

ÅRSREDOVISNING  
för  
**BRF HOBBIT**

Org.nr. 769622-0263

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01--2018-12-31.**

**Innehåll**

Förvaltningsberättelse  
Resultaträkning  
Balansräkning  
Noter  
Underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-03-01 fastigheten Träffen 5 i Östersunds kommun. Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 9 bostäder. Den totala bostadsytan är ca 504 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

3 st	1 rum med kokvrå	18 kvm
3 st	2 rum och kök	61 kvm
3 st	3-4 rum och kök	89 kvm

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar i Jämtland.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Tvist angående obetalda driftkostnader är avgjord i hovrätten. Fastigheterna är snart sålda. Konkursförvaltaren har lovat ersätta föreningen för kostnader från konkursdag till 31 mars 2019. Föreningen har under 2018 upprustat skyddsrummet enligt krav från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap.

#### Medlemsinformation

Under året har fyra lägenheter bytt ägare.

#### Underhållsfond

Avsättning till underhållsfonden sker enligt stadgarna, dvs enligt antagen underhållsplan eller enligt andra grunder som styrelsen beslutar, dock med minst motsvarande 1 prisbasbelopp årligen ( 2018: 45 500 kr, 2019: 46 500)

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under verksamhetsåret:

Håkan Björnrund, ledamot/ordförande  
Catrin Björkstrand, ledamot/kassör  
Helen Häggström, ledamot/sekreterare  
Frida Nyström, suppleant

Styrelsen har haft 5 st protokollförda sammanträden inklusive årsstämman.

Föreningens gällande stadgar och nya namn registrerades hos Bolagsverket 2019-01-16.

**Flerårsöversikt**

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	581 133	573 649	583 199	620 421
Resultat efter finansiella poster	22 844	-12 150	-35 176	-359 384
Bokfört värde per kvm	15 974	16 110	16 246	16 382
Årsavgifter per kvm	853	853	853	812
Driftskostnader per kvm	246	318	344	318
Lån per kvm	6 158	6 277	6 515	6 634

**Förändring i Eget kapital**

	Medlems insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt Eget kapital
Belopp vid årets ingång	5 554 500	221 600	-745 978
Resultatdisposition enligt stämmobeslut: Reservering av fond för yttre underhåll lanspråktagande av fond för yttre underhåll		45 500	-45 500
Årets resultat			22 844
Belopp vid årets utgång	5 554 500	267 100	-768 634

**Resultatdisposition**

Medel att disponera	
Balanserat resultat	-745 978
Resultatdisposition	-45 500
Årets resultat	22 844
	<hr/>
	-768 634

Förslag till disposition  
Avsättning till yttre fond  
Balanseras i ny räkning

	46 500
	-815 134
	<hr/>
	-768 634

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hysesintäkter	2	439 082	440 232
Vidarefakturerade kostnader	2	142 051	133 417
Övriga intäkter	3	0	47 588
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>581 133</b>	<b>621 237</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader vidarefaktureras	4	-123 800	-133 752
Kostnader fastighetsförvaltning	4	-289 308	-186 739
Övriga externa kostnader	5	-23 663	-188 690
Avskrivningar		-68 546	-68 546
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-505 317</b>	<b>-577 727</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>75 816</b>	<b>43 510</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		877	0
Räntekostnader		-53 849	-55 660
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-52 972</b>	<b>-55 660</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>22 844</b>	<b>-12 150</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>22 844</b>	<b>-12 150</b>



Brf Hobbit i Östersund  
Org.nr. 769622-0263

<b>BALANSRÄKNING</b>		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	8 050 801	8 119 347
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 050 801</b>	<b>8 119 347</b>
<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>8 050 801</b>	<b>8 119 347</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar och medlemsfordringar	7	77 731	28 944
Interima fordringar	8	34 157	58 318
Övriga fordringar		0	411
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>111 888</b>	<b>87 673</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		198 605	187 339
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>198 605</b>	<b>187 339</b>
<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>310 494</b>	<b>275 012</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 361 295</b>	<b>8 394 359</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		5 554 500	5 554 500
Fond för yttre underhåll		267 100	221 600
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>5 821 600</b>	<b>5 776 100</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-791 478	-733 827
Årets resultat		22 844	-12 150
<b>Summa Fritt eget kapital</b>		<b>-768 634</b>	<b>-745 978</b>
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>5 052 966</b>	<b>5 030 122</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	3 103 750	3 163 750
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>3 103 750</b>	<b>3 163 750</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		60 000	60 000
Förskottshyror		30 765	28 747
Leverantörsskulder		82 662	68 297
Skatteskulder		947	3 021
Interima skulder	10	30 205	40 422
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>204 579</b>	<b>200 487</b>
<b>Summa Skulder</b>		<b>3 308 329</b>	<b>3 364 237</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 361 295</b>	<b>8 394 359</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BRNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

