



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Harrie i Kävlinge (716438-5499) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 26:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 23 november 1987 och nuvarande stadgar registrerades den 8 juli 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1991 på fastigheten FALLHÖJDEN 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheterna består av flerbostadshus, kedjehus, radhus och småhus med adress Rinnbovägen i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	32	2 188
3	50	4 419
4	16	1 528
5	4	510
	102	8 645

Lokaler, hyresrätt	2	88
Parkeringsplatser	100	

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2018, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Anneli Klang	ordförande
Lennart Petersson	vice ordförande
Ulf Persson	sekreterare
Johan Huzum	vice sekreterare
Carin Nilsson	styrelseledamot
Marie Andréasson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Rickard Leijonmarck	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Lars Hersgren med Lennart Lundqvist som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska Energi	elavtal
Eon	uppvärmning med fjärrvärme
Sydantenn	kabel-TV
Top24	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
HSB Skåne	brandskyddsavlat
Folksam	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 20 augusti 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Bytat de sista pannorna i låghusen samt de tre återstående gaspannorna i höghusen samt påbörjat ett större renoveringsbehov av rötskador.

Övrigt

Styrelsen har gått utbildning i GDPR.

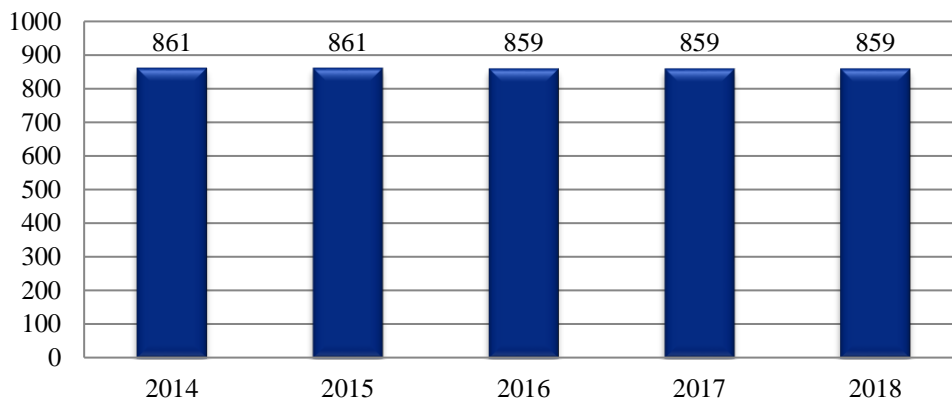
Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 859 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 359 394 kr. Under året har föreningen amorterat 536 397kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 109 år.

Föreningen använder biogas, vegetabiliska oljor, vilket gör att föreningen har rätt till skattebefrielse för energiskatt och koldioxidskatt. SKV har utbetalat 758 543kr under 2018 varav 222 553kr avser 2017. Utbetalning beräknas även inkomma under 2019. Intäkterna redovisas som övriga rörelseintäkter Not 2. Föreningen använder även grön el.

Föreningen äger fem bostadsrätter som hyrs ut.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	136
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	11
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	137

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 10 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.



Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 458	7 741	712	7 731
Resultat efter finansiella poster, tkr	-422	1 086	619	619
Eget kapital, tkr	5 585	6 006	4 921	3 651
Taxeringsvärde, tkr	75 406	69 536	69 536	70 358
-varav byggnad, tkr	57 610	52 630	52 630	51 806
Soliditet	9%	9%	8%	6%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	859	859	856	861
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	6 751	6 813	7 204	7 268
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	120	128	163	179
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	77%	85%	90%	89%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	95	95	92	72
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	205	74	104	77
Avskrivning/m ² byggnadsyta	71	71	71	71

En snittlägenhet på 85 m² kan förenklat sägas vara belånad med 573 800 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 85 m² belöper en månadsavgift om ca 6 100 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppåtelse- avgifter	Rest på insats	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 776 000	1 629 179	-2 097 054	1 639 365	-4 026 801	1 085 687	6 006 376
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:							
Balanseras i ny räkning					1 085 687	-1 085 687	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:							
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				831 000	-831 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				-1 792 057	1 792 057		0
Årets resultat						-421 804	-421 804
Belopp vid årets utgång	7 776 000	1 629 179	-2 097 054	678 308	-1 980 057	-421 804	5 584 573



