

BRF SANDBÄCKSGATAN 19

Org nr 769610-1810

År 2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sandbäcksgatan 19 får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Detta är föreningens 15:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

STYRELSE

Göran Swartz	Ordförande
Roland Stafshede	Sekreterare
Kristina Olsson	Ledamot
Frida Oskarsson	Ledamot

SUPPLEANT

Carl Håkansson

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening samt av Göran Swartz och Christina Persenius, i förening.

REVISORER

Internrevisor har varit Sven-Erik Andersson och som suppleant Jan-Olov Olsson.

FASTIGHET OCH LÄGENHETSUPPGIFTER

Bostadsrättsföreningen består av två hus med fastighetsbeteckningen Björken 3. Björken 3 består av 16 bostadsrätter och fyra hyresrätter i gårdshuset. I källaren, i ”stora” huset finns en gästlägenhet, hobbyrum, träningslokal, bastu samt ett konferensrum/festlokal.

Därutöver finns fyra garage samt sju parkeringsplatser.

Föreningens bostäder fördelas enligt följande:

Bostadsrätter:	1 lgh	31m ²	1 rum o kokvrå
	1 lgh	100m ²	4 rum o kök
	5 lgh	80m ²	3 rum o kök
	4 lgh	119m ²	5 rum o kök
	4 lgh	61m ²	2 rum o kök
	1 lgh	51 m ²	2 rum o kök
Hyresrätter:	1 lgh	37m ²	2 rum o kök
	1 lgh	37m ²	2 rum o kokvrå
	2 lgh	37 m ²	1,5 rum o kök

FÖRVALTNING/ORGANISATION

Under året har firma Ekonomikonsult, med Christina Persenius, haft hand om den ekonomiska förvaltningen i samråd med styrelsen.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie föreningsstämma (årsmöte) hölls den 25 mars 2018.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

FASTIGHETENS TAXERINGSVÄRDE

Fastigheten är taxerad år 2018 till 14.018.000 kronor varav marken är taxerad till 4.818.000 kronor. Taxeringsvärdet är fastställt 2016 och fryst till och med 2018.

FASTIGHETSAVGIFT

F-avgiften är 0,3% av taxeringsvärdet, dock max 1.337 kr/lgh.

UNDERHÅLL

Under året har löpande underhåll skett.

MEDLEMSANTAL OCH LÄGENHETSÖVERLÅTELSE

Medlemsantalet under året har varit 16 stycken.

Under året har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

Lgh 5 Peter Hammarberg efter Mikaela Wedin

Lgh 8 Roland Stafshede efter Janne Henriksson

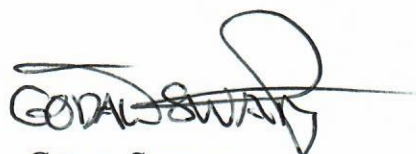
Lgh 10 Kristian Broström o Camilla Skogsberg efter R Stafshede

EKONOMISK STÄLLNING OCH RESULTAT

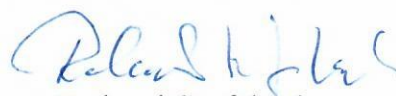
Under räkenskapsåret har uppstått en vinst på 204.885:33, vilken föreslås bokföras mot balanserat resultat.

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Karlstad februari 2019



Göran Swartz
Ordförande



Roland Stafshede
Sekreterare



Frida Oskarsson
Ledamot



Kristina Olsson
Ledamot

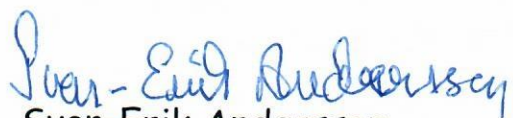
REVISIONSBERÄTTELSE FÖR
BRF SANDBÄCKSGATAN 19
Org nr 769610-1810

Jag har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,
- att vinsten disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Karlstad i februari 2019



Sven-Erik Andersson

Internrevisor

TILLGÅNGAR**2017-01-01 --**
2017-12-31**2018-01-01 --**
2018-12-31

Byggnad	14 305 396,00 kr	14 305 396,00 kr
Avskrivning byggnad	-159 049,00 kr	-199 049,00 kr
Fastighetsförbättringar 2006	483 146,00 kr	483 146,00 kr
Fastighetsförbättringar 2007	105 017,00 kr	105 017,00 kr
Fastighetsförbättringar 2008	126 405,00 kr	126 405,00 kr
Fastighetsförbättringar 2009	96 127,00 kr	96 127,00 kr
Fastighetsförbättringar 2010	1 471 910,00 kr	1 471 910,00 kr
Fastighetsförbättringar 2013	131 208,00 kr	131 208,00 kr
Akkumulerad avskrivning fast förbättringar	-825 902,00 kr	-903 349,00 kr
Förutbetalda kostnader	5 088,00 kr	3 465,00 kr
Handkassa	3 373,00 kr	789,00 kr
Handelsbanken	97 419,23 kr	66 179,23 kr
SBAB Bank	<u>512 686,50 kr</u>	<u>830 081,83 kr</u>
	16 352 824,73 kr	16 517 326,06 kr

