

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka
Org nr 769621-1353

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-02-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-31 och nuvarande stadgar 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kungsbacka Skårby 3:39 i Kungsbacka kommun vilken förvärvades 2010. Fastigheten består av två flerbostadshus med nybyggnadsår 2011 och värdeår 2011. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 215 kvm och fördelat på 92 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	131 664 826 kr
Anskaffningsvärde mark	73 797 674 kr
Taxeringsvärde byggnad	78 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	23 200 000 kr

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande:

Bostäder	101 200 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
11	23	45	13

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Stampspolning av avloppen i lägenheterna utfördes.
Föreningen uppdaterade sina stadgar, extrastämma för detta hölls i April 2018.
Diverse brandskyddsrelaterat arbete utfördes bl.a genomfördes brandtätning och även brandsläckare sattes upp i våra fastigheter.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	129
Antal tillkommande medlemmar	19
Antal avgående medlemmar	16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	132

Under året har 10 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.
Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2018 <u>Utfall</u>	2019 <u>Prognos</u>
IB Likvida medel	5396	6518
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	4 553	4 559
Förändring rörelsefordringar	6	0
Summa inbetalningar	4 559	4 559
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-3 253	-3 242
Förändring rörelseskulder	-64	0
Amorteringar	-120	-120
Summa utbetalningar	-3 437	-3 362
Förändring under året	1 122	1 197
Utgående balans likvida medel	6 518	7 835

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 600 000 kr enligt underhållsplan.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Agneta Johansson	Ordförande
Mattias Engblom	Vice ordförande
Michael Ytterholm	Kassör
Susanne Snare	Sekreterare
Filip Håkansson	Ledamot
Fredrik Andersson	Ledamot
Niklas Lennerstad	Ledamot

Revisorer

Carl Magnus Kollberg	Auktoriserad Revisor	Moore Stephens KLN AB
----------------------	----------------------	-----------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-17

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-05

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen förändring är planerad för 2019.

Skatter

Eftersom förening har värdeår 2011 har föreningen de första fem åren ingen fastighetsavgift, under åren 2017 till 2021 kommer föreningen att ha halv fastighetsavgift. Efter 2022 kommer föreningen ha hel fastighetsavgift. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är god, under 2018 har styrelsen bl.a arbetat löpande med ett fokus på att minska föreningens driftkostnader.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	4 553	4 554	4 584	4 596
Resultat efter finansiella poster	tkr	189	35	-391	-63
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 902	10 922	10 941	10 941
Elkostnader/kvm totalyta		45	37	27	36
Vattenkostnader/kvm totalyta		47	45	48	41
Värmekostnad/kvm totalyta		36	39	49	33
Soliditet	%	66,6	66,6	66,6	66,7

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämma</u>	<u>Belopp vid</u> <u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 850 000	-	-	137 850 000
Fond för yttre underhåll	<u>2 462 000</u>	<u>600 000</u>	<u>-</u>	<u>3 062 000</u>
Summa bundet eget kapital	140 312 000	600 000	0	140 912 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 011 223	-600 000	34 998	-3 576 224
Årets resultat	<u>34 998</u>	<u>189 248</u>	<u>-34 998</u>	<u>189 248</u>
Summa fritt eget kapital	-2 976 225	-410 752	0	-3 386 976
Summa eget kapital	137 335 775	189 248	0	137 525 024

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fond för yttre underhåll		
Vid årets ingång	2 462 000	1 862 000
Årets avsättning enligt underhållsplan	600 000	600 000
Vid årets slut	<u>3 062 000</u>	<u>2 462 000</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-2 976 224
Årets resultat före förändring av yttre fond	189 248
Årets avsättning till yttre fond	-600 000
Totalt	<u>-3 386 976</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-3 386 976
Totalt	<u>-3 386 976</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 552 749	4 553 735
Övriga rörelseintäkter		75	73
Summa rörelseintäkter		<u>4 552 824</u>	<u>4 553 808</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 879 550	-1 896 591
Underhållskostnader	4	-138 438	-174 713
Övriga externa kostnader	5	-93 041	-165 952
Personalkostnader	6	-179 388	-140 328
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 112 856	-1 112 856
Summa rörelsekostnader		<u>-3 403 273</u>	<u>-3 490 440</u>
<i>Rörelseresultat</i>		1 149 551	1 063 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		2 219	-
Räntekostnader		-962 522	-1 028 370
Summa finansiella poster		<u>-960 303</u>	<u>-1 028 370</u>
<i>Resultat efter finansiella poster</i>		189 248	34 998
<i>Resultat före skatt</i>		189 248	34 998
<i>Årets resultat</i>		<u>189 248</u>	<u>34 998</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	199 550 455	200 663 311
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		199 550 455	200 663 311
Summa anläggningstillgångar		199 550 455	200 663 311
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	1 277	10 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 175	156 983
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		162 452	167 161
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	6 517 553	5 395 955
<i>Summa kassa och bank</i>		6 517 553	5 395 955
Summa omsättningstillgångar		6 680 005	5 563 116
Summa tillgångar		206 230 460	206 226 427

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		137 850 000	137 850 000
Fond för yttre underhåll		3 062 000	2 462 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		140 912 000	140 312 000
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 576 224	-3 011 223
Årets resultat		189 248	34 998
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-3 386 976	-2 976 225
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		137 525 024	137 335 775
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	67 640 000	67 880 000
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		67 640 000	67 880 000
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	120 000	-
Leverantörsskulder		261 355	373 724
Skatteskulder		121 900	60 444
Övriga skulder	14	47 543	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	514 638	576 484
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		1 065 436	1 010 652
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		206 230 460	206 226 427
		<hr/>	<hr/>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Byggnader 120 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 353 010	4 353 009
Hysesintäkter garage/p-platser	168 901	170 401
Hysesintäkter övriga	30 838	30 325
Summa	4 552 749	4 553 735

Not 3 Driftskostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	461 137	580 084
Reparationer	24 630	52 153
El	277 297	229 392
Uppvärmning	224 479	240 892
Vatten	289 695	278 304
Sophämtning	112 365	123 521
Övriga driftskostnader	489 947	392 245
Summa	1 879 550	1 896 591

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Underhåll invändigt	-	9 375
Underhåll maskiner/installationer	98 813	144 088
Underhåll utvändigt	39 625	21 250
Summa	138 438	174 713

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsavgift	61 456	60 444
Övriga externa kostnader	31 585	105 508
Summa	93 041	165 952

Not 6 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvode	136 500	106 641
Sociala kostnader	42 888	33 687
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	179 388	140 328

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	1 112 856	1 112 856
Summa	1 112 856	1 112 856

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	205 462 500	205 462 500
Utgående anskaffningsvärde	205 462 500	205 462 500
Ingående avskrivningar	-4 799 189	-3 686 333
- Årets avskrivningar	-1 112 856	-1 112 856
Utgående avskrivningar	-5 912 045	-4 799 189
Redovisat värde	199 550 455	200 663 311

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	1 277	1 097
Övriga fordringar	-	9 081
Summa	1 277	10 178

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	88 530	93 775
Förutbetalda försäkringspremier	26 559	24 379
Förutbetalda serviceavtal	7 120	-
Förutbetald Kabel-TV	38 966	38 829
Summa	161 175	156 983

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionskonto	6 517 553	5 395 955
Summa	6 517 553	5 395 955

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	1,08 %	2022-06-01	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek	1,32 %	2020-06-01	18 000 000	-	18 000 000
Stadshypotek	2,03 %	2023-06-01	18 000 000	-	18 000 000
Stadshypotek	0,98 %	2019-01-30	11 880 000	-120 000	11 760 000
Amortering nästkommande år	-	-	-	-120 000	-120 000
			67 880 000	-240 000	67 640 000

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	120 000	-

Not 14 Övriga skulder

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Källskatt	23 223	-
Arbetsgivaravgift	24 320	-
Summa	47 543	0

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen kommer utföra en del underhållsarbete av vår utemiljö bl.a kommer sanden i sandlådan bytas ut och diverse oljning/målningsarbete utföras omkring lekplatsen på vår innegård.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	366 606	368 622
Löner och sociala avgifter	19 140	70 906
Fastighetsskötsel	-	20 548
El	61 910	44 858
Värme	37 774	30 241
Extern revisor	10 000	10 000
Räntekostnader	19 208	19 008
Övriga upplupna kostnader	-	12 301
Summa	514 638	576 484

Not 16 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ställda säkerheter <i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
Summa ställda säkerheter	68 000 000	68 000 000

Göteborg _____ - ____ - ____

Agneta Johansson
Ordförande

Mattias Engblom
Vice Ordförande

Micael Ytterholm
Ledamot

Susanne Snare
Ledamot

Filip Håkansson
Kassör

Fredrik Andersson
Ledamot

Niklas Lennerstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor