



Årsberättelse 2018

Brf Kristinehall 6

Karl Johans gata 8

25267 Helsingborg

Original

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Kristinehall 6

769605-6303

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kristinehall 6, org.nr 769605-6303, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som registrerades 2000-04-19. Föreningen har sitt säte i Helsingborg och äger fastigheten Kristinehall 6 i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter. Fastigheten är geografiskt belägen i Helsingborg, Norra Hamnen, med adress: Karl Johans gata 8. Föreningen förvärvade fastigheten år 2001.

I föreningen upplåter man bostadsrättslägenheter med en totalyta på 1 564 m².

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

1 rum & kök,	2 st
2 rum & kök,	3 st
3 rum & kök,	6 st
4 rum & kök,	2 st
5 rum & kök,	4 st

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Fastigheten bebyggdes 1900. I föreningen finns, förutom 17 lägenheter, en maskinlokal med begränsad övernattningsmöjlighet, förråd, tvättstuga samt sophus på gården. Fastighetens värdeår är 1959.

Från och med den 1 mars 2018 sköts den ekonomiska förvaltningen av HSB Nordvästra Skåne.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning utfördes år 2008 i samband med upprättande av underhållsplan. Underhållsplanen kommer uppdateras under 2019.

Följande underhållsåtgärder har utförts under året:

- Energideklaration
- OVK för lgh med FTX ventilation
- Besiktigat balkonggolv och fönster på våning 6 (2 lgh)
- Översyn av hiss
- Översyn av brandsläckare och brandsäkerhet

Planerade åtgärder:

- Underhåll balkonggolven på våning 6.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 292 893 kr. Förra året var resultatet 352 763 kr. Föreningen har vid årets slut 1 509 298 kr i likvida medel placerade på konto hos Handelsbanken samt SBAB.

Ingen avgiftshöjning planeras för 2019.

Styrelsen har hållit 10 protokollförda styrelsemöten under året.

Medlemsinformation

Under året har en bostadsrätt överlåtits. Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 maj 2018.

Styrelsen hade vid årets slut följande sammansättning:

Ledamöter:

Tommy Lilja, ordförande

Alexandra Müller

Anders Broström

Ingegärd Bergsten

Suppleanter:

Jan Svensson

Philip Andersson

Extern revisor har varit Christer Olsson med Ulf Erlandsson som suppleant.

Information under året

Kontinuerlig information till medlemmarna.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 005	1 005	1 005	1 005
Årets resultat, tkr	293	353	188	-500
Resultat efter disposition av underhåll, tkr	269	297	-	-
Soliditet (%)	55	54	54	53
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	643	643	643	643
Driftskostnader, kr/kvm	281	249	-	-
Lån, kr/kvm	7 402	7 405	7 405	7 403

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel. I driftskostnaderna ingår även löpande underhåll, planerat underhåll och fastighetsavgift.

Förändring i eget kapital

	<i>Medlems insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början enl. fastställd BR	12 657 846	666 836	111 600	66 714	352 763
Disposition enligt stämmobeslut				352 763	-352 763
Från fond för yttre underhåll			-38 025	38 025	
Till fond för yttre underhåll 2018			61 800	-61 800	
Till fond för yttre underhåll 2017			55 800	-55 800	
Årets resultat					292 893
Vid årets slut	12 657 846	666 836	191 175	339 902	292 893

Reservering till fond för yttre underhåll 2017 beslutades på stämma 2018. Reservering till fond för yttre underhåll görs enligt stadgarna med 0,3 % av taxeringsvärdet. Reserveringen för 2018 har bokats i årets bokslut.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	339 902,00
Årets resultat	292 893,00
	<u>632 795,00</u>

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

Resultatförändring efter disposition av underhåll

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Årets resultat	292 893	352 763
Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	38 025	-
Reservering till Fond för yttre underhåll	-61 800	-55 800
Resultat efter disposition av underhåll	269 118	296 963

EM
K

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			
Nettoomsättning	1	1 005 180	1 005 180
Övriga rörelseintäkter	2	3 032	2 664
Summa rörelseintäkter		1 008 212	1 007 844
Rörelsekostnader			
Drift och fastighetskostnader	3	-440 004	-393 973
Övriga externa kostnader	4	-92 760	-81 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-54 734	-54 732
Summa rörelsekostnader		-587 498	-529 729
Rörelseresultat		420 714	478 115
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 245	895
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 066	-126 248
Summa finansiella poster		-127 821	-125 353
Resultat efter finansiella poster		292 893	352 762
Resultat före skatt		292 893	352 762
Årets resultat		292 893	352 763

