

ÅRSREDOVISNING

BRF INLAGAN 22

Org.nr 716408-2021

2018-01-01 - 2018-12-31



Detta material är framtaget av Crendo Fastighetsförvaltning AB, på uppdrag av styrelsen.

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i bostadsrätt har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom att delta på föreningsstämman, har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På stämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad i obegränsad tid. Som innehavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick samt bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring och bostadsrättstillägget. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Revisionsberättelse	

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Inlagan 22 får härmed avge årsredovisningen för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun i Hallands län.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Inlagan 22 med därpå uppförd byggnad med 40 lägenheter. Fastighetens adress är Norra Vägen 20, 302 32 Halmstad.

Lägenhetsfördelning

2 rok	26 st
3 rok	14 st

Total bostadsarea: 2 780 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Bostadsrättstillägget tecknas av medlemmarna var för sig. Hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Årsavgifter

Föreningens årsavgift för 2018 uppgår till 540 kr/kvm/år.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har 5 (4) överlåtelse skett. Av föreningens 40 lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Crendo Fastighetsförvaltning AB

HEM

HEM

RC Hiss

Länsförsäkringar

Com Hem

Ekonomisk och teknisk förvaltning

El, fjärrvärme, sophämtning och VA

Trygghetsavtal Premium för fjärrvärme

Service hissar

Försäkringar

TV och bredband

STYRELSE, REVISORER OCH ÖVRIGA FUNKTIONÄRER

Ordinarie ledamöter

		Utsedd av	*vald t.o.m.
Per Christiansson	Ordförande	Stämman	2019
Eva Perby	Ledamot	Stämman	2019
Stellan Johansson	Ledamot	Stämman	2019
Richard Demegård	Ledamot	Stämman	2020
Mikael Andersson	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter

Cecilia Palmgren	Suppleant	Stämman	2019
Pia Trygg	Suppleant	Stämman	2019

Revisorer

Jan Westerberg	Extern revisor	Stämman
Bo Olofson	Intern revisor	Stämman

Valberedning

Sonja Jacobsson	Sammanställande	Stämman
Mariann Renkefeldt		Stämman

**Med vald t.o.m. menas till ordinarie föreningsstämma.*

Firmateckning

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

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2018-03-27. Medverkande på stämman var 27 medlemmar varav 24 var röstberättigade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Ekonomi och fastighet

Vår- och höststädnings har ägt rum som vanligt. 14 - 19 medlemmar har deltagit.

Energideklaration (vart 10:e år) har genomförts i början av juli.

OVK- Obligatorisk ventilationskontroll (var 3:e år) har genomförts under september månad. Kontrollen resulterade i de anmärkningar som ska åtgärdas och ombesiktigas senast mars 2019.

Styrelsen har tillsammans med Räddningstjänsten haft genomgång av fastigheten avseende brandsäkerhet. Genomgången resulterade i anskaffning av brandvarnare till samtliga lägenheter, förråd och soprum.

Staketet som gränsar till grannfastigheten har bytts ut under det gångna året.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till 167 tkr. I resultatet ingår avskrivningar med 344 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 511 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässigt värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Under året har extraamorteringar gjorts om 240 000 kronor.

Nyckeltal	2018	2016	2015	2014
Soliditet, procent	29%	27%	27%	22%
Likviditet, procent	165%	176%	176%	193%
Skuldkvot	5	5	5	6
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	18	18	18	0
Avskrivningar, kr/kvm	124	124	124	124

Eget kapital

	Bundet Insatser och upplåtelseavgifter	Bundet Underhållsfond	Fritt Resultat
Vid årets början	933 080	332 900	2 029 948
Nyttjande av underhållsfond		-96 270	96 270
Avsättning underhållsfond		50 000	-50 000
Årets resultat			166 852
Vid årets slut	933 080	286 630	2 243 070
Summa Eget kapital			3 462 780

RESULTATDISPOSITION

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserade resultat	2 196 800
Åres avsättning till underhållsfond	-50 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	96 270

Summa överskott 2 243 070

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning 2 243 070

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 536 530	1 544 657
Summa rörelseintäkter m.m.		<u>1 536 530</u>	<u>1 544 657</u>
Rörelsekostnader			
Reparation och underhåll	3	-190 558	-72 847
Driftkostnader	4	-631 981	-571 140
Övriga externa kostnader	5	-36 679	-18 314
Personalkostnader	6	-50 013	-66 142
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	7	-344 161	-344 161
Summa rörelsekostnader		<u>-1 253 392</u>	<u>-1 072 604</u>
Rörelseresultat		283 138	472 053
Finansiell poster			
Övriga ränteintäkter		4 822	4 693
Räntekostnader	8	-121 108	-126 353
Summa finansiella poster		<u>-116 286</u>	<u>-121 660</u>
Resultat efter finansiella poster		166 852	350 393
Årets resultat		166 852	350 393
Tillägg till resultaträkning			
Avsättning till yttre underhållsfond		-50 000	-50 000
Nyttjande av underhållsfond		96 270	
Resultat efter fondförändring		213 122	300 393

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	10 428 436	10 772 597
Summa materiella anläggningstillgångar		10 428 436	10 772 597
Summa anläggningstillgångar		10 428 436	10 772 597
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	42 868	41 578
Summa kortfristiga placeringar		42 868	41 578
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 400 392	1 485 208
Summa kassa och bank		1 400 392	1 485 208
Summa omsättningstillgångar		1 443 260	1 526 786
SUMMA TILLGÅNGAR		11 871 696	12 299 383

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		933 080	933 080
Underhållsfond		286 630	332 900
Summa bundet eget kapital		1 219 710	1 265 980
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 029 948	1 729 555
Årets resultat		166 852	350 393
Årets avsättning till underhållsfond		-50 000	-50 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond		96 270	0
Summa fritt eget kapital		2 243 070	2 029 948
Summa eget kapital		3 462 780	3 295 928
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	7 535 913	8 135 913
Summa långfristiga skulder		7 535 913	8 135 913
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		58 249	46 173
Övriga skulder	13	283 031	299 119
Skulder till kreditinstitut	12	360 000	360 000
Upplupa kostnader och förutbetalda intäkter	14	171 723	162 250
Summa kortfristiga skulder		873 003	867 542
Summa skulder		8 408 916	9 003 455
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 871 696	12 299 383

Notförteckning

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastighetsskatt - Fastighetsavgift

Föreningen omfattas ej av regler för sänkt fastighetsavgift. För verksamhetsåret utgår full fastighetsavgift.

Värderingsprinciper m.m.

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

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	50 år

Underhåll/underhållsfond

Enligt anvisningar från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital.

Avsättning enligt plan och ianspråkstagande för genomförda åtgärder sker genom övering mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planelig fondavsättning och ianspråkstagande ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Rörelseintäkter m.m.	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgifter	1 501 200	1 501 200
Hysesintäkter garage	35 040	34 900
Övriga intäkter	290	8 557
	<u>1 536 530</u>	<u>1 544 657</u>
Not 3 Reparation och underhåll	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Reparation VA	0	5 428
Underhåll ventilation	83 300	0
Underhåll mark	89 534	0
Reparation övrigt	17 724	67 419
	<u>190 558</u>	<u>72 847</u>
Not 4 Driftkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Ekonomisk förvaltning	64 137	29 763
Fastighetsskötsel	13 181	0
Trädgårdsskötsel	25 485	29 353
Städning/soppantering	93 124	64 191
Fastighetsförsäkring	40 676	45 086
Kabel-TV	59 181	69 131
Serviceavtal hiss	3 850	1 493
Fastighetsavgift/skatt	53 480	50 720
Fjärrvärme	169 739	167 360
Elförbrukning	48 299	49 245
Vatten och avlopp	60 830	64 741
Övrigt	0	57
	<u>631 981</u>	<u>571 140</u>
Not 5 Övriga externa kostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Förbrukningsmaterial	3 007	4 917
Kontorsmateriel	735	1 790
Revisionsarvode	4 000	4 000
Övriga externa kostnader	28 937	7 607
	<u>36 679</u>	<u>18 314</u>
Not 6 Personalkostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Löner	7 581	41 454
Styrelsearvode	33 200	11 100
Arbetsgivaravgifter	9 232	13 588
	<u>50 013</u>	<u>66 142</u>
Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Byggnader	344 161	344 161
	<u>344 161</u>	<u>344 161</u>

Not 8 Räntekostnader	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	121 108	126 353
	121 108	126 353

Not 9 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
<i>Anskaffningsvärde</i>		
Byggnad	16 197 252	16 197 252
Inglasade balkonger	560 000	560 000
Parkeringsinlösen	450 800	450 800
Skyddsrumsbidrag	-284 039	-284 039
Mark	470 000	470 000
Summa anskaffningsvärde	17 394 013	17 394 013
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 621 416	-6 277 255
Årets avskrivningar	-344 161	-344 161
Summa ackumulerade avskrivningar	-6 965 577	-6 621 416
<i>Restvärde vid årets slut enligt plan</i>	10 428 436	10 772 597
Varav		
Byggnader	9 958 436	10 302 597
Mark	470 000	470 000
	10 428 436	10 772 597
<i>Taxeringsvärden</i>		
Byggnader	22 600 000	22 600 000
Mark	10 400 000	10 400 000
	33 000 000	33 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Försäkringspremier	27 793	26 780
Kabel-TV	15 075	14 798
	42 868	41 578

Not 11 Kassa och bank	2018-12-31	2017-12-31
Resurs Bank	791 662	786 941
Handelsbanken	608 730	698 267
	1 400 392	1 485 208

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet t.o.m.	Ing. skuld	Amortering	Utg. skuld
Stadshypotek 205804	1,53%	2020-09-30	3 550 466	240 000	3 310 466
Stadshypotek 207747	1,40%	2021-03-30	4 945 447	360 000	4 585 447
			8 495 913	600 000	7 895 913
Kortfristig del av skulden					360 000
Långfristig del av skulden					7 535 913
Total skuld vid årets slut					7 895 913

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Inre fond		
Vid årets början	299 119	381 207
Uttag/Avsättning under året	-34 558	-82 088
Vid årets slut	264 561	299 119
Diverse övriga skulder	18 470	0
	283 031	299 119

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter	128 120	125 972
Upplupen reparation el	6 736	0
Upplupen städning	0	5 489
Upplupen Fjärrvärme	25 663	25 920
Upplupen Elförbrukning	4 904	4 869
Upplupen Renhållning	5 435	0
Upplupet revisionsarvode	550	
Upplupna räntekostnader	315	0
	171 723	162 250

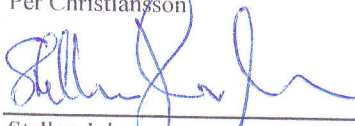
Not 15 Ställda säkerheter


	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	15 763 000	15 763 000
	15 763 000	15 763 000


Halmstad den 26/3 2019

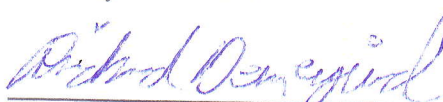
Bostadsrättsföreningen Inlagan 22


Per Christiansson

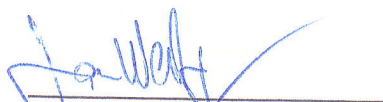

Stellan Johansson

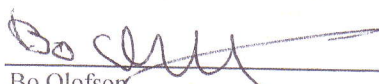

Mikael Andersson


Eva Perby


Richard Demegård

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/3 2019


Jan Westerberg
Extern revisor


Bo Olofson
Intern revisor