SKULDER

Förskottsbetalda avgifter o hyror	70 590,00 kr	55 539,00 kr
Upplåtelseavgift	1 443 470,00 kr	1 443 470,00 kr
Grundinsatser	6 000 000,00 kr	6 000 000,00 kr
Yttre reparationsfond	123 803,00 kr	165 857,00 kr
Balanserat resultat	110 770,75 kr	132 738,73 kr
Skatteskuld	51 660,00 kr	53 040,00 kr
Skatt på arvoden	0,00 kr	850,00 kr
Arbetsgivaravgift	0,00 kr	466,00 kr
Obetalda kostnader	69 182,00 kr	39 099,00 kr
Inteckningslån	8 461 381,00 kr	8 421 381,00 kr
Årets resultat	<u>21 967,98 kr</u>	<u>204 885,33 kr</u>
	16 352 824,73 kr	16 517 326,06 kr

<u>INTÄKTER</u>	<u>2017-01-01 --</u> <u>2017-12-31</u>	<u>2018-01-01 --</u> <u>2018-12-31</u>
Bostadsrätter	694 908,00 kr	694 908,00 kr
Hyseslägenheter	158 904,00 kr	159 684,00 kr
Garage	14 400,00 kr	14 400,00 kr
Parkeringsplatser	14 340,00 kr	14 340,00 kr
Intäkter gästlägenhet	6 400,00 kr	6 300,00 kr
Intäkter bastu	1 090,00 kr	1 040,00 kr
Ränteintäkter	<u>1 986,48 kr</u>	<u>2 395,33 kr</u>
	892 028,48 kr	893 067,33 kr

<u>KOSTNADER</u>		
Lokalvård	20 364,00 kr	20 776,00 kr
El	22 775,00 kr	24 808,00 kr
Fjärrvärme	185 701,00 kr	160 803,00 kr
Vatten	34 070,00 kr	36 430,00 kr
Sotning	13 832,00 kr	0,00 kr
Com Hem	20 034,00 kr	16 961,00 kr
Renhållning	18 571,00 kr	20 493,00 kr
Fastighetsavgift	26 300,00 kr	26 740,00 kr
Fastighetsförsäkring	22 393,00 kr	23 177,00 kr
Snöröjning + sandning	3 791,00 kr	7 616,00 kr
Underhåll	115 576,00 kr	13 947,00 kr
Porttelefon	4 343,00 kr	4 792,00 kr
Arvode	10 000,00 kr	14 000,00 kr
Telefonersättning	500,00 kr	500,00 kr
Bokföring / revision	30 000,00 kr	31 850,00 kr
Arbetsgivaravgift	0,00 kr	3 178,00 kr
Diverse omkostnader	36 655,50 kr	22 415,00 kr
Avskrivning byggnad	47 869,00 kr	40 000,00 kr
Avskrivningar fast förbättringar	77 447,00 kr	77 447,00 kr
Räntekostnader	137 785,00 kr	100 195,00 kr
Avsättning yttre fond	42 054,00 kr	42 054,00 kr
Årets resultat	<u>21 967,98 kr</u>	<u>204 885,33 kr</u>
	892 028,48 kr	893 067,33 kr

