

Årsredovisning

Brf Strandgatan 2

769619-8741

Styrelsen för Brf Strandgatan 2 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 10
- Underskrifter	11



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Strandgatan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag med säte i Halmstad kommun, som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen äger fastigheten Rudan 10 i Halmstad. Fastigheten består av ett flerbostadshus i åtta våningar med totalt 27 lägenheter varav 26 upplåtna med bostadsrätt och 1 upplåten med hyresrätt, 1 kontorslokal samt 8 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2rok	3rok	5rok	Lokal	Garagplatser
1	16	3	7	1	8

Lokal	Hyresgäst	Kontrakts slutdatum	Frivillig skattskyldighet
73 kvm	Myresjöhus	2019-09-01	Ja

Bostadsyta, BOA:	2 408 kvm	
Antal lägenheter:	27 st	varav 26 st är upplåtna med bostadsrätt och 1 st med hyresrätt
Lokalyta:	73 kvm	
Antal lokaler:	1 st	
Garageyta:	190 kvm	
Antal garageplatser	8 st	endast intern uthyrning
Tomtyta:	840 kvm	
Taxeringsvärde:	30 649 000	
Varav byggnad:	21 526 000	
Varav mark:	9 123 000	

Samma taxeringsvärde som föregående år.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Halland och föreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Hemförsäkringen bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		*vald t.o.m.
Christer Bramberger	ordförande	2019
Lillebeth Bjerkner		2020
Käthe Lankell		2020
Lars-Erik Näsman		2019
Sofia Pettersson		2019

Styrelsesuppleanter

Bertil Andersson		2019
------------------	--	------

Revisor ordinarie

Johan Liljencrantz		2019
HGM Revisions AB		
Arne Forsberg	Föreningsrevisor	2019
Ulla Jönsson	Revisorsuppleant	2019

Valberedning

Arne Forsberg		2019
Ulla Jönsson		2019

*Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningen har under verksamhetsåret haft ordinarie stämma 11 april 2018 samt föreningsmöte i samband med gårdsfesten 5 september 2018 och ett mingelmöte vid luciatiden. Styrelsen har, förutom det konstituerande mötet, haft 5 protokollförda sammanträden och skickat ut 5 Info-blad till medlemmarna. Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Tecknade avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	Försäkring
Kalmar Energi	El
Hem	Elnät, vatten, fjärrvärme, sophantering
ComHem	Kabel TV
Telia Sonera	Bredband
Besam	Handikapps dörrar
Salwens	Hissbesiktning

Styrelsens kommentarer

Bostadsrättsföreningen Strandgatan 2 förvärvade den 30 juni 2009 del av fastigheten Rudan 6 i Halmstad kommun. Säljaren var Akelius Lägenheter AB och efter styckningen av Akelius kontorsdel har föreningen fått benämningen Rudan 10.

Fastigheten har ett attraktivt läge och alla lägenheterna har utsikt över Nissan med bryggor och båtar och inte minst mot Slottet och dess park och vallgrav. Även delar av centrala Halmstad och Galgberget finns med i blickfånget. Mellan huset och havet löper ”Sinnenas Promenad” med olika teman, som ”Syn-Känsla-Lukt-Hörsel-Smak”.

Anslutning till Telia bredband finns i varje lägenhet. Sedan tidigare finns ComHems kabelnät.

Målsättningen är att vi tillsammans ska skapa ett attraktivt boende där vi alla ska trivas och kunna vara med och påverka.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat efter finansiella poster är ett överskott med 89 TSEK. Föreningen har ett positivt kassaflöde.

Årets resultat exklusive avskrivning av byggnad uppgår till 406 TSEK. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens likviditet.

Under året har föreningen utfört reparationer och underhåll i fastigheten för 328 TSEK, vilket är 144 TSEK över budget. Mer omfattande skador efter läckage på balkongerna har kostat 117 TSEK över budget. Dessutom har kostnader för reparation av värmepump och högre elkostnader tillkommit.

Föreningen har två lån i Handelsbanken och ett lån i SBAB. Alla lånen är bundna (se not 6). Två av lånen har omsatts och ombildats i Handelsbanken under år 2018, med räntekvot 1,46% respektive 1,16%. Föreningen har under året amorterat 3 145 TSEK på lånen. Räntekostnaderna har under året minskat med 75 TSEK. Under 2019 skall det tredje lånet omsättas.

Föreningen har nu en återstående lägenhet upplåten med hyresrätt. Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts i enlighet med stadgarna och ekonomisk plan motsvarande en årlig avsättning om 30 kr/kvm BOA. Föreningens budget för verksamhetsåret 2019 ger full kostnadstäckning, budgeterat överskott är 284 TSEK. I underhållsplanen har planerats åtgärder för 146 TSEK. Byte av värmepump för 100 TSEK ingår i budgeterat underhåll. Föreningens kassaflöde är positivt.

Styrelsen har upprättat avtal med PART angående EU:s dataskyddsförordning GDPR och skapat harmoniserande rutiner i styrelsen. Vidare har en policy för styrelsearbetet upprättats. I syfte att tydliggöra arbetet och att få nya ledamöter att komma in i uppgifterna har arbetsbeskrivningar upprättats för styrelsens ledamöter; ordförande, ekonomiansvarig, teknikansvarig och sekreterare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tsek	1 624	1 640	1 676	1 656	1 610
Resultat efter finansiella poster, tsek	89	195	216	-608	-524
Årsavgifter/kvm bostadsyta	599	583	581	581	572
Lån/kvm bostadsyta	5 814*	7 120	7 120	7 328	8 100
Elkostnad/kvm bostadsyta	40	35	28	30	40
Värmekostnad/kvm bostadsyta	61	76	90	74	55
Vattenkostnad/kvm bostadsyta	3**	20	14	16	15
Kapitalkostnad/kvm bostadsyta	104	139	144	212	228
Räntekänslighet***	9	10	10	11	12

*Amortering har skett under 2018 med 3 145 000 kr

**Avläsning har skett för perioden 161018-180228 vilket har medfört en kreditering om 30 TSEK, därav den låga vattenkostnaden för 2018

***långfristig skuld / intäkter

Medlemsinformation

Under året har 1 överlåtelse av lägenheter skett (fg år 6).

Vid verksamhetsårets slut har föreningen 40 medlemmar.

Senast årsavgifterna förändrades var 2015-01-01 då avgifterna höjdes med ca 4,2 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 583 kr/kvm.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser o upplavg	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 981 311	1 151 363	463 140	195 268	20 791 082
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			195 268	-195 268	-
Förändring av underhållsfond		73 350	-73 350		-
Årets resultat				88 548	88 548
Belopp vid årets utgång	18 981 311	1 224 713	585 058	88 548	20 879 630

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	658 408
Årets resultat	88 548
Summa	746 956

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	73 350
Balanseras i ny räkning	673 606
Summa	746 956

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 623 366	1 635 266
Övriga intäkter		420	5 160
Summa rörelseintäkter		1 623 786	1 640 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-942 487	-772 076
Styrelsearvoden	3	-23 567	-24 805
Avskrivning av anläggningstillgångar	4	-317 842	-317 842
Summa rörelsekostnader		-1 283 896	-1 114 723
Rörelseresultat		339 890	525 703
Finansiella poster			
Ränteintäkter		8 049	3 961
Räntekostnader och liknande resultatposter		-259 391	-334 395
Summa finansiella poster		-251 342	-330 434
Resultat efter finansiella poster		88 548	195 268
Resultat före skatt		88 548	195 268
Årets resultat		88 548	195 268

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	34 424 979	34 742 821
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		34 424 979	34 742 821
Summa materiella anläggningstillgångar		34 424 979	34 742 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		273 767	262 710
Övriga fordringar		40 267	40 060
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	24 133	23 339
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		338 167	326 109
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		766 387	3 507 139
<i>Summa kassa och bank</i>		766 387	3 507 139
Summa omsättningstillgångar		1 104 554	3 833 248
SUMMA TILLGÅNGAR		35 529 533	38 576 069

	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Inbetalade insatser	17 521 837	17 521 837
Upplåtelseavgifter	1 459 474	1 459 474
Underhållsfond	1 224 713	1 151 363
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>20 206 024</i>	<i>20 132 674</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	658 408	536 490
Årets resultat	88 548	195 268
Avsättning till underhållsfond	-73 350	-73 350
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>673 606</i>	<i>658 408</i>
Summa eget kapital	20 879 630	20 791 082
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	6 14 000 000	17 145 000
Summa långfristiga skulder	14 000 000	17 145 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	90 093	73 770
Övriga skulder	94 782	77 491
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7 465 028	488 726
Summa kortfristiga skulder	649 903	639 987
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	35 529 533	38 576 069

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, (K2-reglerna).

