

Årsredovisning – 2018

Bostadsrättsföreningen

Änggården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Änggården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-09-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-03 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Karin Johanna Erlandson	Ledamot
Barbro Maria Lundqvist	Ledamot
John Thomas Sjösten	Ledamot
Anders Rickard Sjöström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ann Wirestedt	Ordinarie Extern	Anyo AB
---------------	------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
DAMMGÅRDEN 10	1936	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
 Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

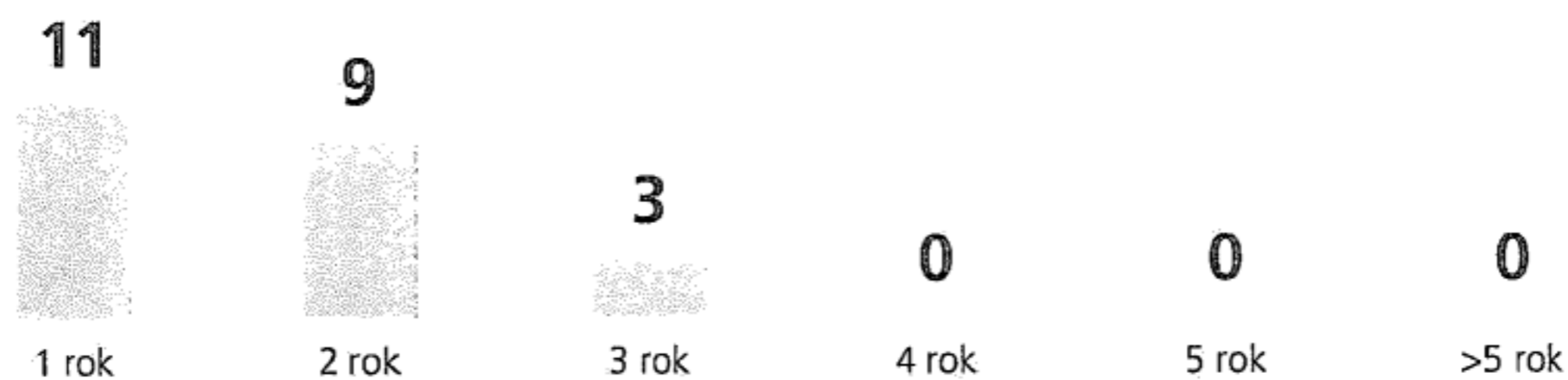
Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.
 Värdeåret är 1937.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 429 m², varav 1 340 m² utgör lägenhetsyta och 89 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Livsmedelsbutik	89 m ²	2018-03-01

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning och reovering av portar	2018	
Renovering av tvättstuga	2017	Målning och byte av maskiner
Målning av trapphus	2016	
Takmålning	2015	
Avloppspolning	2012	
Byte av fasadbeklädnad och isolering	2011	
Installation av vattenburen värme och ny dörr i affärslokal	2010	
Nya säkerhetsdörrar	2007	
Restaurering fönster	2005	
Separering av avlopp	2004	Dagvatten från spillvatten, kommunkrav
Omdisponering av innergård	2004	Cykeltak, stengång, plank runt sopor
Installation av fast bredband	2004 - 2005	
Renovering av balkonger	2003	
Rörstambyte	1999	
Fönsterbyte	1993	
Elstambyte	1991 - 1992	

