allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Munkegärde i Kungälv

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsföreningen Munkegärde i Kungälv

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 2018 och 2048.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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 1978-09-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Eva Margareta Augustsson	Ledamot
Ivan Mikael Daleklev	Ledamot
Pia Lone Eriksson	Ledamot
Christer Erik Holmberg	Ledamot
Maud Linnéa Johannesson	Ledamot
Ann-Catrine Ljungberg	Ledamot
Inger Marie Olsson	Ledamot
Rita Marianne Andersson	Suppleant
Axel Christoffer Rikberg	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Rita Marianne Andersson, Christer Erik Holmberg, Maud Linnéa Johannesson och Inger Marie Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Susanne Andersson	Ordinarie Extern	BoRevision AB, av HSB riksförbund utsedd revisor
Angela Christensen	Ordinarie Intern	
Thomas Leinfors	Suppleant Intern	

Valberedning

Christian Gullberg	
Ylva Hilmersson	
Thomas Leinfors	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-23.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sillkremlan 2	1980	Kungälv
Grönkremlan 2	1980	Kungälv
Tegelkremlan 4	1980	Kungälv

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

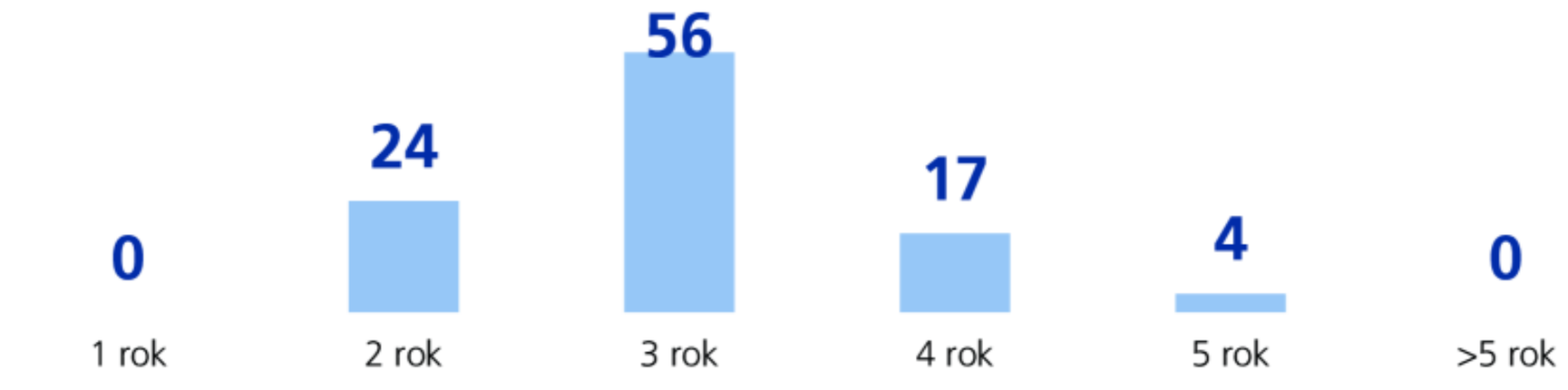
Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheterna bebyggdes 1979 - 1980 och består av 7 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1980.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 818 m², varav 8 715 m² utgör lägenhetsyta och 103 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 101 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	52 m²	2021-12-31
Dagbarn	51 m²	2019-12-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Föreningslokal	
Bastu	
Tvättstuga	I första hand boende på Nunnegården
Gästlägenheter	2 stycken lägenheter
Föreningsexpedition	Styrelselokal

Byggnadernas tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048.
Underhållsplanen uppdaterades 2018-08-31.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stamspolning	2018	Utfört under 2018
OVK	2018	Utfört under 2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Övervakning, fläktar, ventilation	CRF
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB

Övrig information

Mål och visioner
Fastigheterna är nu 38 år och det innebär att vi är i behov av regelbundet underhåll. Till vår hjälp har vi vår underhållsplan som uppdateras regelbundet.

