

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Gullregnet

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2018.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för utnyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-09-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-03-02 och nuvarande stadgar registrerades 2014-09-30 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Miriam Andréé	Ledamot
Emil Tobias Dernbrant	Ledamot
Matilda Fredrika Laffan	Ledamot
Andrea Hemma Maria Sedvall	Ledamot
Sara Kristina Lundgaard Thulesius	Ledamot
Matilda Fredrika Thulin	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunilla Dernbrant	Ordinarie Intern
-------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gullregnet 12	2015	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2014 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1964.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 320 m², varav 290 m² utgör lägenhetsyta och 30 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 6 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
3 större förrådsutrymmen
1 Förråd på gården

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av fönster	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

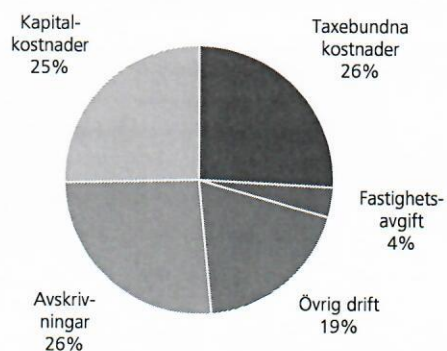
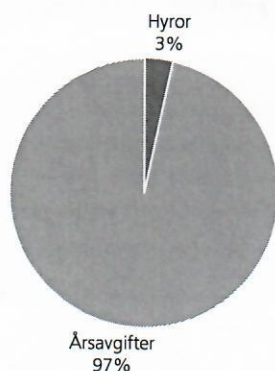
Avtal	Leverantör
Städning	Hagtorn Fastighetservice

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	158 991	199 310
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	213 864	213 984
Ökning av kortfristiga skulder	15 226	0
	229 090	213 984
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	125 340	142 657
Finansiella kostnader	64 578	66 644
Ökning av kortfristiga fordringar	10 199	0
Minskning av långfristiga skulder	20 932	20 932
Minskning av kortfristiga skulder	0	24 070
	221 049	254 303
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	167 032	158 991
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 041	-40 319

*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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 6 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	667	667	635	370
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 494	13 562	13 629	13 697
Elkostnad/m ² totalyta	134	118	105	103
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	34	40	51
Kapitalkostnader/m ² totalyta	202	208	209	164
Soliditet (%)	60	60	60	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-43	-62	-198	-3 093
Nettoomsättning (tkr)	214	214	211	128

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 290 m² bostäder och 30 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	9 660 000	0	0	9 660 000
Fond för yttre underhåll	12 951	12 951	-29 837	29 837
S:a bundet eget kapital	9 672 951	12 951	-29 837	9 689 837
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 365 484	-12 951	-31 942	-3 320 591
Årets resultat	-42 516	-42 516	61 779	-61 779
S:a ansamlad förlust	-3 408 000	-55 467	29 837	-3 382 370
S:a eget kapital	6 264 951	-42 516	0	6 307 467

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-42 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 352 533
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-12 951
summa balanserat resultat	-3 408 000

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 408 000
----------------------------------	-------------------

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	213 864	213 864
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	120
Summa rörelseintäkter		213 864	213 984
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-94 041	-118 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 299	-24 454
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-66 462	-66 462
Summa rörelsekostnader		-191 802	-209 119
RÖRELSERESULTAT		22 062	4 865
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 578	-66 644
Summa finansiella poster		-64 578	-66 644
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-42 516	-61 779
ÅRETS RESULTAT		-42 516	-61 779

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 316 890	10 383 352
Summa materiella anläggningstillgångar		10 316 890	10 383 352
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 316 890	10 383 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	167 032	158 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	10 199	0
Summa kortfristiga fordringar		177 231	158 991
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		177 231	158 991
SUMMA TILLGÅNGAR		10 494 120	10 542 342