Förvaltning

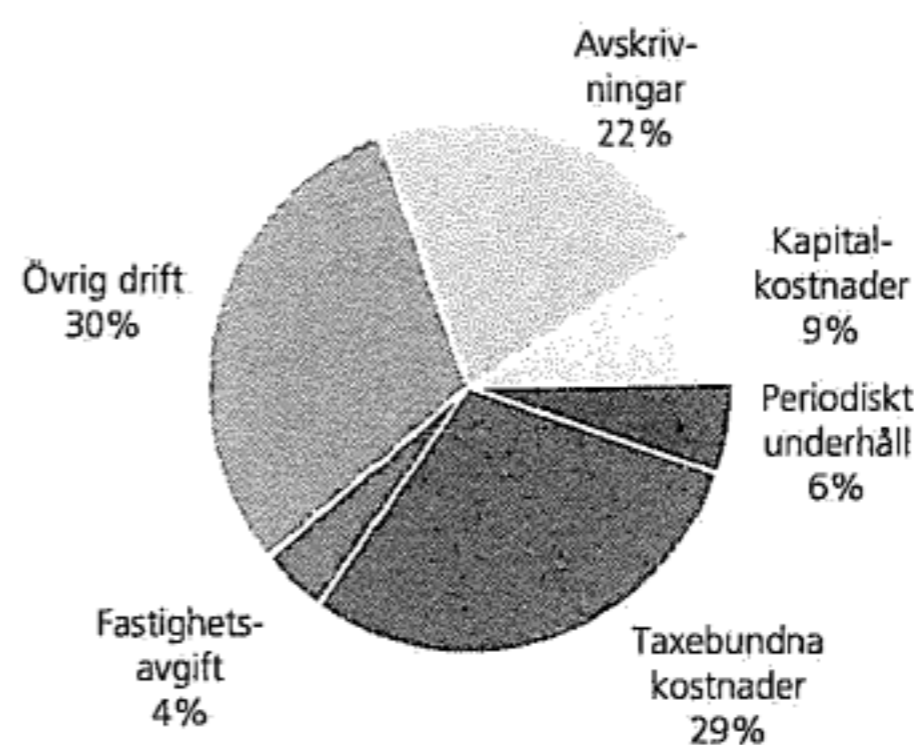
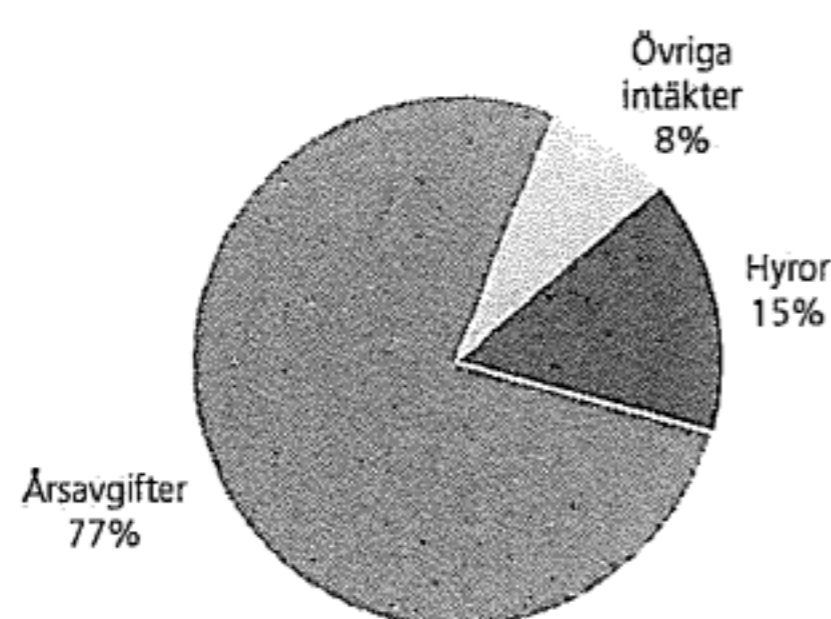
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tecknas enskilt, Telenor
Comhem	Kabel-tv

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	863 802	711 316
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 025 332	1 006 805
Finansiella intäkter	682	1 864
Minskning kortfristiga fordringar	3 047	35 047
Ökning av kortfristiga skulder	16 170	0
	1 045 231	1 043 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	657 448	648 910
Finansiella kostnader	79 482	84 433
Minskning av långfristiga skulder	52 060	55 700
Minskning av kortfristiga skulder	0	102 187
	788 990	891 230
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 120 042	863 802
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	256 241	152 486

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har vi renoverat och målat portarna i fastigheten. Vi har också infört ett nytt digitalt system för bokning av tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
 Överlåtelser under året: 8 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st
 Tillkommande medlemmar: 12 st
 Avgående medlemmar: 11 st
 Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 41 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	589	589	589	589
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 769	1 579	1 738	1 737
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 725	3 764	3 806	3 842
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	18	16
Värmekostnad/m ² totalyta	103	101	112	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	26	38	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	56	59	82	98
Soliditet (%)	15	13	12	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	89	73	3	-123
Nettoomsättning (tkr)	1 024	1 007	1 021	1 021

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 340 m² bostäder och 89 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	129 144	0	0	129 144
Upplåtelseavgifter	117 390	0	0	117 390
Fond för yttre underhåll	854 273	47 050	-86 707	893 930
S:a bundet eget kapital	1 100 807	47 050	-86 707	1 140 464
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-299 911	-47 050	159 799	-412 660
Årets resultat	86 849	86 849	-73 092	73 092
S:a ansamlad förlust	-213 062	39 799	86 707	-339 568
S:a eget kapital	887 745	86 849	0	800 896

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	86 849
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-252 861
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 050
summa balanserat resultat	-213 062

Styrelsen föreslår följande disposition:
 av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

51 000
-162 062

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 023 768	1 006 805
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 564	0
Summa rörelseintäkter		1 025 332	1 006 805
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-567 860	-574 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-89 588	-74 106
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-202 235	-202 235
Summa rörelsekostnader		-859 683	-851 144
RÖRELSERESULTAT		165 649	155 661
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		682	1 864
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 482	-84 433
Summa finansiella poster		-78 800	-82 569
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		86 849	73 092
ÅRETS RESULTAT		86 849	73 092