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror redovisas i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften uppgår till 1 337 kr per bostadslägenhet och år, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende bostad med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatt för lokaler uppgår till 1 % av taxeringsvärdet för byggnadsvärdet avseende lokal med tillhörande tomtmark.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar till tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs linjärt över den förväntade kvarvarande nyttjandeperioden.

Från och med 2014 skriver föreningen av byggnaden på 95 år. Jämförelsetalen skrivs inte om.

Förbättring av byggnad skrivs av enligt avskrivningsplan på 20år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplan benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns i underhållsplanen.

Enligt anvisning från bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämman.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Not 1	Nettoomsättning	2018	2017
	Hysesintäkter, bostäder	78 840	151 118
	Årsavgifter, bostäder	1 443 454	1 403 570
	Hysesintäkter, lokal	62 677	61 896
	Hysesintäkter, garage	38 400	38 400
	Hysesbortfall, bostäder	0	-19 718
	Övriga intäkter	415	5 160
		1 623 786	1 640 426

Not 2	Driftskostnader	2018	2017
	El	95 610	83 313
	Värme	147 497	182 685
	Vatten och avlopp	6 187	47 559
	Sophantering	58 255	49 403
	Snö- och halkbekämpning	8 423	5 265
	Trädgårdsskötsel	9 306	0
	Reparation och underhåll	327 899	138 931
	Ekonomisk/teknisk förvaltning	118 056	118 556
	Försäkringspremier	27 122	26 089
	Kabel-tv	31 143	30 766
	Porttelefon, nödtelefon, hiss	6 779	2 074
	Fastighetsskatt	41 819	38 765
	Sammankomster, årsstämma	13 561	10 471
	Förbrukningsinventarier/material	478	130
	Övriga kostnader	24 964	18 086
	Revisionsarvode	21 750	18 125
	Bankavgifter	3 638	1 858
		942 487	772 076

Not 3	Styrelsearvode	2018	2017
	Styrelsearvoden	20 000	21 500
	Sociala avgifter på arvoden	3 567	3 305
		23 567	24 805

	2018-12-31	2017-12-31
Not 4 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärden	36 755 537	36 755 537
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Inköp	-	-
Utgående anskaffningsvärden	36 755 537	36 755 537
Ingående avskrivningar	-2 012 716	-1 694 874
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-317 842	-317 842
Utgående avskrivningar	-2 330 558	-2 012 716
Redovisat värde	34 424 979	34 742 821
Varav:		
Byggnader	27 502 527	27 820 369
Mark	6 922 452	6 922 452

	2018-12-31	2017-12-31
Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Comhem TV/Bredband	7 947	7 783
Medlemskap Bostadsrätterna	4 660	4 570
Fastighetsförsäkring Länsförsäkringar	11 526	10 986
	24 133	23 339

Not 6 Övriga skulder till kreditinstitut 14 000 000

Kreditinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering/ Omsättning	Utg.skuld	Amortering 2019
SBAB	1,30%	2019-04-16	3 500 000	-	3 500 000	-
SBAB			7 000 000	-7 000 000	0	-
SBAB			6 645 000	-6 645 000	0	-
Stadshypotek	1,45%	2023-06-01	0	5 500 000	5 500 000	-
Stadshypotek	1,16%	2022-09-01	0	5 000 000	5 000 000	-
			17 145 000	-3 145 000	14 000 000	-

Not 7	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
	Aviserade hyror och avgifter jan-mars 2019	405 865	405 953
	Revisionsarvode, uppskattat	19 375	17 000
	Räntekostnader	3 792	27 532
	Elkostnad HEM	7 423	3 423
	Elkostnad Kalmar Energi	3 423	3 858
	Uppvärmning	19 578	27 816
	Renhållning	5 572	3 144
		465 028	488 726

Övriga upplysningar

Not 8 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Några väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har ej skett.

Not 9	Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	22 150 000	22 150 000
	Eventuella förbindelser	Inga	Inga

Halmstad / 2019

Lillebeth Bjerkner

Christer Bramberger

Käthe Lankell

Lars-Erik Näsman

Sofia Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats / 2019

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor