

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka
Org nr 769621-1353

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Björkhagen i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Björkhagen i Kungsbacka är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-30 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-02-04 och nuvarande stadgar 2018-08-28 hos Bolagsverket.

Fastigheten

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

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

Lägenheterna är fördelade enligt:

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

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	131 664 826 kr
Anskaffningsvärde mark	73 797 674 kr
Taxeringsvärde byggnad	89 000 000 kr
Taxeringsvärde mark	31 000 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	120 000 000 kr
Lokaler	0 kr

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Agneta Johansson	Ordförande	
Mattias Engblom	Vice Ordförande	
Michael Ytterholm	Kassör	
Niklas Lennerstad	Sekreterare	
Fredrik Andersson	Ledamot	
Filip Håkansson	Ledamot	
Suzanne Bukk	Ledamot	Ny styrelsemedlem 2019-05-21
Susanne Snare	Ledamot	Avgick vid årsstämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Agneta Johansson och Michael Ytterholm i förening.

Valberedning

Finns ingen valberedning

Revisorer

Carl-Magnus Kollberg	Auktoriserad revisor	Moore KLN AB
----------------------	----------------------	--------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 byttes samtliga armaturer ut i våra trappuppgångar och på vindarna. Syftet var att säkerställa och förbättra belysningen samt sänka kostnader för byte av lampor vilket har varit en betydande kostnad med det gamla systemet.

Vi har under året fått klimatsensorer installerade i vissa utvalda lägenheter. Syftet med detta är att få en god uppföljning på inomhusklimatet i våra lägenheter och fastigheter. Detta innebär ökad trivsel för de boende och ekonomiska besparingar för medlemmarna i föreningen.

Under 2019 har det genomförts underhållsarbete på vår innegård. Detta har inkluderat målning och oljning av staket, soffor och bord samt byte av sand i sandlåda och vid gungställningen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	132
Antal tillkommande medlemmar	21
Antal avgående medlemmar	27
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	126

Under året har 17 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Finns inga inplanerade justeringar av årsavgifterna.

Skatter

Eftersom föreningen har värdeår 2011 har föreningen de första fem åren ingen fastighetsavgift. Under åren 2017-2021 kommer föreningen att ha halv fastighetsavgift. Efter år 2022 kommer föreningen betala full fastighetsavgift. Föreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är god. En större amortering av lån gjordes 2019 vilket har förbättrat lånebildens samt sänkt räntekostnaderna.

Vårt medvetna arbete samt investering i ventilationssystemet visar sig nu genom effekt på driftskostnaderna.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 543	4 553	4 554	4 543
Resultat efter finansiella poster	254	189	35	-391
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	700	700	700	700
Lån/kvm bostadsrättsyta	10 323	10 902	10 922	10 941
Elkostnader/kvm totalyta	42	45	37	27
Vattenkostnader/kvm totalyta	34	47	45	48
Värmekostnad/kvm totalyta	26	36	39	49
Soliditet (%)	67,9	66,7	66,6	66,6

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	137 850 000			137 850 000
Fond för yttre underhåll	3 062 000	600 000		3 662 000
Summa bundet eget kapital	140 912 000	600 000		141 512 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 576 224	-600 000	189 248	-3 986 977
Årets resultat	189 248	254 034	-189 248	254 034
Summa fritt eget kapital	-3 386 976	-345 966	0	-3 732 943
Summa eget kapital	137 525 024	254 034	0	137 779 057

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	3 062 000	2 462 000
Årets avsättning enligt stadgar	600 000	600 000
Summa vid årets slut	3 662 000	3 062 000

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-3 386 976
Årets resultat före förändring av yttre fond	254 034
Årets avsättning till yttre fond	-600 000
Summa	-3 732 943

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-3 732 943
Summa	-3 732 943

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	4 543 249	4 552 749
Övriga rörelseintäkter		75	75
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 543 324	4 552 824
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 032 515	-1 879 550
Underhållskostnader	4	0	-138 438
Övriga externa kostnader	5	-94 498	-93 041
Personalkostnader	6	-183 323	-179 388
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 112 856	-1 112 856
Summa rörelsekostnader		-3 423 192	-3 403 273
Rörelseresultat		1 120 132	1 149 551
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 044	2 219
Räntekostnader och liknande resultatposter		-868 142	-962 522
Summa finansiella poster		-866 098	-960 303
Resultat efter finansiella poster		254 034	189 248
Resultat före skatt		254 034	189 248
Årets resultat		254 034	189 248

