


**Bostadsrättsföreningen Havsnära  
i Varberg**

**Org. Nr 769611-6107**


**Räkenskapsår**

**2018-01-01 – 2018-12-31** 

**Årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Havsnära i Varberg avger härmed följande årsredovisning

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr) 

Org nr 769611-6107

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Havsnära i Varberg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Kalkstenen 3 belägen i Varbergs kommun. På fastigheten finns tre friliggande flerbostadshus i fyra plan med 12/14 lägenheter i vardera byggnad samt fem fristående förrådsbyggnader, ett miljöhus, tre garagebyggnader och en lekplats.

Föreningens 38 bostäder fördelas enligt följande

4 st 2 rum o kök 51,6 m <sup>2</sup>	8 st 4 rum o kök 91,8 m <sup>2</sup>
16 st 3 rum o kök 70,0 m <sup>2</sup>	10 st 4 rum o kök 105,7 m <sup>2</sup>

Samtliga lägenheter är upplåtna och total lägenhetsyta uppgår till 3 118 m<sup>2</sup>.

Fastigheten är fullvärdes försäkrad i Dina Försäkringar Viskadalen – Varberg.

### Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15

Gemensam städdag hölls 2018-05-26

Årets sommarmöte 2018-08-11

### Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Kenneth Bartholdsson	Ordförande 1år	Monica Nohed-Hölser	Ledamot 2år
Elsbeth Lundgren	Kassör 1år	Ingegärd Karlsson	Ledamot 2år
Bengt-Åke Fransson	Sekreterare 1år	Marianne Ahlgren	Ledamot 2år
		Stina Gardelin	Ledamot 1år

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda möten, samt årsstämman.

Arvode till styrelsen har under året ej utgått, ersättningen har bestått i ett gemensamt julbord samt sommarmöte, utöver ersättning för direkta utlägg.

Intern revisor har varit Kerstin Gabre

Till extern revisor har styrelsen valt Lars Johansson LRF Konsult

Valberedningen har bestått av Stefan Larsen och Valon Shala.



Org nr 769611-6107

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till stämman

Föreningen har under året haft 4 st lägenhetsöverlåtelser.

På grund av okynnesklotter har två baksidor på garagen målats om.

Förrådsdörrar och dörr till miljöhus har målats.

Nya lampkupor på förråd, garage samt miljöhus har satts upp.

Golvvärme Brearedsvägen 75 har renoverats.

Farthinder har satts upp vid garagen samt gången mellan 2 och 75.

Avtal har slutits med Securitas om uppsättning av parkeringsskyltar

samt övervakning av parkeringarna.

Månadsavgiften sänktes tillfälligt för december månad med 50%, sänkningen gällde ej garagen.

### Ekonomi

Taxeringsvärdet på föreningens fastighet uppgår till 41 211 000kr, varav markvärde 8 680 000kr och byggnader 32 531 000kr enligt fastighetstaxering år 2016.

Föreningen har vid årsskiftet lån med fastigheten som säkerhet på totalt 23 993 042kr vilket motsvarar ca 7 695kr/m<sup>2</sup> bostadsyta. Räntekostnaden har varit ca 145kr/m<sup>2</sup> bostadsyta, total kostnad 451 826kr.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor)

Balanserat resultat 1 000 402

Årets resultat 181 752

**1 182 154**

Disponeras så att

Avsättning yttre reparationsfond 107 000

I ny räkning överförs 1 075 154

**1 182 154** *d*

Org nr 769611-6107

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
		-2018-12-31	-2017-12-31
Avgifter överlåtelse och pantsättning	1	5 500	9 000
Hysesintäkter garage	2	132 000	132 000
Årsavgifter lägenheter	3	2 024 176	2 024 176
Justering öresutjämning/övriga intäkter		-6,00	400
		<b>2 161 670</b>	<b>2 165 576</b>
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Elkostnader		-87 673	-75 209
Trappstädning	4	-62 676	-62 676
Fjärrvärme		-269 057	-266 789
Vatten och avlopp		-105 756	-109 132
Renhållning och sophantering		-55 611	-53 262
Fastighetsskötsel yttre	5	-116 721	-93 601
Reparation och underhåll fastighet	6	-111 018	-90 028
Fastighetsavgift/skatt	7	-58 916	-58 080
TV och Internet Vbg energi		-13 818	-13 818
Förbrukningsinventarier och material		-10 418	-21 116
Fastighetsförsäkring		-42 753	-46 383
Övriga förvaltningskostnader	8	-15 892	-11 558
Redovisningstjänster	9	-51 000	-51 000
Bankkostnader		-1 400	-1 400
Föreningsavgifter	10	-5 020	-5 020
Styrelse och årsmöte	11	-23 763	-11 359
Avskrivning byggnader	12	-496 600	-496 600
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-1 528 092</b>	<b>-1 467 031</b>



Bostadsrättsföreningen Havsnära i Varberg		5(10)
Org nr 769611-6107		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>633 578</b>	<b>698 545</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-451 826	-459 639
Ränteintäkter	0	0
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-451 826</b>	<b>-459 639</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>181 752</b>	<b>238 906</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>181 752</b>	<b>238 906</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>181 752</b>	<b>238 906</b>

Org nr 769611-6107

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	60 901 751	61 398 351
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar/Leverantörsfordringar	14	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 618	12 733
<i>Kassa och bank</i>		1 700 900	1 533 059
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 758 518</b>	<b>1 545 792</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>62 660 269</b>	<b>62 944 143</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		35 000 000	35 000 000
Yttre reparationsfond		1 052 000	945 000
		<b>36 052 000</b>	<b>35 945 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 000 401	868 495
Årets resultat		181 752	238 906
		<b>1 182 153</b>	<b>1 107 401</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>37 234 153</b>	<b>37 052 401</b>

d

Org nr 769611-6107

**Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	16	25 004 000	25 500 600
-----------------------------	----	------------	------------

**Kortfristiga skulder**

Förskott hyror och avgifter		112 952	142 932
Leverantörsskulder		39 802	51 009
Aktuella skatteskulder		116 996	90 282
Upplupna utgiftsräntor		33 140	28 117
Övriga skulder		119 226	78 802
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>422 116</b>	<b>391 142</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>62 660 269</b>	<b>62 944 143</b>

## POSTER INOM LINJEN

**Ställda säkerheter***För egna skulder och avsättningar*

Fastighetsinteckningar	29 568 000	29 568 000
	<b>29 568 000</b>	<b>29 568 000</b>

**Ansvarsförbindelser**

Inga

Inga 



Org nr 769611-6107

### **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Anläggningstillgångar**

Byggnader och mark redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnad görs med ca 0,75 % av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

### **Noter**

#### **Not 1 Avgifter överlåtelse och pantsättning**

Överlåtelseavgift 1000 kr har uttagits av säljare, pantsättningsavgift är 500 kr per tillfälle.

#### **Not 2 Garage hyra**

24 garage finns varav 20 st finns för uthyrning 550kr/enhet, resterande används av föreningen.

#### **Not 3 Årsavgifter**

Avgiften för december 2018 sänktes med 50%, gällde endast denna avgift. Garagen omfattades inte.

#### **Not 4 Trappstädning**

Avtal tecknat med Clean Entreprenad AB.

#### **Not 5 Fastighetsskötsel Yttre**

Snöröjning, sandning, gräsklippning mm, har under 2018 skötts av Farmartjänst samt Fortinova.

#### **Not 6 Reparation och underhåll fastighet**

Målningsarbeten, byte av lampkupor, renovering golvvärme, service på hissar, farthinder mm.



Org nr 769611-6107

**Not 7 Fastighetsavgift**

Fastighetsavgift år 2 med hel avgift, 38\*1337kr samt fastighetsskatt på mark o garage 1 % av 811 000kr.

**Not 8 Övriga förvaltningskostnader**

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier för styrelsens arbete. Hyra lokal till årsmöte.

Gåvor o blommor till boende. Extern revisorstjänst (ca 7000,00)

**Not 9 Redovisningstjänster**

Extern tjänst för ekonomisk förvaltning; bokföring, bokslut, fakturahantering, hyresdebitering samt uppföljning, medlemsregister och överlåtelse, mm. Kontorsakuten i Varberg anlita.

**Not 10 Föreningsavgifter**

Medlemsavgift Bostadsrätterna

**Not 11 Styrelsekostnader och årsmöten**

Styrelsen tar inte ut arvode för sitt arbete, i stället har man haft en sommarmiddag samt avslutat årets arbete med julavslutning på restaurang.

**Not 12 Avskrivning byggnader**

Årets avskrivningar motsvarar ca 0,75 % av anskaffningsvärdet byggnader.

**Not 13 Byggnader och mark**

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde	66 697 751	66 697 751
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde</b>	<b>66 697 751</b>	<b>66 697 751</b>
Ingående avskrivningar	5 299 400	4 802 800
Årets avskrivningar	496 600	496 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>5 796 000</b>	<b>5 299 400</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>60 901 751</b>	<b>61 398 351</b>
Taxeringsvärde byggnader (2016 års taxering)	32 531 000	32 531 000
Taxeringsvärde mark	8 680 000	8 680 000
	<b>41 211 000</b>	<b>41 211 000</b>

**Not 14 Kundfordringar/Fordring från leverantör (inga fordringar)**

Org nr 769611-6107

**Not 15 Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående belopp	35 000 000	945 000	868 495	238 906
Disp av föreg. år		107 000	131 906	-238 906
Årets resultat				181 752
<b>Utgående belopp</b>	<b>35 000 000</b>	<b>1 052 000</b>	<b>1 000 401</b>	<b>181 752</b>

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

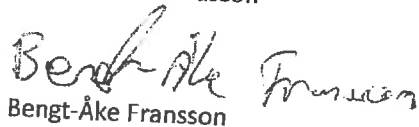
**Långgivare**

	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp0 2017-12-31
SEB 27 85 31 67	1,71	2020-03-28	8 260 000	8 394 000
SEB 27 86 29 77	1,57	2019-01-28	8 037 000	8 215 600
SEB 27 86 31 83	2,02	2022-03-28	7 268 000	7 386 000
SEB 29 08 13 74	1,71	2019-10-28	1 014 000	1 030 000
SEB 33 65 98 57	2,29	2020-06-28	425 000	475 000
			<b>25 004 000</b>	<b>25 500 600</b>
Kortfristig del av långfristig skuld (amorteringar)			496 600	496 600

Varberg 2019 - 04-17



Kenneth Bartholdsson



Bengt-Åke Fransson



Ingegärd Karlsson

Föreningens interna revisors påskrift 2019-.....

Extern revisors påskrift 2019-04-30



Elsbeth Lundgren

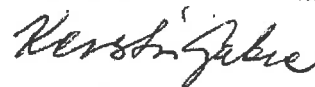


Monica Nohed-Hölzer

Stina Gardelin

Marianne Ahlgren



Kerstin Gabre



Lars Johansson LRF Konsult

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Havsnära i Varberg

Org.nr 769611-6107

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Havsnära i Varberg för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandling och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisningen avviker från den standardiserade uppställningsformen BFNAR 2016:10. Avvikelsen medför dock inte några fel eller brister i informationen. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för räkenskapsåret

Styrelsens ledamöter har enligt min mening inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Varberg den 30 april 2019

Lars Johansson