvode	-25 000	-23 059
Förvaltningsarvoden övriga	-2 000	0
Administration	-3 000	-1 119
Korttidsinventarier	0	-9 758
Övriga driftskostnader	0	-3 192
	-32 000	**-37 995**
Avskrivningar och nedskrivningar		
Byggnad	-51 000	-50 554
Förbättringar	-24 000	-23 566
	-75 000	**-74 120**

SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-310 000**	**-282 128**
RÖRELSERESULTAT	**164 000**	**193 293**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER		
Låneräntor	-91 000	-92 183
Övriga räntekostnader	0	-14
Övriga finansiella kostnader	0	-405
	-91 000	**-92 602**
RESULTAT	**73 000**	**100 691**