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

8

198 437 599

199 550 455

Summa materiella anläggningstillgångar

198 437 599

199 550 455

Summa anläggningstillgångar

198 437 599

199 550 455

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

9

62 086

1 277

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

10

163 192

161 175

Summa kortfristiga fordringar

225 278

162 452

Kassa och bank

Kassa och bank

11

4 295 795

6 517 553

Summa kassa och bank

4 295 795

6 517 553

Summa omsättningstillgångar

4 521 073

6 680 005

Summa tillgångar

202 958 672

206 230 460

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

137 850 000

137 850 000

Fond för yttre underhåll

3 662 000

3 062 000

Summa bundet eget kapital

141 512 000

140 912 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 986 977

-3 576 224

Årets resultat

254 034

189 248

Summa fritt eget kapital

-3 732 943

-3 386 976

Summa eget kapital

137 779 057

137 525 024

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

12

46 160 000

67 640 000

Summa långfristiga skulder

46 160 000

67 640 000

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

18 000 000

120 000

Leverantörsskulder

375 154

261 355

Skatteskulder

124 752

121 900

Övriga skulder

13

48 900

47 543

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

470 809

514 638

Summa kortfristiga skulder

19 019 615

1 065 436

Summa eget kapital och skulder

202 958 672

206 230 460

Kassaflödesanalys

Not

2019-01-01
-2019-12-31

2018-01-01
-2018-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

254 034

189 248

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 112 856

1 112 856

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

1 366 890

1 302 104

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-62 826

4 708

Förändring av leverantörsskulder

113 799

-112 369

Förändring av kortfristiga skulder

-39 621

47 155

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 378 242

1 241 598

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-3 600 000

-120 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-3 600 000

-120 000

Årets kassaflöde

-2 221 758

1 121 598

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

6 517 553

5 395 955

Likvida medel vid årets slut

4 295 795

6 517 553

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:

Byggnader 120 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 353 010	4 353 010
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	158 700	168 900
Hysesintäkter övriga	31 539	30 839
Summa	4 543 249	4 552 749

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	519 161	461 137
Reparationer	245 230	24 630
El	259 493	277 297
Uppvärmning	160 707	224 479
Vatten	206 750	289 695
Sophämtning	118 757	112 365
Fastighetsförsäkringar	65 235	61 567
Övriga avgälder	90 000	90 000
Kabel-TV	158 684	158 104
Övriga driftskostnader	208 498	180 276
Summa	2 032 515	1 879 550

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll maskiner/installationer	0	98 813
Underhåll utvändigt	0	39 625
Summa	0	138 438

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsavgift	63 296	61 456
Konsultarvoden	210	21 568
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 120	6 980
Bankkostnader	5 903	3 037
Juridiska åtgärder	6 469	0
Övriga externa kostnader	11 500	0
Summa	94 498	93 041

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	139 500	136 500
Sociala kostnader och pensionskostnader	43 823	42 888
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	183 323	179 388

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggander och ombyggnader	1 112 856	1 112 856
Summa	1 112 856	1 112 856

Uppllysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	205 462 500	205 462 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	205 462 500	205 462 500
Ingående avskrivningar	-5 912 045	-4 799 189
Årets avskrivningar	-1 112 856	-1 112 856
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 024 901	-5 912 045
Utgående redovisat värde	198 437 599	199 550 455
Bokfört värde mark	73 797 674	73 797 674

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	62 086	1 277
Summa	62 086	1 277

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	96 517	88 530
Förutbetalda försäkringspremier	27 620	26 559
Förutbetalda serviceavtal	0	7 120
Förutbetald Kabel-TV	39 055	38 966
Summa	163 192	161 175

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	4 295 795	6 517 553
Summa	4 295 795	6 517 553

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	1,08	2022-06-02	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	1,32	2020-06-01	18 000 000	18 000 000
Stadshypotek	2,03	2023-06-01	17 400 000	18 000 000
Stadshypotek	0,90	2021-01-30	8 760 000	11 760 000
Nästa års amortering			- 18 000 000	-120 000
Summa			46 160 000	67 640 000

Kortfristig del av långfristig skuld	18 000 000	120 000
---	-------------------	----------------

Föreningen har ett lån på 18 000 000 kr med en ränta på 1,32 % som förfaller 2020-06-01. Styrelsen har för avsikt att förhandla om lånet inför förfallodatum.

Not 13 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalskatt	48 900	47 543
Summa	48 900	47 543

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	355 714	366 606
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	25 030	19 140
El	46 847	61 910
Värme	20 078	37 774
Extern revisor	10 000	10 000
Räntekostnader	13 140	19 208
Summa	470 809	514 638

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2020 kommer vi, enligt stämmobeslut, att utföra förbättringsarbete och uppdatering av vår gemensamma innergård.

Våra entrédörrar är i ek och samtliga kommer att renoveras under året.

Vi kommer att påbörja ett arbete med utredning av solceller och vilken nytta föreningen eventuellt kan ha av detta.

Målningsarbete kommer att utföras på de s.k insynsskydden som boende med egen uteplats har.

Not 16 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	68 000 000	68 000 000
Summa ställda säkerheter	68 000 000	68 000 000

Kungsbacka den

Agneta Johansson
Ordförande

Mattias Engblom
Ledamot

Michael Ytterholm
Ledamot

Niklas Lennerstad
Ledamot

Fredrik Andersson
Ledamot

Filip Håkansson
Ledamot

Suzanne Bukk
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Carl Magnus Kollberg
Auktoriserad revisor