

**Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Gårdsbjörken
i Halmstad
Org. nr 769620-6528**

avger härmed årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

1 januari – 31 december 2018

Styrelsen för BRF Gårdsbjörken i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017, vilket är föreningens åttonde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjande rätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av flerbostadshus i 4 våningar med totalt 15 bostadsrätter, 2 källarlokalerna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar inbetald premie under verksamhetsåret 2018.

I september 2018 har extern marknadsvärdering utförts av fastigheten Backsippan 2, med lagfaren ägare Brf Gårdsbjörken, av Värderingsinstitutet i Halmstad. Värderingen redovisas ett marknadsvärde uppgående till 20 Mkr med ett bedömt värdeintervall mellan 19-21 Mkr.

Fastighetens tekniska status

Styrelsen föreslår att vinst disponeras så att till föreningens fond för yttre underhåll när fria medel finns.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har egen fastighetsförvaltning och fastighetsskötsel.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Räntesatsen per 2018-12-31.

Bank	Räntesats	Utbetalt datum	Bundet till	Lånebelopp 2018-12-31	Amortering År 2018
LF Bank	1,38%		Löpande	3 201 048	16 596
LF Bank	1,45%		2019-12-30	3 206 581	16 596
LF Bank	1,79%		2021-12-30	3 312 000	0
Totalt				9 719 629	33 192

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid verksamhetsåret slut (december 2018) 16 medlemmar.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Verksamhet under året som gått

Den 25 april 2018 hölls ordinarie föreningsstämma och samma dag hölls konstituerande styrelsesammanträde.

Händelser under verksamhetsåret:

- Upprättats energideklaration.
- Framtagits en underhållsplan 30 år.
- Under året har loftgångar och grund till hisschakt monterats ner och borttagits. Vilket har påverkat årets resultat med 1 688 535 kr då det tidigare har redovisats som ett pågående projekt i balansräkningen.
I samband med detta har gårdsplanen återställts.
- Takrenovering beställdes och planerades att starta i januari 2019.

Styrelse

Vid stämman 2018 valdes följande styrelse:

Ordförande	Dana Varga
Ledamot	Niklas Svensson
Ledamot	Isak Ringdahl
Ledamot	Veronica Brock
Ledamot	Nathalie Fried
Ledamot, kassör	Marcus Rex
Suppleant	Josefin Alvtegen
Suppleant	Alex Sunesson
Suppleant	Lasse Sabell

Revisor

Marcus Lundberg

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	821 389	802 593	886 974	761 534
Resultat efter finansiella poster	-1 685 778	69 820	185 052	142 407
Soliditet (%)	45,4	49,9	50,0	48,8

Förändring av eget kapital	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 000 000	33 911	-266 275	69 820
Disposition av föregående års resultat			69 820	-69 820
Årets resultat				-1 685 778
Belopp vid årets utgång	10 000 000	33 911	-196 455	-1 685 778

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel att behandla:

Ansamlad förlust	-196 455
Årets resultat	<u>-1 685 778</u>
	-1 882 233

Styrelsen föreslår att årets vinst disponeras så att:

Till föreningens fond för yttre underhåll, i enlighet med stadgarna, reserveras	0
i ny räkning överföres	<u>-1 882 233</u>
	-1 882 233

RESULTATRÄKNING	NOT	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Nettoomsättning avgifter		821 389	802 593
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		821 389	802 593
Rörelsekostnader			
<i>Kostnader för fastighetsförvaltning</i>			
Taxebundna kostnader	2	-254 152	-288 281
Fastighetskostnader		-1 923 365	-124 873
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-2 177 517	-413 154
<i>Övriga externa kostnader</i>			
Övriga driftskostnader		-41 946	-51 162
Summa övriga externa kostnader		-41 946	-51 162
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-119 794	-119 794
Rörelseresultat		- 1 517 868	218 483
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	-
Räntekostnader för fastighetslån		-167 910	-148 663
Summa finansiella poster		-167 910	-148 663
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 685 778	69 820
ÅRETS RESULTAT		- 1 685 778	69 820