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
IMMATERIELLA	Not 7		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Hysesrätter		171 500	171 500
		171 500	171 500
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 668 101	4 870 336
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 668 101	4 870 336
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 839 601	5 041 836
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 970	9 511
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 147 426	889 692
Summa kortfristiga fordringar		1 154 396	899 203
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		696	2 696
Summa kassa och bank		696	2 696
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 155 092	901 899
SUMMA TILLGÅNGAR		5 994 694	5 943 735

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		246 534	246 534
Fond för yttre underhåll	Not 11	854 273	893 930
Summa bundet eget kapital		1 100 807	1 140 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-299 911	-412 660
Årets resultat		86 849	73 092
Summa fritt eget kapital		-213 062	-339 568
SUMMA EGET KAPITAL		887 745	800 896
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond		520	520
		520	520
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 940 137	4 992 137
Summa långfristiga skulder		4 940 137	4 992 137
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	52 000	52 060
Leverantörsskulder		48 593	28 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	65 699	70 059
Summa kortfristiga skulder		166 292	150 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 994 694	5 943 735

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	50 år	37 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Balkong/terrass	30 år	30 år
Inventarier	Fullt avskriven	10 år
Fasad	35 år	35 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	789 582	789 582
Hyror lokaler	157 407	140 555
Kabel-TV intäkter	31 225	31 117
Bredbandsintäkter	45 540	45 540
Öresutjämning	14	12
	1 023 768	1 006 805

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	1 564	0
	1 564	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	30 072	26 421
	Fastighetsskötsel beställning	0	2 859
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 451	1 932
	Snöröjning/sandning	26 837	20 828
	Städning entreprenad	29 100	25 563
	Serviceavtal	8 425	9 827
		97 885	87 430
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 061	0
	Lås	0	7 423
	VVS	2 069	4 998
		9 130	12 421
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	51 000	0
	Tvättstuga	0	46 507
	Värmeanläggning	0	40 200
		51 000	86 707
	Taxebundna kostnader		
	El	34 202	30 066
	Värme	147 738	143 687
	Vatten	43 431	36 915
	Sophämtning/renhållning	48 313	47 906
		273 683	258 574
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 860	18 443
	Kabel-TV	32 811	32 303
	Bredband	45 540	45 540
		97 211	96 286
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 951	33 387
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	567 860	574 804

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	2 144
	Tele- och datakommunikation	4 672	4 660
	Hysesförluster	0	1
	Övriga förluster	2 000	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 000	4 500
	Föreningskostnader	388	175
	Styrelseomkostnader	2 700	0
	Förvaltningsarvode	52 012	53 970
	Administration	2 060	2 441
	Korttidsinventarier	0	1 825
	Konsultarvode	14 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 480	4 390
		89 588	74 106

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	94 540	94 540
	Förbättringar	107 694	107 694
		202 235	202 235
Not 7	IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Egna lägenheter lokaler	171 500	171 500
		171 500	171 500
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 123 243	8 123 243
	Utgående anskaffningsvärde	8 123 243	8 123 243
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 252 907	-3 050 672
	Årets avskrivningar enligt plan	-202 235	-202 235
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 455 142	-3 252 907
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 839 601	5 041 836
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	83 219	83 219
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 239 000	10 239 000
	Taxeringsvärde mark	8 581 000	8 581 000
		18 820 000	18 820 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	18 000 000	18 000 000
	Lokaler	820 000	820 000
		18 820 000	18 820 000
Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 125	33 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	33 125	33 125
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-33 125	-33 125
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-33 125	-33 125
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	6 335	6 335
	Skattefordran	21 745	22 251
	Klientmedel hos SBC	1 119 346	861 106
		1 147 426	889 692

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	893 930	969 850
	Reservering enligt stadgar	47 050	47 050
	omföring från reservfonden	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-86 707	-122 970
	Vid årets slut	854 273	893 930

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,460 %	1 383 178	1 397 738	2022-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	646 555	653 415	2019-03-04
	Handelsbanken	1,430 %	556 100	561 804	2021-06-01
	Handelsbanken	1,520 %	1 248 304	1 261 240	2020-06-01
	Handelsbanken	2,180 %	1 158 000	1 170 000	2023-06-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 992 137	5 044 197	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-52 000	-52 060	
			4 940 137	4 992 137	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 732 137 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 455 800	5 455 800

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	4 071	4 295
	Avgifter och hyror	61 628	65 764
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
		65 699	70 059


Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga stora underhållsarbeten planerade för året.

Styrelsens underskrifter


LUND den 16/4 2019




Karin Johanna Erlandson
Ledamot



Barbro Maria Lundqvist
Ledamot



John Thomas Sjösten
Ledamot



Anders Rickard Sjöström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/4 2019



Ann Wirestedt
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Ann Wirestedt Nilsson, är vald revisor i Brf Änggården, med org.nr. 704500-0703.

För räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har inte hittats något som ger anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Lund 2019-04-17



Ann Wirestedt Nilsson