

Årsredovisning för
BRF Bromsen 2 i Halmstad
749200-0315

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för BRF Bromsen 2 i Halmstad, 749200-0315 får härmed avge årsredovisning för 2019 med verksamhetsår maj 2019 - april 2020.

Allmänt om verksamheten

Styrelsen har bestått av:

Ordförande Anneli Löfquist (vald 2018, på 2 år)
Ledamot Ulf Bengtsson (vald 2019, på 2 år)
Kassör Martin Scharp (vald 2019, på 2 år)
Sekreterare Hans Werner (vald 2018, på 2 år)
Styrelsesuppleant Sebastian Fager (vald 2019, på 1 år)

Firmatecknare har varit Anneli Löfquist och Martin Scharp.

Föreningens revisorer har varit Ann-Marie Lindström och Göran Pehrsson.

Till valberedning utsågs Marie Åkerlund och Gunnar Dahl.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt via mail och telefon i många föreningsangelägenheter samt avhållit fem protokollförda sammanträden.

Under året har följande förändringar/reparationer/uppgifter genomförts:

Soptunnorna har fått inhägnad, och diverse uppsnygning på fram- och baksida har genomförts.

Badrummet i källaren håller på att renoveras.

Stuprör i 8:an har lagats, balkonglagning, samt utbyte av några balkongdörrar och fönster.

Avfuktarna i båda torkrummen har renoverats med moderna, godkända köldmedel.

Återkommande påminnelser angående sopsortering samt nedskräpning på tomten har meddelats medlemmarna.

Tre av soprummen i källaren är uthyrda som extraförråd på ett år i taget, till tre medlemmar.

Följande lägenhet har bytt ägare under arbetsåret:

Nr 23 Jenny Landström, Carina Landström
Nr 32 Anders Larsson
Nr 35 Waldemar Olsson

Vi hälsar de nya medlemmarna välkomna i föreningen.

Andrahandsuthyrning:

Lgh 35 Ida Petersson uthyrd till Rebecca Petersson fram till 1/10 2019.

Förvaltning:

Under arbetsåret har ekonomisk förvaltning och årsbokslut genomförts av föreningens kassör Martin Scharp. Teknisk förvaltning har genomförts av styrelsen.

Försäkring:

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom försäkringsbolaget Moderna försäkringar.

Ekonomi:

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Höjning av avgifterna är inte aktuellt för närvarande.

Ekonomisk översikt

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning	1 148 799	1 142 486	1 119 975	1 075 226	1 059 712
Resultat efter finansiella poster	207 334	70 329	215 676	130 429	178 252
Soliditet, %	20	16	15	10	8
Årsavgift per kvadratmeter	576,66	575,85	564,5	542,0	534,1
Skuldsättningsgrad (lån/kvm)	1 903,8	1 942,7	2 000,0	2 069,4	2 138,6
Räntekänslighet (lån/intäkter)	3,3	3,4	3,5	3,81	4,00
Underhålls- och amorteringsutrymme	41%	40%	42%	39%	38%

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Yttre fond	Fritt eget kapital	TOTAL
Vid årets början	91 329	5 068	432 798	253 792	782 988
Disposition enl stämmobeslut			72 816	-72 816	
Årets resultat				207 333	207 334
Vid årets slut	91 329	5 068	505 614	388 309	990 322

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	180 976,04
årets resultat	207 334,38
Totalt	388 310,42
disponeras enligt följande:	
avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av taxeringsvärdet)	81 084,00
uttag ur yttre underhållsfond	-19 615,00
balanseras i ny räkning	326 841,42
Summa	388 310,42

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning		1 148 799	1 142 486
Övriga rörelseintäkter		2 559	760
		<u>1 151 358</u>	<u>1 143 246</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	1,2	-691 232	-816 343
Personalkostnader	3	-38 254	-37 883
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-139 979	-140 795
Rörelseresultat		<u>281 893</u>	<u>148 225</u>
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande kostnader		-74 559	-77 896
Resultat efter finansiella poster		<u>207 334</u>	<u>70 329</u>
Resultat före skatt		<u>207 334</u>	<u>70 329</u>
Årets resultat		<u>207 334</u>	<u>70 329</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4,5	3 573 260	3 680 344
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	348 393	375 193
Inventarier, verktyg och installationer	7	7 652	13 747
		<u>3 929 305</u>	<u>4 069 284</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>3 932 105</u>	<u>4 072 084</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 348	8 628
Aktuell skattefordran		-	2 774
Övriga fordringar		-	236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 656	29 413
		<u>38 004</u>	<u>41 051</u>
Kassa och bank	8	1 027 724	874 030
Summa omsättningstillgångar		<u>1 065 728</u>	<u>915 081</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>4 997 833</u>	<u>4 987 165</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		91 329	91 329
Reservfond		5 068	5 068
Fond för yttre underhåll		505 614	432 798
		<u>602 011</u>	<u>529 195</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		180 976	183 463
Årets resultat		207 334	70 329
		<u>388 310</u>	<u>253 792</u>
Summa eget kapital		<u>990 321</u>	<u>782 987</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder	9	3 777 101	3 854 313
		<u>3 777 101</u>	<u>3 854 313</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		46 762	146 746
Skatteskulder		12 646	6 904
Övriga kortfristiga skulder		22 370	23 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	148 633	172 504
		<u>230 411</u>	<u>349 865</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 997 833</u>	<u>4 987 165</u>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning för byggnaden sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. Linjär avskrivning innebär att en byggnad skrivs av med samma belopp årligen under hela den tekniska livslängden jämfört med progressiva avskrivningar som innebär ökande avskrivningsbelopp över nyttjandeperioden.