Föreningens målsättning är att vi ska sträva efter att bli så energismarta som möjligt. Styrelsen har börjat titta på möjlighet att ladda elbilar i föreningen.

Med anledning av en motion på stämman 2018 som gällde solenergi och bergvärme kommer styrelsen att börja titta på hur vi ska gå vidare med detta.

För att förbättra vår sophantering har styrelsen börjat att titta på ett alternativ med molucker (underjordsbehållare).

Föreningens nya hemsida ska färdigställas.

Det goda boendet
Alla som bott i föreningen ett tag vet att vi två gånger om året, vår och höst, anordnar städdagar. Detta för att umgås och ta hand om vår utemiljö. Det är också ett bra tillfälle att lära känna grannarna. Städdagarna avslutas med enklare förtäring.

Under hösten genomförde föreningen en uppskattad aktivitetsdag. Vi hade poängpromenad och femkamp. Eftermiddagen avslutades med räkfrossa och prisutdelning. Styrelsen planerar att ha detta som en återkommande aktivitet.

En stor tillgång för vårt boende är att vi har ett avtal med HSB NABO. Detta innebär att vi som medlemmar kan kontakta NABO vid konflikthantering (störande grannar och andra sociala problem som kan vara svåra för dig eller föreningen).

Vi har två övernattningslägenheter, en på Munkegärdegatan 16 och en på Nunnegårdsgatan 50. Det finns i den mindre lägenheten 2-3 sängplatser. I vår större gästlägenhet finns det 5 sängplatser.

Vår föreningslokal kan hyras för kalas. Den skulle även passa för kursverksamhet.

Föreningen har tillgång till en teleslinga i föreningslokalen.

De boende i föreningen har tillgång till en bastu på Helgonagatan. För att få tillgång till bastun får en nyckel kvitteras ut mot deposition.

Vi genomförde en HLR utbildning för föreningens medlemmar.

Övrig information
Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta med en 5-årsprognos när det gäller ekonomin. Budgetarbetet är kopplat till vår underhållsplan.

För att öka tryggheten i vårt boende har vi tillsammans med Brf Jättens Gömme en Facebook grupp som heter "Grannsamverkan på Munkegärdegatan". Där läggs information ut som vi får från Polisen. Medlemmar kan också lägga in iakttagelser från vårt område.

Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

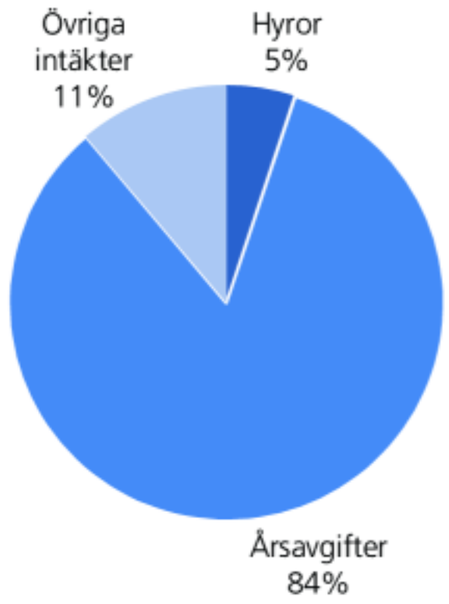
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