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-2 941 114
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-831 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 792 057
Årets resultat	-421 804
Summa till stämmans förfogande	-2 401 861

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 401 861
-------------------------	------------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	7 458 468	7 741 048
Övriga rörelseintäkter	2	537 051	12 085
Summa rörelseintäkter		7 995 519	7 753 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-5 771 107	-4 171 374
Övriga externa kostnader	4	-431 565	-401 265
Personalkostnader	5	-585 146	-388 600
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-620 419	-620 419
Summa rörelsekostnader		-7 408 237	-5 581 658
Rörelseresultat		587 282	2 171 475
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25 856	23 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 034 942	-1 109 362
Summa finansiella poster		-1 009 086	-1 085 788
Resultat efter finansiella poster		-421 804	1 085 687
Årets resultat		-421 804	1 085 687

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-421 804	1 085 687
Reservering till fond för yttre underhåll	-831 000	-827 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 792 057	645 946
Över-/underskott efter disposition av underhåll	539 253	904 633

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	59 406 282	60 026 701
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		59 406 282	60 026 701
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		59 406 782	60 027 201
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 592	0
Övriga fordringar	8	98 107	103 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	133 183	346 668
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		245 882	449 782
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	3 000 000	2 600 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	2 600 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 743 978	2 673 856
<i>Summa kassa och bank</i>		2 743 978	2 673 856
Summa omsättningstillgångar		5 989 860	5 723 638
SUMMA TILLGÅNGAR		65 396 642	65 750 839

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 308 125	7 308 125
Fond för yttre underhåll		678 308	1 639 365
<i>Summa bundet eget kapital</i>		7 986 433	8 947 490
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 980 057	-4 026 801
Årets resultat		-421 804	1 085 687
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-2 401 861	-2 941 114
Summa eget kapital		5 584 573	6 006 376
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	57 821 350	58 361 191
Summa långfristiga skulder		57 821 350	58 361 191
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	538 044	535 140
Leverantörsskulder		564 485	518 214
Skatteskulder		13 125	0
Övriga skulder	14	52 705	8 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	822 360	320 959
Summa kortfristiga skulder		1 990 719	1 383 271
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 396 642	65 750 839

**NOTER****Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 98 år.

Avskrivningstid på inventarier: 5 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 15 005 737 tkr

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter bostäder	410 004	405 936
Hysesintäkter övrigt	226 969	214 847
Årsavgifter bostäder	6 809 208	7 103 261
Intäkter pant, överlåtelse	12 287	14 784
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	0	2 220
Summa nettoomsättning	7 458 468	7 741 048
2 Övriga rörelseintäkter	2018	2017
Försäkringsersättning	0	11 985
Övriga intäkter	537 051	100
Summa övriga rörelseintäkter	537 051	12 085
3 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	423 303	288 657
Underhåll enligt plan	1 792 057	645 946
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	22 746	9 286
Lokalvård, städning	12 566	4 200
Sotning	3 095	0
Snöröjning	70 514	10 298
Hissbesiktning	5 025	4 970
El	271 846	215 248
Uppvärmning	1 594 392	1 298 341
Vatten, avlopp	303 292	343 130
Renhållning	121 726	128 119
Kabel-TV, internet	154 376	174 889
Fastighetsförsäkringspremier	83 981	79 982
Fastighetsskatt	301 809	256 200
Förvaltningsavtal	610 380	712 108
Summa drift	5 771 107	4 171 374



4 Övriga externa kostnader	2018	2017
Lokalkostnader, drift	4 598	4 192
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	150 186	87 440
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	10 175	1 500
Kontorsmaterial, tele, porto	25 827	38 891
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	7 738	29 563
Bevakning, övriga riskkostnader	84 558	83 094
Externt revisionsarvode	9 163	8 775
Kostnader pant, överlåtelser	23 611	23 161
Övriga förvaltningskostnader	67 984	86 407
Övriga externa tjänster	16 125	6 643
Medlemsavgifter	31 600	31 600
Summa övriga externa kostnader	431 565	401 265

5 Personalkostnader	2018	2017
Löner för anställda	197 208	193 337
Arvode styrelsen*	163 302	99 828
Övrig lön/ersättning styrelsen	70 500	0
Revisionsarvode	4 000	4 000
Bilersättning	6 284	2 116
Pensionskostnader	6 708	-4 378
Sociala avgifter	137 145	93 697
Summa personalkostnader	585 146	388 600

I summa Arvode styrelsen ingår styrelsearvode, sammanträdesarvode samt övriga arvode

Medelantalet anställda

Medelantalet anställda har varit 5stycken.

