

Årsredovisning
för
Brf Hansa i Vellinge

769605-0264

Räkenskapsåret

2018



Styrelsen för Brf Hansa i Vellinge får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- * Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till och med år 2023.
- * Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- * Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- * Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- * Årsavgiften höjdes med 5 % 2018-01-01.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-21 och nuvarande stadgar registrerades 2004-05-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Arne Klint	Ordförande
Gerd Hansson	Vice ordförande
Eva Lindqvist	Ledamot

Ethel Quist	Suppleant
Gun-Britt Sjögren	Suppleant

Revisor

Filip Lundberg aukt. revisor	Ordinarie Extern	BDO Sverige AB
------------------------------	------------------	----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Säte</u>
Måsen 9	2004	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via IF försäkringar.

Uppvärmning sker via vattenburet system med gaspanna.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2004 - 2005 och består av 1 flerbostadshus.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 984 kvm, varav 984 kvm utgör lägenhetsyta. Värdeår är 2005.

Lägenheter

Föreningen upplåter 12 st lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

2 r o k 6 st
3 r o k 6 st

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<u>Utfört underhåll</u>	<u>År</u>	<u>Kommentar</u>
Underhållsspolning av avlopp.	2017	
OVK.	2017	
Balkonger.	2017	Målning
Gård.	2016	Ny plantering
Portar och entré.	2015	Låsbyten
Ventilation.	2015	OVK
Balkonger.	2012	Byte av överliggare
<u>Planerat underhåll</u>	<u>År</u>	
Målning av staket.	2020	
OVK. Genomförs.	2023	
Service på ventilationsutrustning.	Årligen	
Rensspolning av avlopp.	2022	

Verksamhetsberättelse

Förutom föreningens årsstämma har fyra styrelsemöten hållits.

Cykelrummet som använts förutom för cyklar också som lagringsutrymme började bli för trångt. För att lösa detta problem inhandlades och monterades ett plåtskjul på gräsmattan.

Staketet som senast reoverades 2014 hade fortsatt att angripas av röta. Det beslutades att helt ta bort den del av staketet som fanns inne på tomten men lämna staketet mot gatan. Det företag som fått uppdraget att reovera det kvarvarande trävirket blev aldrig klart och arbetet kommer nu att slutföras våren 2019 av annan entreprenör.

Daniels Sten & Trädgård som skött såväl trädgårdsskötsel som snöröjning stängde ner sin rörelse utan förvarning. Nytt avtal träffades med Doktor Trädgård för samma arbetsuppgifter.

Dialog Redovisning som skött bokföring och förvaltning avslutade sitt uppdrag vid årsskiftet för att gå i pension.

Nytt avtal träffades med Trojadus Konsult i Malmö.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 12 st

Överlåtelser under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	688	664	771	730
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 256	10 280	10 280	10 280
Elkostnad/kvm totalyta	46	37	35	32
Värmekostnad/kvm totalyta	130	107	113	114
Vattenkostnad/kvm totalyta	51	49	49	47
Kapitalkostnad/kvm totalyta	127	151	210	265
Soliditet (%)	65	65	65	65
Resultat efter fin. poster (tkr)	- 156	- 146	- 69	- 142
Nettoomsättning (tkr)	680	655	758	719

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	19 764 520	246 500	-794 172	-146 145	19 070 703
Disposition av föregående års resultat:		20 000	-166 145	146 145	0
Årets resultat				-155 579	-155 579
Belopp vid årets utgång	19 764 520	266 500	-960 317	-155 579	18 915 124

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Årets resultat	- 155 579
Balanserat resultat före avsättning till fond för yttre underhåll	- 960 317
Summa balanserat resultat	- 1 115 896

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	- 40 000
Ianspråktagande av yttre fond	40 000
Att i ny räkning överförs	- 1 115 896

