

Årsredovisning

2018

Brf Hadi n:r 3

Org nr 784400-0278

Styrelsen för Brf Hadi n:r 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsstäder och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-12.

Föreningens fastighet, Biet 3 bebyggdes 1947, och är belägen i Mora kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 23 bostadsrättslägenheter och 6 lokaler. Dessutom finns 24 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4	st 1 rum och kök		
11	st 2 rum och kök		
6	st 3 rum och kök		
2	st 4 rum och kök	Total bostadsyta: 1 362,3 kvm.	Total lokalyta: 249 kvm.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalvinster upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 779 895 (779 895) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad via Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-28 bestått av:

Ordinarie	Randi Eriksson Margaretha Karlehag Heinz-Eric Develius Eva Gustafsson Peter Högberg	Ordförande
Suppleanter	Elin Karlsson	

Fram till föreningsstämman var Göte Andersson och Henrik Thorell ordinarie ledamöter.

Valda revisorer vid ordinarie stämma:

Ordinarie	Per Stårner
Suppleant	Runo Eriksson
Valberedning	Eva Jågas

Styrelsen har under året haft 12 (9) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Margareta Karlehag.
Den ekonomiska förvaltningen har utförts av RB Fastighetsägare AB en del av Riksbyggen.
Lägenhetsförteckningen hanteras av styrelsen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Heinz-Eric Develius.

Fastighetens tekniska status
Balkongreovering år 1996.
Stamreovering i källarplan år 1999.
Installation av fjärrvärme år 2001.
Installation av bredband 2008.
Balkongreovering samt utbyggnad 2016.
Relining avloppsstammar 2018.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2016-04-27 (intervall vart 10:e år).
Ventilationsrengöring och OVK utfördes 2017-05-09.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 17 594 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 562 500 kronor, avseende relining avloppsstammar. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Arbetet med att iordningställa samlinglokalen med uthyrningsmöjligheter, har slutförts under 2018.
Totalt 83 179 kronor avseende installation av kök m m redovisas under byggnader och mark och skrivs av på 10 år. Inköpta möbler m m redovisas som inventarier och skrivs av på 5 år.

Medlemsinformation

Under perioden har 4 st överlåtelse ägt rum samt 1 st upplåtelse av vaktmästarbostaden. Dessutom har styrelsen beviljat en andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs.
Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Föreningen hade vid årets slut 28 (27) medlemmar.

Årsavgifterna har legat oförändrade under 2018.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019=1163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2019=465 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	906	899	883	850
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-604	-87	-328	121
Soliditet (%)	33,5	28,1	29,6	39,3
Kassalikviditet (%)	216,7	141,0	166,6	166,2
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	100	100	100	100
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	790	850	1 100	1 000
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	533	533	533	517
Lån kronor per kvm yta	1 336	1 385	1 433	1 176

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	79 200		850 271	181 456	-86 744
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			100 000	-100 000	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-160 339	160 339	
Upplåtelse med bostadsrätt	3 300	796 700			
Balanseras i ny räkning				-86 744	86 744
Årets resultat					-604 221
Belopp vid årets utgång	82 500	796 700	789 932	-155 051	-604 221

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	155 051
årets förlust	-604 221
	-449 170

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	100 000
ianspråktagande av yttre reparationsfond	-562 500
i ny räkning överföres	13 330
	-449 170

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		905 680	898 906
Övriga rörelseintäkter		18 869	6 687
Summa rörelseintäkter		924 549	905 593
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 188 459	-679 733
Övriga externa kostnader	5	-97 181	-65 455
Personalkostnader	6	-52 102	-39 048
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 197	-150 710
Summa rörelsekostnader		-1 483 940	-934 945
Rörelseresultat		-559 391	-29 352
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 696	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-46 526	-57 394
Summa finansiella poster		-44 830	-57 392
Resultat efter finansiella poster		-604 221	-86 744
Årets resultat		-604 221	-86 744

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	2 863 160	2 920 623
Inventarier, verktyg och installationer	8	22 221	27 776
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	36 626
Summa materiella anläggningstillgångar		2 885 381	2 985 025
Summa anläggningstillgångar		2 885 381	2 985 025
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyes-, avgifts- och kundfordringar		2 499	0
Övriga fordringar	10	353 093	502 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 471	20 210
Summa kortfristiga fordringar		377 063	522 692
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		383 893	138 947
Summa kassa och bank		383 893	138 947
Summa omsättningstillgångar		760 956	661 639
SUMMA TILLGÅNGAR		3 646 337	3 646 664

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		879 200	79 200
Yttre reparationsfond		789 932	850 271
Summa bundet eget kapital		1 669 132	929 471
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		155 051	181 456
Årets resultat		-604 221	-86 744
Summa fritt eget kapital		-449 170	94 712
Summa eget kapital		1 219 962	1 024 183
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	2 075 218	2 153 246
Summa långfristiga skulder		2 075 218	2 153 246
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	78 028	78 028
Leverantörsskulder		47 651	108 502
Skatteskulder		1 545	305
Övriga skulder	14	129 580	163 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	94 353	119 129
Summa kortfristiga skulder		351 157	469 235
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 646 337	3 646 664

Kassaflödesanalys	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-559 390	-29 352
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		146 197	150 710
Erhållen ränta		1 696	2
Erlagd ränta		-47 649	-57 532
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-459 146	63 828
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-5 153	153 616
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-116 955	62 425
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-581 254	279 868
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-46 553	-64 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-46 553	-64 402
Finansieringsverksamheten			
Amortering av fastighetslån		-78 028	-78 028
Inbetalda insatser / kapitaltillskott		800 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		721 972	-78 028
Årets kassaflöde		94 165	137 438
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		636 380	498 942
Likvida medel vid årets slut	16	730 545	636 380

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)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	3 605	43 260
Hysesintäkter lokaler	96 026	95 340
Hysesintäkter garage och p-platser	72 000	72 000
Årsavgifter bostäder	723 687	694 680
Årsavgift balkonger	26 880	26 880
Hysesbortfall ./.	-6 480	-10 118
Avsättning inre reparationsfond ./.	-13 098	-26 196
Debiterade avgifter	3 060	3 060
Övriga ersättningar och intäkter	11 160	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 709	6 267
	924 549	905 593

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	17 594	24 706
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	562 500	160 339
	580 094	185 045

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	4 565	14 145
Obligatorisk ventilationskontroll	0	17 400
Yttre skötsel / Snöröjning	34 767	35 465
Fastighetsel	31 300	30 445
Uppvärmning	253 601	261 305
Vatten	45 406	49 157
Sophämtning	28 254	28 255
Fastighetsförsäkring	27 367	36 289
Självrisk/reparation försäkringsskador	162 472	3 244
Kabel-TV / Internet	1 650	0
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	18 983	18 983
	608 365	494 688

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	10 933	7 274
Revisionsarvode	3 750	3 750
Förvaltningsarvode	40 283	39 314
Övriga externa tjänster/kostnader	12 444	0
Övriga förbrukningsinventarier/material	29 771	15 117
	97 181	65 455

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	15 000	5 000
Löner till fastighetsskötare	20 025	19 701
Löner/arvode vicevärd	6 000	6 000
Sociala avgifter	11 077	8 347
	52 102	39 048

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 940 588	3 940 588
Nyanskaffningar	83 179	0
Markanläggningar - nybyggnation två carportar	789 064	789 064
Ingående anskaffningsvärde mark	104 600	104 600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 917 431	4 834 252
Ingående avskrivningar	-1 913 629	-1 781 305
Årets avskrivningar	-140 642	-132 324
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 054 271	-1 913 629
Utgående redovisat värde	2 863 160	2 920 623
Taxeringsvärden byggnader	4 069 000	4 069 000
Taxeringsvärden mark	1 169 000	1 169 000
	5 238 000	5 238 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden bredband	211 609	183 833
Inköp	0	27 776
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	211 609	211 609
Ingående avskrivningar	-183 833	-165 447
Årets avskrivningar	-5 555	-18 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 388	-183 833
Utgående redovisat värde	22 221	27 776

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående nedlagda kostnader samlingslokal	36 626	0
Årets nedlagda kostnader ombyggnad samlingslokal	46 553	36 626
Avgår investering för aktivering	-83 179	0
	0	36 626

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	6 441	5 048
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	346 652	497 434
	353 093	502 482

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 471	20 210
	21 471	20 210

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,95	3-mån rörligt	608 458	615 110
Stadshypotek AB, Räntetak 3,30%	2,22	2020-09-16	374 536	383 560
Stadshypotek AB	2,16	2023-03-01	713 945	764 045
Stadshypotek AB, Räntetak 3,30%	2,19	2021-03-17	456 307	468 559
			2 153 246	2 231 274
Kortfristig del av långfristig skuld			-78 028	-78 028

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 763 106 kronor.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	2 662 100	2 662 100
	2 662 100	2 662 100

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre reparationsfond, reservering 13 098 kronor t o m 2018-06-30	127 269	160 960
Källskatter	1 350	1 350
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	961	961
	129 580	163 271

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 461	4 583
Förskottsbetalda hyror och avgifter	53 357	56 600
Upplupna uppvärmningskostnader	33 535	30 716
Uppl snöröjning	0	23 229
Beräknat arvode för revision	4 000	4 000
	94 353	119 128