**6 Byggnader och mark****2018-12-31 2017-12-31**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2111

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	100 224 868	-41 905 467	-620 419	57 698 982
Ursprunglig mark	1 707 300			1 707 300
Byggnader	101 932 168	-41 905 467	-620 419	59 406 282

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	100 224 868	100 224 868
Ingående anskaffningsvärden mark	1 707 300	1 707 300
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 932 168	101 932 168

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-10 802 117	-10 181 698
Årets avskrivningar	-620 419	-620 419
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 422 536	-10 802 117

Ackumulerade nedskrivningar/avskrivning över plan

Ingående nedskrivningar	-31 103 350	-31 103 350
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-31 103 350	-31 103 350

Redovisat värde**59 406 282 60 026 701****Taxeringsvärde****2018-12-31 2017-12-31**

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	57 610 000	52 630 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	17 796 000	16 906 000
Summa taxeringsvärde	75 406 000	69 536 000

Fastighetsbeteckning: FALLHÖJDEN 1

Byggnads- och värdeår: 1992

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 16.

7 Andra långfristiga värdepappersinnehav**2018-12-31 2017-12-31**

Ingående anskaffningsvärde (andel i HSB Skåne)	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

8 Övriga fordringar**2018-12-31 2017-12-31**

Skattekonto	94 332	39 304
Skattefordringar	0	32 484
Avräkningskonto HSB Skåne	3 775	31 326
Summa övriga fordringar	98 107	103 114

9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Förutbetald försäkring	87 618	79 653
Förutbetald kabel-tv	39 092	38 594
Upplupna ränteintäkter	2 837	2 604
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	222 553
Upplupna hyresintäkter	3 636	3 264
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	133 183	346 668

**10 Övriga kortfristiga placeringar** **2018-12-31** **2017-12-31**

	Räntesats	Löptid		
Placeringskonto HSB Skåne	0,70%	3 månader	3 000 000	2 600 000
Summa övriga kortfristiga placeringar			3 000 000	2 600 000

11 Kassa och bank **2018-12-31** **2017-12-31**

Handkassa			2 906	2 906
SBAB			2 008 637	2 001 323
Sparbanken Skåne transaktionskonto			732 434	669 627
Summa kassa och bank			2 743 978	2 673 856

12 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

13 Övriga skulder till kreditinstitut **2018-12-31** **2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
SBAB	2,35%	2019-09-13	300 000	14 513 324	14 813 324
SBAB	0,96%	2019-12-13	36 937	15 594 947	14 813 324
SBAB	1,64%	2020-04-16	200 000	12 510 034	12 710 034
SBAB	1,37%	2021-06-08	0	15 741 089	15 741 089
			536 937	58 359 394	58 077 771
Nästa års amortering beräknas uppgå till				538 044	538 044
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				57 821 350	57 542 631
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,56%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				2 152 176	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				55 669 174	

14 Övriga skulder **2018-12-31** **2017-12-31**

Övriga kortfristiga skulder			52 705	8 959
Utgående värde			52 705	8 959

15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2018-12-31** **2017-12-31**

Uppl pensionskostnader Fora			6 708	0
Upplupen el			25 699	0
Upplupen värme			198 332	0
Upplupen sophämtning			3 231	0
Förutbetalda månavgifter/hyror			572 746	312 259
Upplupna räntekostnader			6 944	0
Beräknat arvode för revision			8 700	8 700
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			822 360	320 959



16 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

99 010 000

99 010 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

99 010 000

99 010 000

.....
ort och datum

.....
Anneli Klang

.....
Lennart Petersson

.....
Ulf Persson

.....
Johan Huzum

.....
Carin Nilsson

.....
Marie Andréasson

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Lars Hergren
Av föreningen vald revisor

.....
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

Bla

Bla bla