BALANSRÄKNING

NOT

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	3	10 952 545	11 067 639
Mark	4	6 623 000	6 623 000
Inventarier, verktyg och installationer	5	55 705	60 405
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		18 750	1 688 535
Summa materiella anläggningstillgångar		17 650 000	19 439 579

Summa anläggningstillgångar**17 650 000****19 439 579****Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		21 380	21 380
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	0	0
Summa kortfristiga fordringar		21 380	21 380

Kassa och bank

Bank		281 375	265 223
Summa kassa och bank		281 375	265 233

Summa omsättningstillgångar**302 755****286 603****SUMMA TILLGÅNGAR****17 952 755****19 726 182**

BALANSRÄKNING

NOT

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital**Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

10 000 000

10 000 000

Fond för yttre underhåll

33 911

33 911

Summa bundet eget kapital**10 033 911****10 033 911**Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-196 455

-266 275

Årets resultat

-1 685 778

69 820

Summa fritt eget kapital**-1 882 233****-196 455****Summa eget kapital****8 151 678****9 837 456****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

9 686 437

9 719 629

Summa långfristiga skulder**9 686 437****9 719 629****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

33 192

33 192

Leverantörsskulder

0

0

Övriga skulder

0

0

Skatteskulder

23 532

21 140

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

7

57 916

114 765

Summa kortfristiga skulder**114 640****169 097****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****17 952 755****19 726 182****Ställda säkerheter**För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

9 952 000

9 952 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: Under 2016 har avskrivning på byggnader beräknats med en livslängd uppgående till 100 år, 1 % årligen. Tidigare år har planerliga avskrivningar gjorts med 0,5 %.

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll. Detta görs när föreningen har fritt eget kapital att disponera.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens intäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

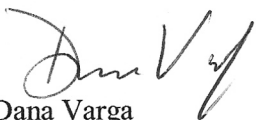
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Taxebundna kostnader

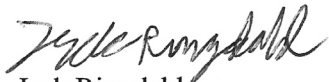
	2018	2017
El	20 514	20 945
Uppvärmning	176 752	206 473
Vatten	29 031	26 505
Sophämtning	27 855	34 358
	254 153	288 281

Not 3 Byggnader	181231	171231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	11 509 358	11 509 358
Årets anskaffningar	0	107 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 616 858	11 616 858
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-549 219	-434 125
Årets avskrivningar	-115 094	-115 094
Utgående ackumulerade avskrivningar	-664 313	-549 219
Bokfört värde byggnad	10 952 545	11 067 639
Not 4 Mark	181231	171231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	6 623 000	6 623 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 623 000	6 623 000
Utgående bokfört värde	6 623 000	6 623 000
Taxeringsvärden byggnader	5 260 008	5 260 008
Taxeringsvärden mark	2 441 992	2 441 992
	7 702 000	7 702 000
Not 5 Inventarier, verktyg och installationer	181231	171231
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	94 000	94 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 000	94 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-33 595	-28 895
Årets avskrivningar	-4 700	- 4 700
Utgående ackumulerade avskrivningar	-38 295	-33 595
Bokfört värde inventarier	55 705	60 405
Not 6 Förutbetalda intäkter och upplupna intäkter	181231	171231
Fordran avgiftsintäkter avflyttad medlem	0	0
Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	181231	171231
Upplupna kostnader	36 134	40 610
Upplupet konsultarvode	0	8 750
Förskottsbetalda månadsavgifter	21 782	65 405
	57 916	114 765

Halmstad 2019-06-09



Dana Varga
Ordförande



Isak Ringdahl
Ledamot



Niklas Svensson
Ledamot



Veronica Brock
Ledamot

Min revisionsberättelse har avgivits 2019-06-10



Marcus Lundberg