

Brf Halvtummen
Org nr 769625-3595

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 Halvtummen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-10-17 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-12-04 och nuvarande stadgar 2012-10-19.

Fastigheten

Föreningen äger tomträtten Järnbrott 144:5 i Göteborgs kommun vilken förvärvades 2012-12-20. Fastigheten består av 1 flerbostadshus med nybyggnadsår 1963 och värdeår 1963. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2880 kvm fördelade på 43 bostäder med en sammanlagd yta om 2 880 kvm samt lokalyta om 8 kvm. Av dessa lägenheter var 35 upplåtna med bostadsrätt och 8 med hyresrätt vid räkenskåpets slut.

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

Föreningen innehar tomträttsavtal.

Fastighetens anskaffnings och taxeringsvärd:

Anskaffningsvärde byggnad 48 895 334 kr

Taxeringsvärde byggnad 22 613 000 kr

Taxeringsvärde mark 12 235 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder 34 800 000 kr

Lokaler 48 000 kr

Lägenheterna är fördelade enligt:

1rok	2rok	3rok
3	3	37

Lokalerna i fastigheten:

Verksamhet	Yta	Löptid
Förråd	8 kvm	löpande

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Den 22 april ordnades en städdag då vi förberedde vår omgivning på den kommande vår/sommaren genom att kratta löv rensa rabatter m.m.

Ett tak sattes upp på halva pergolan för att man skulle kunna sitta ute även om det regnar. En sittmöbel bestående av soffor och bord inköptes och monterades. Förvaringslådor för kuddar anskaffades.

Årsmöte hölls den 13 juni i vår pergola. Vid årsmötet omvaldes Patric Crona på två år och nyval av Patrik Brundin på två år. Till styrelsesuppleant på ett år omvaldes Elisabeth Lorentzen.

Martin Tegenstrand lämnar styrelsen på grund av avflyttning. Fredrik Ellis lämnar styrelsen på egen begäran.

Andreas Blanke tar över ordförandeposten efter Patric Crona.

De fönster mot Distansgatan som inte byttes vid fönsterreoveringen har kontrollerats och justerats av fastighetsskötaren under hösten. Byte av dessa är för närvarande inte aktuellt.

Den 1 december restes och kläddes granen på gården. I samband med detta bjöds de boende på glögg och pepparkakor.

Den 20 december firade vi 6-årsjubileum av vårt ägande.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har 3 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Likviditet (tkr)

	2018	2019
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1310	1553
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	2 226	2 247
Ökning förutbetalda kostnader	-43	0
Försäljning lägenheter	0	2 300
Summa inbetalningar	2 183	4 547
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl. avskrivningar	-1 433	-1 899
Ökning upplupna kostnader	48	0
Amortering	-500	0
Ny anläggningstillgång	-54	0
Summa utbetalningar	-1 939	-1 899
Förändring under året	243	2 648
Utgående balans likvida medel	1 553	4 201

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 105 kkr enligt stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda styrelsemöten.

Andreas Blanke	Ordförande
Patric Crona	Ledamot
Patrik Brundin	Ledamot
Jan Wedham	Ledamot
Elisabeth Lorentzon	Suppleant

Revisorer

Per Östholm	Godkänd revisor	BDO Göteborg
-------------	-----------------	--------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-13

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstår oförändrade.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsskatt för sina lokaler med 1% av gällande taxeringsvärde. För bostäderna utgår istället en fastighetsavgift på 1.337 kr.

Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Antal kvarvarande hyreslägenheter uppgick vi årsskiftet till 8 st vilket kan ses som en tillgång för föreningens ekonomi i framtiden. Hyror och avgifter täcker föreningens löpande utgifter. Föreningens ekonomi är god och intäkterna täcker dom löpande utgifterna.

Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 221	2 214	2 329	2 332
Resultat efter finansiella poster	tkr	272	151	-2 133	-857
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		674	674	674	674
Lån/kvm bostadsrättsyta		12 170	12 381	12 381	13 437
Elkostnader/kvm totalyta		11	12	10	12
Vattenkostnader/kvm totalyta		31	27	28	27
Värmekostnad/kvm totalyta		115	111	120	111
Soliditet	%	38,1	39,5	39,2	37,2

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid årets ingång</u>	<u>Förändring under året</u>	<u>Disposition enl stämma</u>	<u>Belopp vid årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 365 218	-	-	28 365 218
Upplåtelseavgifter	4 631 245	-	-	4 631 245
Ack kostnad för nyupplåtelse	-174 665	-	-	-174 665
Fond för yttre underhåll	<u>379 764</u>	<u>105 000</u>	-	<u>484 764</u>
Summa bundet eget kapital	33 201 562	105 000	0	33 306 562
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-14 029 633	-105 000	150 911	-13 983 723
Årets resultat	<u>150 911</u>	<u>272 221</u>	<u>-150 911</u>	<u>272 221</u>
Summa fritt eget kapital	-13 878 722	167 221	0	-13 711 502
Summa eget kapital	19 322 840	272 221	0	19 595 060

2018-12-31

2017-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	379 764	274 764
Årets avsättning enligt stadgar	<u>105 000</u>	<u>105 000</u>
Vid årets slut	<u>484 764</u>	<u>379 764</u>

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-13 878 722
Årets resultat före förändring av yttre fond	272 221
Årets avsättning till yttre fond	<u>-105 000</u>
Totalt	<u>-13 711 501</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	<u>-13 711 501</u>
Totalt	<u>-13 711 501</u>

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 221 490	2 214 060
Övriga rörelseintäkter		4 623	600
Summa rörelseintäkter		<u>2 226 113</u>	<u>2 214 660</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-971 512	-1 028 084
Underhållskostnader	4	-26 924	-
Övriga externa kostnader	5	-66 681	-69 544
Personalkostnader	6	-87 137	-57 189
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-520 547	-509 616
Summa rörelsekostnader		<u>-1 672 801</u>	<u>-1 664 433</u>
Rörelseresultat		553 312	550 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-281 091	-399 341
Summa finansiella poster		<u>-281 091</u>	<u>-399 316</u>
Resultat efter finansiella poster		272 221	150 911
Resultat före skatt		272 221	150 911
Årets resultat		<u>272 221</u>	<u>150 911</u>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	46 966 771	47 411 998
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	124 027	144 691
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		47 090 798	47 556 689
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		47 090 798	47 556 689
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	10	40 432	1 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	68 465	66 244
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		108 897	67 917
		<hr/>	<hr/>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	1 552 579	1 309 637
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa kassa och bank</i>		1 552 579	1 309 637
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 661 476	1 377 554
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		48 752 274	48 934 243
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		28 365 218	28 365 218
Upplåtelseavgift		4 456 580	4 456 580
Fond för yttre underhåll		484 764	379 764
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		33 306 562	33 201 562
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-13 983 723	-14 029 633
Årets resultat		272 221	150 911
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-13 711 502	-13 878 722
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		19 595 060	19 322 840
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	13	28 818 043	29 318 043
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		28 818 043	29 318 043
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 446	106 898
Skatteskulder		5 039	4 665
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	212 686	181 798
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		339 171	293 360
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		48 752 274	48 934 243
		<hr/>	<hr/>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Byggnader	100 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 560 863	1 560 862
Hysesintäkter bostäder	578 550	577 705
Hysesintäkter garage/p-platser	82 077	75 493
Summa	<u>2 221 490</u>	<u>2 214 060</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Fastighetsskötsel	169 348	222 103
Reparationer	4 401	27 009
El	33 104	35 510
Uppvärmning	330 815	324 660
Vatten	89 162	78 137
Sophämtning	35 500	58 094
Övriga driftskostnader	309 182	282 571
Summa	<u>971 512</u>	<u>1 028 084</u>

Not 4 Underhållskostnader

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Underhåll utvändigt	26 924	-
Summa	26 924	0

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	57 971	61 648
Övriga externa kostnader	8 710	7 896
Summa	66 681	69 544

Not 6 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	67 749	44 800
Sociala kostnader	19 388	12 389
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>87 137</u>	<u>57 189</u>

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	488 952	488 952
Maskiner och inventarier	31 595	20 664
Summa	520 547	509 616

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	49 387 240	48 895 334
- Pågående nyanläggning	54 656	491 906
Utgående anskaffningsvärde	49 441 896	49 387 240
Ingående avskrivningar	-1 975 242	-1 486 290
- Årets avskrivningar	-499 883	-488 952
Utgående avskrivningar	-2 475 125	-1 975 242
Redovisat värde	46 966 771	47 411 998

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	206 695	206 695
Utgående anskaffningsvärden	206 695	206 695
Ingående avskrivningar	-62 004	-41 340
- Årets avskrivningar	-20 664	-20 664
Utgående avskrivningar	-82 668	-62 004
Redovisat värde	124 027	144 691

Not 10 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Hyses och avgiftsfordringar	-	1 200
Skattekonto	40 432	473
Summa	40 432	1 673

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	26 516	26 429
Förutbetalda försäkringspremier	30 591	29 921
Förutbetalda serviceavtal	1 250	-
Förutbetald Kabel-TV	10 108	9 894
	<hr/>	<hr/>
	68 465	66 244

Not 12 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionskonto	1 552 579	1 309 637
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 552 579	1 309 637

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta %	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
		-	-	-	-
Swedbank	1,230	2021-10-25	8 100 000	-	8 100 000
Swedbank	0,770	2019-10-25	8 100 000	-	8 100 000
Swedbank	1,320	2020-10-23	8 100 000	-	8 100 000
Swedbank	0,867	Rörligt	2 500 000	-	2 500 000
Stena	stibor+1,8	Rörligt	2 518 043	-500 000	2 018 043
			29 318 043	-500 000	28 818 043

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	60 620	76 086
El	7 929	2 667
Värme	47 614	45 440
Vatten	13 120	11 013
Sophämtning	6 500	6 691
Extern revisor	19 000	19 000
Räntekostnader	55 002	17 229
Övriga upplupna kostnader	2 901	3 672
Summa	212 686	181 798

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Renovering av en lägenhet i uppgång 10

Försäljning av den lägenheten

Not 16 Ställda säkerheter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	31 300 000	31 300 000
Summa ställda säkerheter	31 300 000	31 300 000

Göteborg 2019- ____ - ____

Andreas Blanke
Ledamot

Jan Wedham
Ledamot

Patric Crona
Ledamot

Patric Brundin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2019- ____ - ____.

Per Östholm
Godkänd revisor FAR