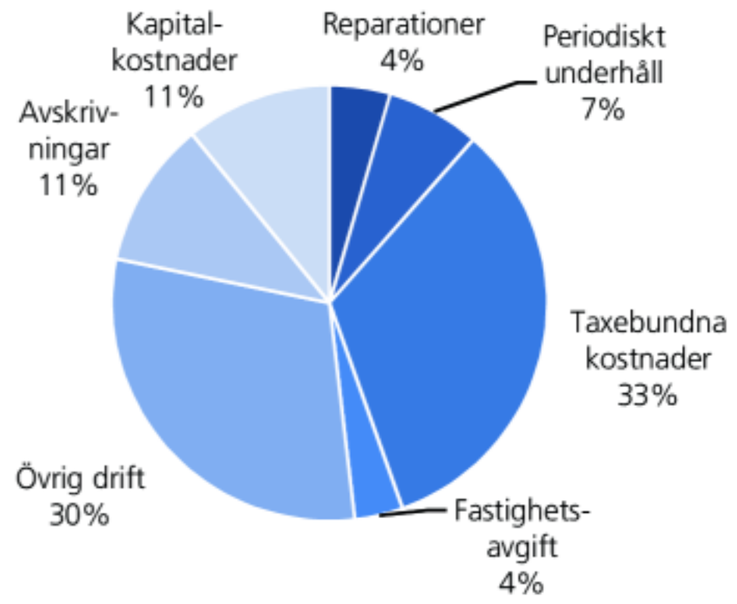
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**4 621 260**
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	7 927 697
Finansiella intäkter	1 322
Minskning långa fordringar	137 096
Minskning kortfristiga fordringar	0
Medlemsinsatser	0
Ökning av långfristiga skulder	0
Ökning av kortfristiga skulder	426 712
	8 492 827
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 448 931
Finansiella kostnader	615 539
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	105 697
Minskning av långfristiga skulder	743 499
	5 913 666
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**7 200 420**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**2 579 160**

*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. Avgiften för småhus är 7 812 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

OVK har gjorts i hela föreningen.

Fiber har installerats i föreningens samtliga lägenheter och utrymmen. Vi har ett avtal med Telia och det gäller i 8 år.

Spolning av våra stammar har gjorts.

Undersökning av vattenkvalitén i vårt slutna värmesystem har gjorts. Detta resulterade i att vi installerade utrustning för rening av vattnet.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 101 st
Överlåtelser under året: 10 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 131
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 133

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	762	747	732	721
Hyror/m² hyresrättsyta	701	694		
Lån/m² bostadsrättsyta	4 054	4 136	4 208	4 277
Elkostnad/m² totalyta	73	63		
Värmekostnad/m² totalyta	85	96		
Vattenkostnad/m² totalyta	34	34		
Kapitalkostnader/m² totalyta	70	106		
Soliditet (%)	17	12	8	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 248	1 905	1 177	-732
Nettoomsättning (tkr)	7 919	7 590	7 459	7 369

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 715 m² bostäder och 103 m² lokaler.
Föreningen har ny ekonomisk förvaltare from 2018-01-01. De nyckeltal förvaltarna har med i flerårsöversikten skiljer de olika förvaltarna åt en aning, därför är jämförelsen över åren inte komplett.

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	1 742 900	0	0	1 742 900
Upplåtelseavgifter	662 600	0	0	662 600
Fond för yttre underhåll	3 316 680	1 485 000	0	1 831 680
S:a bundet eget kapital	**5 722 180**	**1 485 000**	**0**	**4 237 180**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-641 971	-1 485 000	1 904 866	-1 061 837
Årets resultat	2 248 254	2 248 254	-1 904 866	1 904 866
S:a fritt eget kapital	**1 606 283**	**763 254**	**0**	**843 029**
S:a eget kapital	**7 328 463**	**2 248 254**	**0**	**5 080 209**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 248 254
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	843 029
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 485 000
summa balanserat resultat	**1 606 283**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	400 767
att i ny räkning överförs	**2 007 050**