För att anpassa till BFAR 2016:10 har avskrivningarna på byggnader ändrats från 1,5% till 2%. Avskrivningarna på om-/tillbyggnader har ändrats från 2-5% till 2%.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	% per år
Byggnader	2
Om-/tillbyggnad	2
Installationer	5-10
Inventarier	20

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital i förhållande till den totala balansomslutningen

Skuldsättningsgrad

Långfristiga skulder till kreditinstitut per kvadratmeter (totalyta)

Räntekänslighet

Långfristiga skulder till kreditinstitut i förhållande till de totala rörelseintäkterna

Underhålls- och amorteringsutrymme

Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll?

Renoveringar, avskrivningar och årets resultat jämfört med de totala rörelseintäkterna

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Underhållskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kakel i badrum i källaren - Byggvård VG (enligt plan)	9 130	-
Remaljering badkar i källaren (enligt plan)	10 485	-
Byte av belysning i trapphusen - Skedala EI (enligt plan)	-	122 979
Tillverkning av staket vid sopkärl - Entreprenadtjänst	17 670	-
Kostnader för vattenskada - golv	18 256	-
Tilläggsisolering vind - Eniva Isolerproffs	-	87 973
OVK-besiktning - Jacobsson Konsult	10 172	11 250
Läckage rörledning - Håkanssons Rör	-	6 378
Byte av radiatorer - Håkanssons Rör	21 979	-
Renovering av fönster och balkongdörrar	31 402	-
TV-nät - AV Koncept i Halmstad AB	-	2 738
Övrigt löpande underhåll	7 913	12 185
	127 007	243 503

Not 2 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fjärrvärme	205 860	202 734
Fastighetskötsel	56 017	66 985
Fastighetsavgift	91 852	82 852
Renhållning	51 082	52 640
Fastighetsförsäkring	59 043	57 074
Vatten och avlopp	35 220	38 687
Ekonomisk förvaltning	20 042	20 042
EI	17 583	22 592
TV-avgifter	6 672	9 963
Övriga externa kostnader	20 854	19 271
	564 225	572 840

Not 3 Arvoden

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ordförande	23 800	23 600
Ledamöter	5 300	3 800
Suppleanter	1 100	2 300
Revisorer	1 980	1 980
Sociala avgifter	6 074	6 203
	38 254	37 883

Kostnaden för den ekonomiska förvaltningen ingår inte i personalkostnader eftersom den faktureras från kassören. Total kostnad för den ekonomiska förvaltningen ingår i övriga externa kostnader och uppgår för 2019 till 15 250 kr (20 042 kr inklusive sociala avgifter).

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	591 200	591 200
-Mark	28 800	28 800
	<u>620 000</u>	<u>620 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-319 863	-302 635
-Årets avskrivning enligt plan	-17 227	-17 228
	<u>-337 090</u>	<u>-319 863</u>
Redovisat värde vid årets slut	282 910	300 137
Taxeringsvärde byggnad	9 260 000	12 600 000
Taxeringsvärde mark	17 768 000	11 672 000
	<u>27 028 000</u>	<u>24 272 000</u>

Not 5 Förbättringsåtgärder byggnad

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 587 246	4 587 246
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp/nyanskaffningar	-	-
Pågående ombyggnad	-	-
Utgående anskaffningsvärden	<u>4 587 246</u>	<u>4 587 246</u>
Ingående avskrivningar	-1 207 039	-1 117 182
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-89 857	-89 857
Utgående avskrivningar	<u>-1 296 896</u>	<u>-1 207 039</u>
Redovisat värde	3 290 350	3 380 207

Not 6 Installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 086 894	1 086 894
	<u>1 086 894</u>	<u>1 086 894</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-711 701	-684 902
-Årets avskrivning enligt plan	-26 800	-26 799
	<u>-738 501</u>	<u>-711 701</u>
Redovisat värde vid årets slut	348 393	375 193

Not 7 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	78 814	78 814
-Nyanskaffningar	-	-
	<u>78 814</u>	<u>78 814</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-65 067	-58 156
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-6 095	-6 911
	<u>-71 162</u>	<u>-65 067</u>
Redovisat värde vid årets slut	7 652	13 747

Not 8 Förändring av likvida medel

Belopp i kr	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Årets resultat	207 334	70 329
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:</i>		
Avskrivningar	139 979	140 795
	<u>347 313</u>	<u>211 124</u>
Förändring skattefordran/skatteskuld	8 517	792
	<u>355 830</u>	<u>211 916</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	274	5 722
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-125 198	136 268
Kassaflöde från den löpande verksamheten	230 906	353 906
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-77 212	-114 212
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-77 212	-114 212
Årets kassaflöde	153 694	239 694
Likvida medel vid årets början	874 030	634 336
Likvida medel vid årets slut	1 027 724	874 030

Not 9 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	77 212	77 212
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	3 699 889	3 777 101
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<u>3 777 101</u>	<u>3 854 313</u>
Genomsnittlig kostnadsränta under året:	1,95%	1,99%

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	4 523 000	4 523 000
Summa	4 523 000	4 523 000
Ansvarsförbindelser	-	-

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda månadsavgifter (utskickade avier)	29 147	26 950
Förskottsbetalningar autogiro (januari)	62 803	68 008
Övriga förskottsbetalningar från medlemmar	-	12 111
Upplupna kostnader fjärrvärme	49 168	49 993
Upplupna kostnader el	2 476	3 853
Upplupna kostnader fastighetsskötsel	-	6 500
Upplupna utgiftsräntor	728	1 003
Övriga upplupna kostnader	4 311	4 086
Summa	148 633	172 504

Underskrifter

Halmstad den 24/5 2020


Annel Löfquist
Ordförande


Ulf Bengtsson
Ledamot


Martin Scharp
Ledamot


Hans Werner
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020-05-24