Not 16 Likvida medel

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning Klientmedel	346 652	497 434
Banktillgodohavanden	383 893	138 947
	730 545	636 381

Mora den 15/4 2019


Randi Eriksson
Ordförande

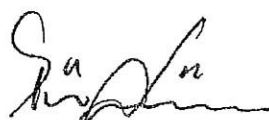

Peter Högberg


Margareta Karlehag


Heinz-Eric Develius


Eva Gustafsson

Min revisionsberättelse har lämnats . 2019-04-16


Pär Stårner
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Hadi nr 3

Organisationsnummer 784400-0278

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Hadi nr 3 för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna 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 i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningskyldig mot bostadsrättföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

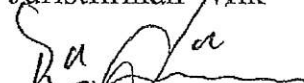
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättföreningen.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Mora 16 april 2019

Juristfirman Wik



Pär Stårner

revisor

	RESULTAT 2017	RESULTAT 2018	BUDGET 2019
Avser tusentals kronor - tkr			
Hysesintäkter bostäder	43	3	0
Hysesintäkter lokaler	95	96	90
Hysesintäkter p-platser	72	72	72
Årsavgifter bostäder	695	724	726
Årsavgifter balkonger	27	27	27
Outhyrtd ./.	-10	-6	0
Avsättning inre rep.fond ./.	-26	-13	0
Debiterade elavgifter	3	3	3
Uthyrningslägenhet		11	15
Övriga intäkter	1		
Fakturerade kostnader	6	8	
Försäkringsersättning			
RÖRELSENS INTÄKTER	906	925	933
Fastighetskötsel entr.			
Städning entr.	14	4	0
Obligatorisk ventilationskontroll	17		
Besiktning			
Serviceavtal			
Energideklarationer			
Yttre skötsel	35	35	35
Löpande reparationer/underhåll	25	18	45
Löp rep/underhåll markytor			
Planenligt underhåll	102		80
Planenligt underhåll tvättstuga	59		
Avgår erhållna bidrag för rep ./.			
Pågående om- och tillbyggnad			
Investeringar enl underhållsplan		563	116
.. varav skall aktiveras ./.			
Elavgifter	30	31	34
Uppvärmning	261	254	270
Vatten & avlopp	49	46	51
Sophämtning	28	28	30
Container/grovsopor			
Fastighetsförsäkringar	36	27	30
Självrisk/reparation försäkringsskador	3	162	
Kabel-TV			
Internet		2	3
Fastighetsskatt	19	19	24
Förbrukningsinventarier	7	10	
Övr förbrukningsinventarier/material	9	20	8
Kreditupplysning			
Inkasso/avhysning/långtidsbevakning			
Hyses- och avgiftsförluster			
Styrelsearvode	5	15	15
Revisionsarvode	4	4	4
Förvaltningsarvoden	37	37	38
Förvaltningsarvode utöver avtal	3	3	
Övriga förvaltningskostnader	7	10	8
Bankkostnader		1	
Övriga externa tjänster		12	
Löner till fastighetsskötare	20	20	21
Löner arvoden/vicevärd	6	6	6
Lagstadgade sociala avgifter	8	11	13
Särskild löneskatt			
Premier FORA			

Avskrivning byggnad	6	6	6
Avskrivning om- och tillbyggnader	75	83	83
Avskrivning tillbyggn balkonger 40 år	12	12	12
Avskrivning markanläggning 20 år	40	40	40
Avskrivning inventarier		5	6
RÖRELSENS KOSTNADER	935	1 484	978
RÖRELSENS RESULTAT	-29	-559	-45
Ränteintäkter från bank			
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag		2	
Övriga ränteintäkter klientmedel	0	0	0
FINANSIELLA INTÄKTER	0	2	0
Räntekostnader fastighetslån	49	35	40
Räntekostnad balkonger 2,5%	9	12	11
FINANSIELLA KOSTNADER	58	47	51
Statlig skatt			
RESULTAT	-87	-604	-96
Föreslås i resultatdispositionen:			
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	161	563	196
Reservering till yttre reparationsfond ./.	-100	-100	-100
	-26	-141	0

Beslut resultatdispositionen	17-12-31	18-12-31	19-12-31
Balanserat resultat enl BR	181	155	14
Yttre reparationsfond enl BR	851	790	327
Ianspråktagande av yttre reparationsfond	-161	-563	-196
Reservering till yttre reparationsfond	100	100	100
Summa yttre rep.fond efter stämmobeslut	790	327	231

BUDGET INKLUDERAR FÖLJANDE HÖJNINGAR:

Årsavgifter FROM:

Genomsnittlig avgift per 18-12-31 uppgår till 533 kr/kvm.