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	24 358 836	24 411 312
Inventarier, verktyg och installationer		3 767	6 025
Summa materiella anläggningstillgångar		24 362 603	24 417 337
Summa anläggningstillgångar		24 362 603	24 417 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 502	7 497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		29 463	43 483
Summa kortfristiga fordringar		38 965	50 980
<i>Kassa och bank</i>	6	1 509 298	1 128 205
Summa omsättningstillgångar		1 548 263	1 179 185
SUMMA TILLGÅNGAR		25 910 866	25 596 522

Ch
✓

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		13 324 682	13 324 682
Fond för yttre underhåll		191 175	111 600
Summa bundet eget kapital		13 515 857	13 436 282
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		339 902	66 714
Årets resultat		292 893	352 763
Summa fritt eget kapital		632 795	419 477
Summa eget kapital		14 148 652	13 855 759
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 571 250	11 576 250
Summa långfristiga skulder		11 571 250	11 576 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 000	5 000
Leverantörsskulder		41 325	41 328
Aktuella skatteskulder		399	25
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		144 240	118 160
Summa kortfristiga skulder		190 964	164 513
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 910 866	25 596 522

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningstider har tillämpats:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Typ av plan</i>	
-Byggnader	Rak	0,25%
-Markanläggningar	Rak	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % på intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 005 180	1 005 180
Summa	1 005 180	1 005 180

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga intäkter	3 032	2 664
Summa	3 032	2 664

Övriga intäkter 2018 avser återbäring från Länsförsäkringar.

Not 3 Drift och fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
El	39 251	32 850
Uppvärmning	164 919	159 970
Vatten	28 843	29 748
Renhållning	19 917	20 168
Fastighetsservice	40 415	31 685
Försäkring	33 855	34 339
Kommunikation	32 962	32 270
Löpande underhåll, se specifikation	19 087	30 588
Planerat underhåll	38 025	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	22 730	22 355
Summa	440 004	393 973

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kontorsmaterial	1 791	-
Förvaltningskostnader	85 856	76 944
Medlemsverksamhet	5 113	4 080
Summa	92 760	81 024

I posten förvaltningskostnader ingår bland annat kostnader för ekonomisk förvaltning, stämma och revision.



Not 5 Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 990 856	20 990 856
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	20 990 856	20 990 856
Ingående ackumulerad avskrivningar	-908 544	-856 068
Årets avskrivningar	-52 476	-52 476
Utgående ackumulerade avskrivningar	-961 020	-908 544
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	4 329 000	4 329 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	24 358 836	24 411 312

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	12 000 000	8 600 000	20 600 000
Summa	12 000 000	8 600 000	20 600 000

Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	22 560	22 560
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 560	22 560
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 535	-14 278
Årets avskrivningar	-2 258	-2 257
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 793	-16 535
Utgående redovisat värde	3 767	6 025

Not 6 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
SEB	-	853 980
Handelsbanken	507 828	-
SBAB	1 001 470	274 225
Summa	1 509 298	1 128 205

Not 7 Skulder till kreditinstitut

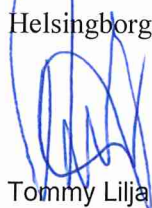
Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2018-12-31	2017-12-31
SEB	0,72 %	2018-12-18	2019-03-28	1 978 000	1 978 000
SEB	0,72 %	2018-12-18	2019-03-28	1 966 000	1 966 000
SEB	0,72 %	2018-12-18	2019-03-28	1 496 000	1 496 000
SEB	1,26 %	2020-12-28	2020-12-28	3 100 000	3 100 000
SEB	1,66 %	2022-12-28	2022-12-28	3 036 250	3 041 250
Summa				11 576 250	11 581 250
Avgår kortfristig del				-5 000	-5 000
Varav långfristig del				11 571 250	11 576 250

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	11 640 000	11 640 000
Ställda säkerheter	11 640 000	11 640 000

Underskrifter

Helsingborg, 2019-02-17



Tommy Lilja



Alexandra Müller



Anders Broström



Ingegärd Bergsten

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-17.



Christer Olsson
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE 2018

Till Föreningsstämman i Kristinehall 6 Norra Hamnen i Helsingborg (843000-3767)

Jag har granskat den ekonomirapport och underlag samt styrelsens förvaltning i
i Kristinehall 6 Norra Hamnen i Helsingborg 2018-01-01 till 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna, förvaltning och för att
gällande regler tillämpats vid upprättandet av ekonomirapporten.

Mitt ansvar är att uttala oss om ekonomirapporten och förvaltningen på grundval av min
revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige, vilket innebär att
ekonomirapporten inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Ekonomirapporten har upprättats i enlighet med gällande regler och ger en rättvisande bild
av i Kristinehall 6 Norra Hamnen i Helsingborg resultat.

Jag tillstyrker att Föreningens stämma för verksamhetsåret 2018

- fastställer ekonomirapporten
- beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsperioden

Helsingborg 2019-02- 17



Christer Ohlsson Extern revisor