

Årsredovisning för
Brf Hilltorp Norra nr 2
769608-5856
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hilltorp Norra nr 2, 769608-5856, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-07-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Jonas Jönsson	Ordförande	2019
John Berggren	Ledamot	2019
Hans Segerfeldt	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Robert Reynold	Suppleant	2019
Marina Andersson	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
David Johansson	Föreningsvald revisor	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hilltorp norra 2 i Helsingborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 12 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1905. Fastighetens adress är Drottninggatan 57.

Föreningen upplåter 10 lägenheter med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok
6	6

Total tomtarea:	457 kvm
Total bostadsarea:	1 478 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 216 kvm
- varav hyresrättsarea:	261 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar t o m 2019-05-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
Öresundskraft
Öresundskraft
Primo Hiss AB

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
EI-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 901 kr och planerat underhåll för 124 801 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015-05-04 av CMB Projekt AB.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 100 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 68 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Fönster	2018
Uteplats	2018
Porttelefoni	2017

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 1 överlåtelse av bostadsrätt skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 21 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 21 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016*
Rörelsens intäkter	1 024	1 000	611
Resultat efter finansiella poster	-118	-75	87
Förändring av underhållsfond	-25	22	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	138	134	216
Soliditet %	59	59	57
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	583	577	263
Bostadshyra kr / kvm	1 119	1 116	146
Driftskostnad, kr / kvm	265	233	117
Ränta, kr / kvm	215	216	127
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	68	64	-
Lån, kr / kvm	12 962	13 027	13 084
Snittränta (%)	1,66	1,66	0,97

* Ombildning skedde 2016-05-31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	26 510 000	1 022 396	64 523	-74 989
Disposition enligt föreningsstämma			-74 989	74 989
Avsättning till underhållsfond		100 000	-100 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-124 801	124 801	
Årets resultat				-118 048
Vid årets slut	26 510 000	997 595	14 335	-118 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-10 466
Årets resultat före fondförändring	-118 048
Årets avsättning till underhållsfond enligt styrelsen	-100 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	124 800
Summa över/underskott	-103 714

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-103 714**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 000 883	992 875
Övriga rörelseintäkter	2	23 509	6 835
Övriga rörelseintäkter	2	1	-
Summa rörelseintäkter		1 024 393	999 710
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-536 879	-468 259
Övriga externa kostnader	6	-56 332	-56 673
Personalkostnader	7	-1 219	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-230 502	-230 502
Summa rörelsekostnader		-824 932	-755 434
Rörelseresultat		199 461	244 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	27
Räntekostnader och liknande resultatposter		-317 548	-319 292
Summa finansiella poster		-317 509	-319 265
Resultat efter finansiella poster		-118 048	-74 989
Årets resultat		-118 048	-74 989

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	45 491 238	45 402 382
Summa materiella anläggningstillgångar		45 491 238	45 402 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		11 000	11 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		11 000	11 000
Summa anläggningstillgångar		45 502 238	45 413 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		10 295	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	12 362	11 614
Summa kortfristiga fordringar		22 657	11 614
Kassa och bank	11	1 154 788	1 504 917
Summa omsättningstillgångar		1 177 445	1 516 531
SUMMA TILLGÅNGAR		46 679 683	46 929 913

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		26 510 000	26 510 000
Underhållsfond		997 595	1 022 396
Summa bundet eget kapital		<u>27 507 595</u>	<u>27 532 396</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		14 335	64 523
Årets resultat		-118 048	-74 989
Summa fritt eget kapital		<u>-103 713</u>	<u>-10 466</u>
Summa eget kapital		<u>27 403 882</u>	<u>27 521 930</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	19 047 500	19 144 500
Summa långfristiga skulder		<u>19 047 500</u>	<u>19 144 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	12,13	97 000	97 000
Leverantörsskulder		25 085	48 983
Skatteskulder		1 596	1 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	104 620	116 060
Summa kortfristiga skulder		<u>228 301</u>	<u>263 483</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>46 679 683</u>	<u>46 929 913</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	199 461	244 276
Avskrivningar	230 502	230 502
	429 963	474 778
Erhållen ränta	39	27
Erlagd ränta	-317 548	-319 292
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	112 454	155 513
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-11 043	-6 381
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-35 183	5 089
Kassaflöde från den löpande verksamheten	66 228	154 221
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-97 000	-97 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-97 000	-97 000
Årets kassaflöde	-30 772	57 221
Likvida medel vid årets början	1 504 918	1 447 696
Likvida medel vid årets slut	1 474 146	1 504 917