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	676 778	653 774
Övriga rörelseintäkter	3	2 753	1 120
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		679 531	654 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-440 390	-406 682
Övriga externa kostnader	9	-63 607	-42 490
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-205 790	-205 790
Summa rörelsekostnader		-709 787	-654 962
Rörelseresultat		-30 256	-68
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 344	-146 077
Summa finansiella poster		-125 323	-146 077
Resultat efter finansiella poster		-155 579	-146 145
Resultat före skatt		-155 579	-146 145
Årets resultat		-155 579	-146 145

f

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	28 378 283	28 584 073
Summa materiella anläggningstillgångar		28 378 283	28 584 073
Summa anläggningstillgångar		28 378 283	28 584 073
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		21	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	8 417	8 172
Summa kortfristiga fordringar		8 438	8 172
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		741 340	764 688
Summa kassa och bank		741 340	764 688
Summa omsättningstillgångar		749 778	772 860
SUMMA TILLGÅNGAR		29 128 061	29 356 933

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 764 520	19 764 520
Fond för yttre underhåll		266 500	246 500
Summa bundet eget kapital		20 031 020	20 011 020
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-960 317	-794 172
Årets resultat		-155 579	-146 145
Summa fritt eget kapital		-1 115 896	-940 317
Summa eget kapital		18 915 124	19 070 703
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	10 092 000	10 116 000
Summa långfristiga skulder		10 092 000	10 116 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		62 222	49 643
Skatteskulder		6	15 780
Upphupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	58 709	104 807
Summa kortfristiga skulder		120 937	170 230
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 128 061	29 356 933

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

<u>Avskrivningar</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	120	120

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	676 778	653 774
	676 778	653 774

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Övriga intäkter	-2 753	-1 120
	-2 753	-1 120

Not 4 Fastighetskostnader

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Städning entreprenad	24 000	16 440
Hissbesiktning	0	1 309
Myndighetstillsyn	9 000	5 240
Bevakning	1 176	1 558
Gångbanerenshållning/sjöröjning	17 690	5 528
Sophantering	1 113	2 226
Övriga fastighetskostnader	9 805	6 852
	62 784	39 153

Not 5 Taxebundna kostnader

	2018	2017
El	44 969	35 919
Värme	128 059	105 582
Vatten	50 324	48 139
Sophämtning/renhållning	13 691	11 624
	237 043	201 264

Not 6 Fastighetsskatt/Kommunal avgift

	2018	2017
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 044	16 051
	16 044	16 051

Not 7 Reparationer

	2018	2017
Gemensamma utrymmen	8 750	0
Lås	0	313
VVS	0	16 958
Värme	12 756	6 579
Elinstallationer	3 787	3 662
Hiss	19 087	13 756
Fasad/balkonger	0	22 381
Mark/gård/utemiljö	63 345	45 718
	107 725	109 367

Not 8 Övriga driftskostnader

	2018	2017
Försäkring	16 344	15 410
Bredband / internet avgift	450	25 438
	16 794	40 848

h

Not 9 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Tele- och datakommunikation	4 710	5 417
Revisionsarvode extern revisor	17 000	12 500
Förbrukningsmaterial/Föreningskostnader	7 711	2 718
Förvaltningskostnader	22 872	18 920
Administration	11 314	2 935
	63 607	42 490

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	24 704 695	24 704 695
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 704 695	24 704 695
Ingående avskrivningar	-1 196 447	-990 657
Årets avskrivningar	-205 790	-205 790
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 402 237	-1 196 447
Utgående redovisat värde	23 302 458	23 508 248
Taxeringsvärden byggnader	11 000 000	11 000 000
Taxeringsvärden mark	3 690 000	3 690 000
	14 690 000	14 690 000
Bokfört värde mark	5 075 825	5 075 825
	5 075 825	5 075 825

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	8 417	8 172
	8 417	8 172

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank	1,110	2019-10-25	3 372 000	3 372 000
Swedbank	1,29	2018-11-23	3 348 000	3 372 000
Swedbank	1,32	2017-11-15	3 372 000	3 372 000
			10 092 000	10 116 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

0

0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
El	4 203	3 504
Värme	17 893	16 431
Extern revisor	15 000	13 000
Upplupna räntor	14 677	15 472
Förutbetalda avgifter	0	56 400
Snöröjningskostnader	6 700	0
Bankkostnader	237	0
	58 710	104 807


Vellinge 2019-03-22


Gerd Hansson


Arne Klint


Eva Lindqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 25/3 - 2019


Filip Lundberg
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Hansa i Vellinge
Org.nr. 769605-0264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Hansa i Vellinge för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på

fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**Uttalanden**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Hansa i Vellinge för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

VELLINGE den 25/3-2019



Filip Lundberg

Auktoriserad revisor