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	7 918 906	7 587 186
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 791	24 678
Summa rörelseintäkter		**7 927 697**	**7 611 864**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 771 419	-3 301 177
Övriga externa kostnader	Not 5	-435 945	-627 960
Personalkostnader	Not 6	-241 566	-226 151
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-616 296	-616 296
Summa rörelsekostnader		**-5 065 226**	**-4 771 584**
RÖRELSERESULTAT		**2 862 471**	**2 840 280**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 322	3 131
Räntekostnader och liknande resultatposter		-615 539	-938 545
Summa finansiella poster		**-614 217**	**-935 414**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**2 248 254**	**1 904 866**
ÅRETS RESULTAT		**2 248 254**	**1 904 866**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	35 776 010	36 388 865
Inventarier	Not 9	6 880	10 320
Summa materiella anläggningstillgångar		**35 782 889**	**36 399 185**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Andra långfristiga fordringar		815 326	952 422
Summa finansiella anläggningstillgångar		**815 826**	**952 922**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**36 598 715**	**37 352 107**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		127	2 920
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	7 181 843	1 602 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	201 921	95 199
Summa kortfristiga fordringar		**7 383 891**	**1 700 586**
Kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		34 299	32 745
SBC klientmedel i SHB		0	0
Summa kassa och bank		**34 299**	**32 745**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**7 418 189**	**4 733 331**
SUMMA TILLGÅNGAR		**44 016 905**	**42 085 438**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 405 500	2 405 500
Fond för yttre underhåll	Not 14	3 316 680	1 831 680
Summa bundet eget kapital		**5 722 180**	**4 237 180**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-641 971	-1 061 837
Årets resultat		2 248 254	1 904 866
Summa fritt eget kapital		**1 606 283**	**843 029**
SUMMA EGET KAPITAL		**7 328 463**	**5 080 209**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	34 562 125	35 315 628
Summa långfristiga skulder		**34 562 125**	**35 315 628**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	746 000	735 996
Leverantörsskulder		498 774	160 859
Skatteskulder		16 665	17 137
Övriga skulder		80 718	72 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	784 160	703 588
Summa kortfristiga skulder		**2 126 317**	**1 689 601**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**44 016 905**	**42 085 438**

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).

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.

Föreningen har lån som förfaller inom ett år och därmed är att betrakta som fortfristiga lån. Föreningen har valt att fortsatt redovisa detta som långsiktigt då det inte finns någon avsikt att avsluta lån vid förfallodatum.

Avskrivningar	**2018**	**2017**
Byggnader	100 år	100 år
Värmeanläggning	50 år	50 år
Ventilation	40 år	40 år
Garage/parkering	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	6 637 765	6 507 684
Hyror bostäder	31 200	31 200
Hyror lokaler	67 704	66 648
Hyror parkering	118 800	120 300
Hyror garage	187 390	189 450
Bredbandsintäkter	140 148	0
Vattenintäkter	0	341 210
Kallvattenintäkter	143 224	0
Varmvattenintäkter	229 589	0
Elintäkter	323 847	298 494
Gemensamhetslokal	2 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	758	0
Gästlägenhet	36 450	32 200
Öresutjämning	31	0
	7 918 906	**7 587 186**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	8 791	17 065
Övriga intäkter	0	7 613
	8 791	**24 678**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	331 093	337 746
Fastighetsskötsel beställning	23 298	34 547
Fastighetsskötsel gård entreprenad	117 200	0
Fastighetsskötsel gård beställning	3 684	0
Snöröjning/sandning	69 875	14 500
Hissbesiktning	4 928	2 776
Myndighetstillsyn	5 000	0
Gemensamma utrymmen	11 108	0
Gård	30 822	0
Serviceavtal	148 070	65 013
Förbrukningsmateriel	10 063	12 733
Teleport/hissanläggning	8 892	0
Störningsjour och larm	375	0
Brandskydd	13 707	0
Fordon	4 129	5 283
	782 245	**472 598**
Reparationer		
Lokaler	1 099	0
Gemensamma utrymmen	0	65 755
Tvättstuga	8 473	0
Vind	3 340	0
Källare	4 243	0
Lås	14 509	0
VVS	66 350	69 189
Ventilation	1 925	2 190
Elinstallationer	9 999	12 518
Hiss	17 091	51 344
Huskropp utvändigt	914	90 385
Tak	26 826	0
Fasad	11 047	0
Mark/gård/utemiljö	0	83 318
Garage/parkering	40 476	5 145
Skador/klotter/skadegörelse	15 983	0
Vattenskada	29 108	0
Övrigt	0	16 015
	251 383	**395 859**
Periodiskt underhåll		
VVS	129 050	300
Värmeanläggning	117 641	0
Elinstallationer	13 256	85 553
Huskropp utvändigt	78 296	146 235
Tak	46 478	0
Mark/gård/utemiljö	16 046	38 424
	400 767	**270 512**

