

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Bohusbryggan

769613-5305

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Bohusbryggan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar samt anpassar reserveringen till underhållsfonden utifrån föreningens underhållsplan.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt IL 1999:1229.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed befrämja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen registrerades 2005-12-05 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste ekonomiska plan registrerades 2006-09-29.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2019-01-15.

Föreningen har sitt säte i Orust kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2018-05-26 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Per Åkesson	ledamot, ordförande
Lars-Göran Norberg	ledamot
Maria Sigfridsson	ledamot
Ewa Methers	ledamot
Michael Kerman	ledamot
Mikaela Andersson	suppleant
Maria Sandgren	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Per Åkesson och Ewa Methers i förening.

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten under året samt en extrastämma 2018-07-01 med anledning av stadgeändring.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

Revisorer

Christer Backman	internrevisor
Egon Karlsson	internrevisor

Valberedning

Anders Ryrå
Bengt Kjellberg

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Glimsås 1:199 i Orust kommun. På fastigheten har uppförts byggnader, omfattande 23 lägenheter. På fastigheten finns en samlingslokal men inga kommersiella lokaler. Den sammanlagda bostadsarean uppgår till 723 m².

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen omfattar fullvärde.

Föreningen disponerar tre parkeringsplatser i anslutning till fastigheten. Därtill hyr föreningen fem platser av Hallberg-Rassy. En brygganläggning ingår i föreningens fastighet. Den består av 23 båtplatser och dessa fördelas av styrelsen efter behov. Varje bostadsrättshavare är garanterad en båtplats.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal
	1 rok	7
	2 rok	14
	3 rok	2

Föreningens ekonomi

Fastigheten har värdeår 2008, vilket innebär att föreningen har varit befriad från fastighetsavgift under 2009-2013. De följande fem åren 2014-2018 betalar föreningen halv fastighetsavgift för att därefter erlagga full fastighetsavgift från 2019.

Årets in- och utbetalningar	2018	2017
Ingående kassasaldo	216 086	185 536
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	657 088	642 471
Finansiella intäkter	45	96
Förändring kortfristiga fordringar	7 657	0
Förändring kortfristiga skulder	0	70 686
	664 790	713 253
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	436 204	394 704
Räntekostnader/finansiella kostnader	159 210	247 834
Anskaffning anläggningstillgångar	0	0
Förändring kortfristiga fordringar	0	165
Förändring kortfristiga skulder	99 070	0
Amortering av föreningens lån	50 000	40 000
	744 484	682 703
Årets kassaförändring	- 79 694	30 550
Utgående kassasaldo	136 392	216 086

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så uppvisar bostadsrättsföreningen ett negativt resultat. Föreningen har valt att följa likviditetsbudget då det i nuläget inte finns några hinder för en bostadsrättsförening att uppvisa negativt resultat så länge föreningen kan täcka utgifter, amorteringar samt underhåll med sin likviditet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Trallen på plan 2 har bytts ut. Styrelsen beslutade i januari att anlita Firma Peter Andersson att utföra jobbet. Under april sattes arbete igång och det slutfördes inom ett par veckor. Resultatet blev väldigt bra och plan 2 fick ett rejält ansiktslyft. I samband med att trallgolvet på plan 2 åtgärdades så byttes även trallgolvet på en del balkonger ut.

Glasrutorna i trappan byttes ut då det var felaktigt monterade. Arbetet utfördes av Henåns glasmästeri och var ett garantiarbete.

Föreningen hade under året ett lån som var bunden på fem år som löpte ut. Styrelsen tog in offerter från samtliga banker med säte på Orust och Stenungssund. Vi fick svar från fyra banker (en valde att inte lämna någon offert). Bäst villkor fick vi från Handelsbanken i Stenungssund och styrelsen valde att bytta bank från Orust sparbank till Handelsbanken i Stenungssund. Bankbytet ägde rum i juni och av den totala lånesumman ligger nu 13 % av lånet med en rörlig ränta och 87 % av lånet är med en bunden ränta på fem år.

Den 21 juli anordnades en gemensam fest i paviljongen för föreningens medlemmar. Det var många medlemmar som deltog och det blev en mycket trevlig kväll med knytkalas och många skratt.

Medlemsinformation

Samtliga bostadsrätter var vid verksamhetsårets ingång upplåtna till 39 medlemmar och vid årets utgång till 41 medlemmar.