<b>Not 2 Intäkter fastighetsförvaltning</b>	2018	2017
Hysesintäkter	439 082	440 232
Vidarefakturerade kostnader	142 051	133 417
	<b>581 133</b>	<b>573 649</b>
<b>Not 3 Övriga rörelseintäkter</b>	2018	2017
Försäkringsersättning rättsskydd	0	47 588
	<b>0</b>	<b>47 588</b>
<b>Not 4 Kostnader fastighetsförvaltning</b>	2018	2017
Värme, vidarefaktureras	93 394	101 136
Vatten och avlopp, vidarefaktureras	17 452	17 638
Sophantering, vidarefaktureras	12 953	14 979
	<b>123 800</b>	<b>133 752</b>
Snöröjning, sandning, gräsklip	10 615	12 029
Elekricitet	18 335	16 350
Värme	57 250	55 058
Vatten och avlopp	8 567	9 084
Sophantering	6 822	8 384
Kabel-TV	9 937	9 712
Bredband	750	2 248
Fastighetsavgift	11 478	11 835
Fastighetsförsäkring	13 200	13 545
Besiktningar	1 450	3 298
Serviceavtal	1 838	1 898
Fastighetsskötsel	0	12 713
Fastighetsskötsel, egen personal	3 072	4 811
Underhåll	145 995	25 775
	<b>289 308</b>	<b>186 739</b>

*Under 2018 har Skyddsrummet renoverats, enl krav från Myndigheten för Skydd och Beredskap.*



<b>Not 5 Externa kostnader</b>	2018	2017
Varav befarade kundförluster	0	93 795
<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	2018	2017
Avskrivningstid 100 år för byggnader. Mark avskrivs inte.		
Ingående anskaffningsvärden	8 582 075	8 582 075
Årets anskaffningar	0	0
<b>Utående anskaffningsvärden</b>	<b>8 582 075</b>	<b>8 582 075</b>
Ingående avskrivningar	-462 728	-394 182
Årets avskrivningar	-68 546	-68 546
<b>Utående avskrivningar</b>	<b>-531 274</b>	<b>-462 728</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>8 050 801</b>	<b>8 119 347</b>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Mark	906 000	906 000
Byggnader	3 000 000	3 000 000
	<b>3 906 000</b>	<b>3 906 000</b>
<b>Not 7 Kundfordringar och medlemsfordringar</b>	2018	2017
Vidarefakturerade kostnader Träffen 6	140 410	109 944
Nedskrivningar Träffen 6	-109 944	-109 944
Vidarefakturerade kostnader Träffen 7	124 509	97 492
Nedskrivningar Träffen 7	-97 492	-97 492
Vidarefakturerade kostnader Brf Träffen 4 (fd Brf Oskar)	20 248	0
Hysesfordringar, Brohus i Östersund AB	0	28 944
	<b>77 731</b>	<b>28 944</b>
<b>Not 8 Interimar fordringar</b>	2018	2017
Upplupna intäkter	20 612	48 107
Förutbetalda försäkringspremier	2 433	2 064
Förutbetalda kostnader	11 112	8 147
	<b>34 157</b>	<b>58 318</b>
<b>Not 9 Långfristiga skulder</b>	2018	2017
Förfaller mellan 2 och 5 år	240 000	240 000
Förfaller senare än 5 år	2 863 750	2 923 750
	<b>3 103 750</b>	<b>3 163 750</b>



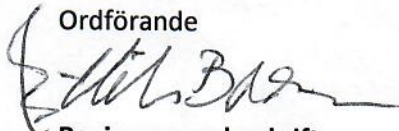
Brf Hobbit i Östersund  
Org.nr. 769622-0263

<b>Not 10 Interima skulder</b>	2018	2017
Upplupna räntekostnader	2 711	2 711
Övr uppl kostn/förutbet int	27 494	37 711
	<b>30 205</b>	<b>40 422</b>
<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	3 383 750	3 383 750

**Styrelsens underskrifter**

Östersund 2019-03-23

Håkan Björnrún  
Ordförande



**Revisorns underskrift**

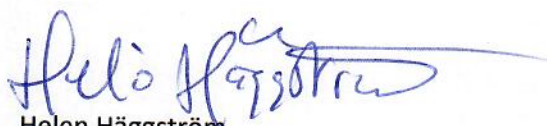
Östersund 2019-03-23



Mikael Ward



Catrin Björkstrand  
Kassör



Helen Häggström  
Sekreterare