Not 4 FORTSÄTTNING DRIFTKOSTNADER	**2018**	**2017**
Taxebundna kostnader		
El	643 658	553 515
Värme	747 371	843 800
Vatten	298 167	297 319
Sophämtning/renhållning	156 181	142 660
Grovsopor	32 431	26 180
	1 877 809	**1 863 474**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	63 360	58 605
Kabel-TV	53 203	38 945
Bredband	138 504	0
	255 067	**97 550**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**204 149**	**201 184**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**3 771 419**	**3 301 177**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2018**	**2017**
Kreditupplysning	3 064	0
Medlemsinformation	171	0
Tele- och datakommunikation	18 467	11 135
Juridiska åtgärder	57 344	0
Inkassering avgift/hyra	3 825	0
Revisionsarvode extern revisor	9 788	8 638
Föreningskostnader	16 045	14 964
Fritids- och trivselkostnader	28 301	1 466
Studieverksamhet	6 000	0
Förvaltningsarvode	164 394	456 396
Förvaltningsarvoden övriga	17 375	13 813
Administration	15 718	18 366
Korttidsinventarier	4 221	5 488
Konsultarvode	54 932	58 608
Föreningsavgifter	36 300	36 300
Övriga driftskostnader	0	2 786
	435 945	**627 960**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2018**	**2017**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	191 370	171 943
Kostnadsersättningar	661	0
Sociala kostnader	49 535	46 208
Övriga personalkostnader	0	8 000
	241 566	**226 151**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	537 000	537 000
Förbättringar	75 855	75 856
Inventarier	3 440	3 440
	616 296	**616 296**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	45 811 476	45 750 976
Nyanskaffningar	0	60 500
Utgående anskaffningsvärde	**45 811 476**	**45 811 476**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 422 611	-8 809 755
Årets avskrivningar enligt plan	-612 855	-612 856
Utgående avskrivning enligt plan	**-10 035 466**	**-9 422 611**
Planenligt restvärde vid årets slut	**35 776 010**	**36 388 865**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	232 000	232 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	60 135 000	58 336 000
Taxeringsvärde mark	23 608 000	22 957 000
	83 743 000	**81 293 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	81 498 000	79 048 000
Lokaler	2 245 000	2 245 000
	83 743 000	**81 293 000**

Not 9 INVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	42 259	42 259
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**42 259**	**42 259**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-31 939	-28 499
Årets avskrivningar enligt plan	-3 440	-3 440
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-35 379**	**-31 939**
Redovisat restvärde vid årets slut	**6 880**	**10 320**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2018-12-31	2017-12-31
Insats HSB	500	500
	500	**500**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Klientmedel HSB	0	1 186 806
Skattekonto	13 656	13 952
Klientmedel hos SBC	7 166 122	393 928
Handkassa	0	7 781
Fordringar	1 032	0
Fordringar kreditfakturor	1 033	0
	7 181 843	**1 602 467**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	75 145	63 360
Kabel-TV	15 742	9 640
Bredband	63 110	0
Serviceavtal	18 760	15 000
Upplupna intäkter	29 164	361
HSB NABO	0	6 838
	201 921	**95 199**

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Omsättnings datum
HSB Göteborg	0,20 %	0	1 000 000	2018-04-30
HSB Göteborg	0,20 %	0	2 000 000	2018-06-30
Vid årets slut		**0**	**3 000 000**	

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	1 831 680	617 192
Reservering enligt stadgar	1 485 000	1 485 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-270 512
Vid årets slut	**3 316 680**	**1 831 680**

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken		0	1 820 000	2018-03-30
Handelsbanken		0	4 387 519	2018-03-01
Handelsbanken	1,740 %	6 110 020	0	2023-03-01
Handelsbanken	3,060 %	1 575 500	1 621 500	2019-03-01
Swedbank	2,150 %	2 075 000	2 175 000	2019-06-19
Swedbank	2,070 %	937 500	1 087 500	2024-03-25
Swedbank	1,550 %	8 117 700	8 217 700	2020-09-25
Swedbank	1,360 %	7 617 405	7 767 405	2021-06-23
Handelsbanken	1,580 %	8 875 000	8 975 000	2022-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		**35 308 125**	**36 051 624**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-746 000	-735 996	
		34 562 125	**35 315 628**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 578 125 kr.

Föreningen har lån som förfaller inom ett år och därmed är att betrakta som fortfristiga lån. Föreningen har valt att fortsatt redovisa detta som långsiktigt då det inte finns någon avsikt att avsluta lån vid förfallodatum.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	38 286 000	38 286 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
El	75 330	63 163
Värme	107 464	189 609
Sophämtning	11 374	3 030
Extern revisor	9 200	8 750
Ränta	30 535	43 077
Avgifter och hyror	550 257	393 928
HSB div	0	2 031
	784 160	**703 588**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt utredning av åtgärder med anledning av spolning av våra stammar.

Fortsatt utredning av åtgärder med anledning av utförd OVK.

Trappor och loftgångar på Munkegärdegatan och Helgonagatan ska renoveras och/eller bytas ut.

Styrelsens underskrifter

KUNGÄLV den 5 / 5 2019

Eva Margareta Augustsson
Ledamot

Ivan Mikael Daleklev
Ledamot

Pia Lone Eriksson
Ledamot

Christer Erik Holmberg
Ledamot

Maud Linnéa Johannesson
Ledamot

Ann-Catrine Ljungberg
Ledamot

Inger Marie Olsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2019

Susanne Andersson
BoRevision AB
Auktoriserad revisor

Angela Christensen

Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Munkegärde i Kungälv, org.nr. 716409-5312

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Munkegärde i Kungälv för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar.*

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse
Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar
Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Munkegärde i Kungälv för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Kungälv den 8 / 5 2019

Susanne Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Angela Christensen
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	6 777 900	6 637 765	6 638 000
Hyror bostäder	31 000	31 200	31 200
Hyror lokaler	67 000	67 704	66 600
Hyror parkering	118 000	118 800	119 400
Hyror garage	182 000	187 390	190 800
Bredbandsintäkter	280 000	140 148	0
Vattenintäkter	0	0	335 000
Kallvattenintäkter	157 000	143 224	0
Varmvattenintäkter	254 000	229 589	0
Elintäkter	388 000	323 847	310 000
Gemensamhetslokal	0	2 000	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	758	0
Gästlägenhet	30 000	36 450	30 000
Öresutjämning	0	31	0
Försäkringsersättning	0	8 791	0
Övriga intäkter	130 000	0	2 000
	8 414 900	**7 927 697**	**7 723 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-345 000	-331 093	-325 000
Fastighetsskötsel beställning	-35 000	-23 298	-125 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-119 000	-117 200	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-3 684	0
Snöröjning/sandning	-30 000	-69 875	-30 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 928	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-5 000	0
Gemensamma utrymmen	-10 000	-11 108	0
Gård	-25 000	-30 822	0
Serviceavtal	-142 000	-148 070	-70 000
Förbrukningsmateriel	-12 500	-10 063	-12 500
Teleport/hissanläggning	-9 000	-8 892	0
Störningsjour och larm	0	-375	0
Brandskydd	-15 000	-13 707	0
Fordon	-10 000	-4 129	-11 000
	-762 500	**-782 245**	**-576 500**

Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	0
Lokaler	0	-1 099	0
Tvättstuga	0	-8 473	0
Vind	0	-3 340	0
Källare	0	-4 243	0
Lås	0	-14 509	0
VVS	0	-66 350	0
Ventilation	0	-1 925	0
Elinstallationer	0	-9 999	0
Hiss	0	-17 091	0
Huskropp utvändigt	0	-914	0
Tak	0	-26 826	0
Fasad	0	-11 047	0
Garage/parkering	0	-40 476	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-15 983	0
Vattenskada	0	-29 108	0
Övrigt	0	0	-350 000
	-350 000	**-251 383**	**-350 000**
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	-2 000 000	0	-2 400 000
VVS	0	-129 050	-53 000
Värmeanläggning	0	-117 641	0
Elinstallationer	0	-13 256	0
Huskropp utvändigt	0	-78 296	-1 482 000
Tak	0	-46 478	0
Mark/gård/utemiljö	0	-16 046	-3 000
	-2 000 000	**-400 767**	**-3 938 000**
Taxebundna kostnader			
El	-577 000	-643 658	-558 000
Värme	-970 000	-747 371	-970 000
Vatten	-310 000	-298 167	-310 000
Sophämtning/renhållning	-210 000	-156 181	-160 000
Grovsopor	-28 000	-32 431	-28 000
	-2 095 000	**-1 877 809**	**-2 026 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-67 000	-63 360	-63 000
Kabel-TV	0	-53 203	-39 000
Bredband	-300 000	-138 504	0
	-367 000	**-255 067**	**-102 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-220 000	-204 149	-205 000
	-220 000	**-204 149**	**-205 000**
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-3 064	0
Medlemsinformation	0	-171	0
Tele- och datakommunikation	-15 000	-18 467	-10 000
Juridiska åtgärder	0	-57 344	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Revisionsarvode extern revisor	-9 000	-9 788	-9 000
Föreningskostnader	-10 000	-16 045	-12 000
Fritids- och trivselkostnader	-30 000	-28 301	-20 000
Studieverksamhet	-5 000	-6 000	-20 000
Förvaltningsarvode	-165 000	-164 394	-154 688
Förvaltningsarvoden övriga	0	-17 375	-27 300
Administration	-15 000	-15 718	-11 500
Korttidsinventarier	0	-4 221	-3 000
Konsultarvode	-100 000	-54 932	-100 000
Föreningsavgifter	-36 000	-36 300	-36 300
Övriga driftskostnader	0	0	-5 000
	-388 000	**-435 945**	**-408 788**

Personalkostnader			
Styrelsearvode	-150 000	-148 270	-143 750
Revisionsarvode arvoderad	-8 200	-8 100	-8 100
Övriga arvoden	-30 000	-35 000	-8 991
Bilersättning skattefri	-1 000	-661	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-49 535	-51 000
FORA	-300	0	0
	-244 500	**-241 566**	**-211 841**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Egna lägenheter och lokaler	-40 000	0	0
Byggnad	-537 000	-537 000	-537 000
Förbättringar	-76 000	-75 855	-73 000
Inventarier	-3 500	-3 440	-16 000
	-656 500	**-616 296**	**-626 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-7 083 500**	**-5 065 226**	**-8 444 129**
RÖRELSERESULTAT	**1 331 400**	**2 862 471**	**-721 129**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 083	4 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	239	0
Låneräntor	-590 000	-614 490	-637 000
Räntekostnader skattekonto	0	-7	0
Övriga räntekostnader	0	-1 042	0
	-590 000	**-614 217**	**-633 000**
RESULTAT	**741 400**	**2 248 254**	**-1 354 129**