<u>Intäkter</u>	<u>Resultat 2017</u>	<u>Budget 2018</u>	<u>Resultat 2018</u>	<u>Budget 2019</u>
Avgifter bostadsrätter	694 908,00 kr	694 908,00 kr	694 908,00 kr	694 908,00 kr
Hyror gårdshus	158 904,00 kr	159 684,00 kr	159 684,00 kr	162 069,00 kr Hyror i gårdshus upp 2% 19-04-01
Hyror garage + p-platser	28 740,00 kr	28 740,00 kr	28 740,00 kr	28 905,00 kr
Intäkter gästlgh o bastu	7 490,00 kr	0,00 kr	7 340,00 kr	0,00 kr
Ränteintäkter	<u>1 986,48 kr</u>	<u>0,00 kr</u>	<u>2 395,33 kr</u>	<u>0,00 kr</u>
	892 028,48 kr	883 332,00 kr	893 067,33 kr	885 882,00 kr
<u>Kostnader</u>				
Trappstädning	20 364,00 kr	20 776,00 kr	20 776,00 kr	21 264,00 kr 5.316 kr / kvartal 2019
Ei	22 775,00 kr	24 000,00 kr	24 808,00 kr	26 000,00 kr
Fjärrvärme	185 701,00 kr	210 000,00 kr	160 803,00 kr	210 000,00 kr
Vatten	34 070,00 kr	39 000,00 kr	36 430,00 kr	39 000,00 kr
Sotning/OVK	13 832,00 kr	0,00 kr	0,00 kr	0,00 kr Nästa OVK år 2024
Com Hem	20 034,00 kr	20 352,00 kr	16 961,00 kr	13 860,00 kr 3.465 kr / kvartal 2019
Renhållning	18 571,00 kr	21 000,00 kr	20 493,00 kr	23 000,00 kr
Fastighetsavgift	26 300,00 kr	26 740,00 kr	26 740,00 kr	27 540,00 kr Max-belopp 2019 1.377 kr/lgh
Fastighetsförsäkring	22 393,00 kr	25 000,00 kr	23 177,00 kr	25 000,00 kr LF 1 juli - 30 juni
Snöröjning/sandning	3 791,00 kr	5 000,00 kr	7 616,00 kr	7 000,00 kr Avtal 820 kr / kvartal 2019
Underhåll hiss	5 641,00 kr	7 000,00 kr	5 064,00 kr	7 000,00 kr
Underhåll / reparationer	109 935,00 kr	50 000,00 kr	8 883,00 kr	50 000,00 kr
Porttelefon	4 343,00 kr	4 920,00 kr	4 792,00 kr	5 128,00 kr 342 kr +moms per månad
Arvode	10 000,00 kr	14 000,00 kr	14 000,00 kr	14 000,00 kr
Arbetsgivaravgift	0,00 kr	3 178,00 kr	3 178,00 kr	5 000,00 kr Räknar 31,42% i arb giv avg 2019
Telefonersättning	500,00 kr	500,00 kr	500,00 kr	500,00 kr
Bokföring inkl moms	28 000,00 kr	29 000,00 kr	29 000,00 kr	29 000,00 kr
Revisor	2 000,00 kr	2 850,00 kr	2 850,00 kr	2 850,00 kr
Diverse omkostnader	36 655,50 kr	25 000,00 kr	22 415,00 kr	30 000,00 kr
Kostnadsräntor	137 785,00 kr	140 000,00 kr	100 195,00 kr	125 000,00 kr Räknat två procent rörligt
Avskrivning fastighetsförbättringar	77 447,00 kr	77 447,00 kr	77 447,00 kr	77 447,00 kr
Avsättning yttre reparationsfond	42 054,00 kr	42 054,00 kr	42 054,00 kr	44 000,00 kr Vet ej tax-värdet för 2019
Avskrivning byggnad	47 869,00 kr	40 000,00 kr	40 000,00 kr	40 000,00 kr Avskrivning = amorteringar
Resultat	<u>21 967,98 kr</u>	<u>827 817,00 kr</u>	<u>204 885,33 kr</u>	<u>822 589,00 kr</u>
Beräknat resultat	892 028,48 kr	827 817,00 kr	893 067,33 kr	822 589,00 kr
Amorteringar	47 869,00 kr	55 515,00 kr	63 293,00 kr	63 293,00 kr
		40 000,00 kr	40 000,00 kr	40 000,00 kr

BRF SANDBÄCKSGATAN 19
Underlag till budget

Budget 2019

Avgifter bostadsrätter							
Hyror gårdshus	57 909,00 kr	x 12 mån =	694 908,00 kr				
Hyror gårdshus	13 307,00 kr	x 3 mån =	39 921,00 kr				
Hyror gårdshus	13 572,00 kr	x 9 mån =	122 148,00 kr				
Hyror garage	1 200,00 kr	x 12 mån =	14 400,00 kr				
Hyror parkeringsplatser	1 195,00 kr	x 1 mån =	1 195,00 kr				
Hyror parkeringsplatser	1 210,00 kr	x 11 mån =	13 310,00 kr				
			885 882,00 kr				
Lånebild	Ränta		Löptid		Amort		
Stadshypotek AB	1,15%	2 500 000,00 kr	2017-09-11 -- 2020-09-01	0,00 kr			
Stadshypotek AB	1,29%	3 000 000,00 kr	2017-09-11 -- 2021-09-01	0,00 kr			
Stadshypotek AB	Rörlig	2 921 381,00 kr	2018-09-11 -- 3 månaders	40 000,00 kr	1,10%		
		8 421 381,00 kr		40 000,00 kr			

Fastighetsavgift

Taxeringsvärde bostäder 14 018 000,00 kr x 0,3% Vet ej tax-värde för 2019

varav mark 4 818 000,00 kr

x0,3% **42 054,00 kr**

alternativ

Max belopp fastighetsavgift/lgh	1 268,00 kr	1 315,00 kr	1 337,00 kr	1 377,00 kr
Max. belopp x 20 lgh =	25 360,00 kr	26 300,00 kr	26 740,00 kr	27 540,00 kr

Fondavsättningar

Yttre reparationsfond **44 000,00 kr** 0,3% av taxeringsvärdet enl stadgar

Avskrivning byggnad

Bokfört värde 14 305 396,00 kr -47 869,00 kr -40 000,00 kr -40 000,00 kr **Rest värde** 14 066 347,00 kr

Avskrivningarna är lika med amorteringarna
och detta påbörjades år 2014.

UB 2019