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		9 660 000	9 660 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	12 951	29 837
Summa bundet eget kapital		9 672 951	9 689 837
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 365 484	-3 320 591
Årets resultat		-42 516	-61 779
Summa fritt eget kapital		-3 408 000	-3 382 370
SUMMA EGET KAPITAL		6 264 951	6 307 467
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 162 323	2 053 255
Summa långfristiga skulder		4 162 323	2 053 255
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 932	2 150 932
Leverantörsskulder		15 247	5 764
Skatteskulder		9 182	9 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	21 485	15 874
Summa kortfristiga skulder		66 846	2 181 620
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 494 120	10 542 342

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	206 664	206 664
Hyror parkering	7 200	7 200
Öresutjämning	0	0
	213 864	213 864

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	120
	0	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	6 333	0
	Städning entreprenad	0	6 153
	Gård	1 232	0
	Förbrukningsmateriel	272	0
		7 837	6 153
	Reparationer		
	Lås	1 770	0
		1 770	0
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	32 051
		0	32 051
	Taxebundna kostnader		
	El	42 920	37 884
	Vatten	9 081	10 868
	Sophämtning/renhållning	13 735	13 686
		65 736	62 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 516	8 511
		9 516	8 511
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	9 182	9 050
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	94 041	118 203
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Föreningskostnader	388	175
	Förvaltningsarvode	23 936	23 371
	Administration	1 600	908
	Konsultarvode	5 375	0
		31 299	24 454
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	66 462	66 462
		66 462	66 462

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 549 506	10 549 506
	Utgående anskaffningsvärde	10 549 506	10 549 506
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-166 155	-99 693
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 462	-66 462
	Utgående avskrivning enligt plan	-232 617	-166 155
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 316 890	10 383 352
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 903 317	3 903 317
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	2 369 000	2 369 000
	Taxeringsvärde mark	1 948 000	1 948 000
		4 317 000	4 317 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	4 201 000	4 201 000
	Lokaler	116 000	116 000
		4 317 000	4 317 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Klientmedel hos SBC	167 032	158 991
		167 032	158 991
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Försäkring	10 199	0
		10 199	0

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	29 837	24 846
	Reservering enligt stadgar	12 951	12 951
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 837	-7 960
	Vid årets slut	12 951	29 837

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	1,740 %	2 053 255	2 074 187	2020-03-28
	SEB	1,420 %	2 130 000	2 130 000	2021-06-28
	Summa skulder till kreditinstitut		4 183 255	4 204 187	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 932	-2 150 932	
			4 162 323	2 053 255	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 078 595 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 150 000	5 150 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	366	369
	Avgifter och hyror	21 119	15 505
		21 485	15 874

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
	Fönsterbyte planeras under 2019

Styrelsens underskrifter

LUND den 19 / 5 2019



Miriam Andrée
Ledamot



Emil Tobias Dernbrant
Ledamot



Matilda Fredrika Laffan
Ledamot

Andrea Hemma Maria Sedvall
Ledamot



Sara Kristina Lundgaard Thulesius
Ledamot

Matilda Fredrika Thulin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2019



Gunilla Dernbrant
Intern revisor

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Villa Gullregnet
Org.nr:769628-8237

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Utifrån företagen granskning kan jag konstatera att årsredovisning och räkenskaper har upprättats enligt god redovisningssed.

Det noteras att det ej genomförts någon hyreshöjning under 2018 trots att det beslutades om höjning på årsstämman 2018. Då beloppet ej är väsentligt påverkas ej min tillstyrkan av ansvarsfrihet.

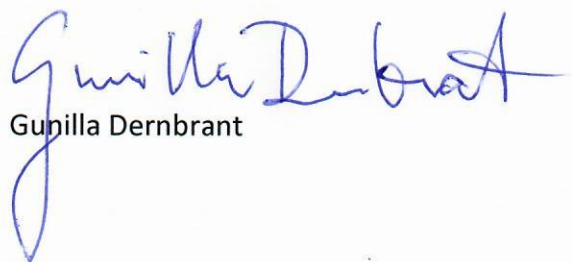
Jag tillstyrker,

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag samt

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet

Halmstad 19/5 2019



Gunilla Dernbrant