Under året har tre överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	701	642	710	676
Resultat efter finansiella poster	-118	-223	-213	-143
Soliditet %	60,93	60,62	61,07	61,33
Genomsnittlig årsavgift /m ²	802	802	802	802
Lån /m ² bostadsyta kr	12 199	12 268	12 324	12 379
Genomsnittlig skuldränta %	1,80	2,79	2,78	2,77

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	14 567 755	324 818	-681 432	-222 927	13 988 214
Disposition av föregående års resultat:		70 000	-292 927	222 927	0
Årets resultat				-161 237	-161 237
Belopp vid årets utgång	14 567 755	394 818	-974 359	-161 237	13 826 977

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-974 358
årets förlust	-161 237
	-1 135 595

behandlas så att	
till underhållsfonden avsätts	70 000
ianspråktagande av underhållsfond	-132 863
i ny räkning överföres	-1 072 732
	-1 135 595

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	653 533	634 189
Övriga rörelseintäkter	3	3 555	8 282
Summa rörelseintäkter		657 088	642 471
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-212 139	-178 717
Driftskostnader	5	-179 675	-167 947
Förvaltningskostnader	6	-44 390	-48 040
Personalkostnader	7	0	0
Avskrivningar		-222 956	-222 956
Summa rörelsekostnader		-659 160	-617 660
Rörelseresultat		-2 072	24 811
Finansiella poster			
Ränteintäkter		45	96
Räntekostnader		-159 210	-247 834
Summa finansiella poster		-159 165	-247 738
Resultat efter finansiella poster		-161 237	-222 927
Resultat före skatt		-161 237	-222 927
Årets resultat		-161 237	-222 927

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	22 580 170	22 800 193
Maskiner och inventarier	9	20 530	23 463
Summa materiella anläggningstillgångar		22 600 700	22 823 656
Summa anläggningstillgångar		22 600 700	22 823 656
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		2 605	2 605
Övriga fordringar		10 955	17 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 430	16 268
Summa kortfristiga fordringar		28 990	36 647
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		136 392	216 086
Summa kassa och bank		136 392	216 086
Summa omsättningstillgångar		165 382	252 733
SUMMA TILLGÅNGAR		22 766 082	23 076 389

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		14 567 755	14 567 755
Fond för yttre underhåll		394 818	324 818
Summa bundet eget kapital		14 962 573	14 892 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-974 358	-681 432
Årets resultat		-161 237	-222 927
Summa fritt eget kapital		-1 135 595	-904 359
Summa eget kapital		13 826 978	13 988 214
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	8 720 000	8 830 000
Summa långfristiga skulder		8 720 000	8 830 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån		100 000	40 000
Leverantörsskulder		27 208	642
Skatteskulder		10 924	21 848
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	80 972	195 685
Summa kortfristiga skulder		219 104	258 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 766 082	23 076 389

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Markanläggningar	100 år
Maskiner & inventarier	10 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverket.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2018	2017
Årsavgifter medlemmar	579 660	579 660
Hyresintäkter parkering	5 000	15 300
Elavgifter medlemmar	68 873	39 229
	653 533	634 189

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Överlåtelseavgifter	3 414	1 108
Pantsättningsavgifter	455	891
Övriga intäkter	-314	6 283
	3 555	8 282

Not 4 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskatt/-avgift	10 924	10 923
Fastighetsförsäkring	23 795	26 161
Reparationer fastighet	32 967	120 833
Underhåll fastighet	132 863	0
Hyra parkeringsplatser	0	1 800
Väghållning	11 590	19 000
	212 139	178 717

Not 5 Driftkostnader

	2018	2017
El	126 888	115 098
Vatten / Avlopp	35 004	35 195
Sophämtning / återvinning	10 299	10 105
Internet och Tv	7 484	7 549
	179 675	167 947

Not 6 Förvaltningskostnader

	2018	2017
Ekonomisk förvaltning	27 722	23 327
Föreningsavgifter	4 350	4 350
Administrativa kostnader	12 318	10 363
Konsultkostnader	0	10 000
	44 390	48 040

Not 7 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala avgifter

Föreningen har inte haft några anställda under 2018 och några löner har ej utbetalats.

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	23 756 263	23 756 263
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 756 263	23 756 263
Ingående avskrivningar	-956 070	-736 047
Årets avskrivningar	-220 023	-220 023
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 176 093	-956 070
Utgående redovisat värde	22 580 170	22 800 193
Taxeringsvärden byggnader	6 200 000	6 200 000
Taxeringsvärden mark	1 083 000	1 083 000
	7 283 000	7 283 000
Bokfört värde byggnader	20 850 025	21 070 049
Bokfört värde mark	1 730 144	1 730 144
	22 580 169	22 800 193

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 329	29 329
Inköp		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 329	29 329
Ingående avskrivningar	-5 866	-2 933
Årets avskrivningar	-2 933	-2 933
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 799	-5 866
Utgående redovisat värde	20 530	23 463

Not 10 Checkräkningskredit

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek	1,46	90 dgr	7 750 000	7 800 000
Stadshypotek	1,05	90 dgr	1 070 000	1 070 000
			8 820 000	8 870 000
Kortfristig del av långfristig skuld			100 000	40 000

Amortering inom 2-5 år: 400.000

Amortering efter 5 år: 8.320.000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	62	37 072
Förutbetalda avgifter / hyror	35 723	60 286
Förutbetalda elavgifter medlemmar	20 977	51 371
Upplupen el	14 040	23 548
Revisorsringen Sverige AB	9 888	17 888
Övriga upplupna skulder	282	5 520
	80 972	195 685

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	8 900 000	8 900 000
	8 900 000	8 900 000

Orust den / 2019

Per Åkesson

Ewa Mether

Lars-Göran Norberg

Maria Sigfridsson

Michael Kerman

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Christer Backman
Revisor

Egon Karlsson
Revisor