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar 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 föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggning	10 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	708 767	701 724
Hyror bostäder	292 116	291 151
Summa	1 000 883	992 875

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	1 138	1 120
Övriga intäkter	22 371	5 715
Summa	23 509	6 835

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	16 829	2 601
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	20 904
VA & sanitet, installationer	1 041	-
Värme, installationer	-	9 373
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 031	12 784
Hiss	-	3 525
Vattenskador	-	3 244
Summa	23 901	52 431

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	72 004
VA & sanitet, installationer	15 353	-
Huskropp, fönster	109 448	-
Summa	124 801	72 004

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	16 044	15 780
Fastighetsförvaltning	31 692	31 252
Besiktningkostnader	3 710	-
Serviceavtal	1 875	2 625
Förbrukningsmaterial	11 129	6 100
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	869
El	43 254	37 465
Uppvärmning	168 060	161 308
Vatten och avlopp	59 151	35 631
Avfallshantering	21 135	28 302
Försäkringar	21 737	12 501
Hyressättningsavgift	-1 440	288
Kabel-TV	10 742	10 582
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	1 088	1 121
Summa	388 177	343 824

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 780	4 000
Kostnader för transportmedel	1 100	-
Kontorsmateriel och trycksaker	-	900
Tele och post	660	660
Förvaltningskostnader	41 208	37 413
Bankkostnader	288	-
Övriga externa tjänster	-	13 001
Övriga externa kostnader	10 295	699
Summa	56 331	56 673

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Utbildning	1 219	-
Summa	1 219	-

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	230 502	230 502
Summa	230 502	230 502

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	27 654 396	28 863 030
-Mark	18 107 044	18 107 044
Utgående anskaffningsvärden	45 761 440	46 970 074
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-359 058	-128 556
	-359 058	-128 556
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-230 502	-230 502
	-230 502	-230 502
Utgående avskrivningar	-589 560	-359 058
 Redovisat värde	 45 491 238	 45 402 382
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 064 836	27 295 338
Mark	18 107 044	18 107 044
Markanläggningar	319 358	-
 Taxeringsvärden		
Bostäder	27 800 000	27 800 000
Totalt taxeringsvärde	27 800 000	27 800 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>16 800 000</i>	<i>16 800 000</i>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	12 361	11 614
	12 361	11 614

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	153 239	503 368
Transaktionskonto Swedbank	1 001 083	1 001 083
Transaktionskonto Swedbank	466	466
	1 154 788	1 504 917

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	97 000	97 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	388 000	388 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	18 659 500	18 756 500
	19 144 500	19 241 500

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	19 144 500	19 241 500
Summa	19 144 500	19 241 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,38 %	2025-05-26	4 447 500	-	35 000	4 412 500
Swedbank	1,66 %	2021-05-25	4 447 500	-	35 000	4 412 500
Swedbank	1,24 %	2019-05-24	3 959 500	-	27 000	3 932 500
Swedbank	1,37 %	2019-02-28	6 387 000	-	-	6 387 000
			19 241 500	-	97 000	19 144 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	9 914	9 927
Förutbetalda intäkter	65 443	77 153
Upplupna driftskostnader	29 262	28 980
	104 619	116 060

Not 15 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 387 000	19 387 000
Summa ställda säkerheter	19 387 000	19 387 000

Underskrifter

Helsingborg 2019 -

Jonas Jönsson

John Berggren

Hans Segerfeldt

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 -

David Johansson
Föreningsrevisor