

# Årsredovisning 2018 Brf Egen Härd



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Egen Härd, 745000-0778, Lund får härmed avge redovisning för verksamhetsåret 1/1 2018 – 31/12 2018

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

*Styrelse:* Henrik Omling (ordförande), Fredrik Möller (sekreterare), Christine Billstein (kassör), Jan Herman (ledamot) & Julia Mårtensom (ledamot)

*Suppleanter:* Josefine Voigt & Hanna Welander

*Revisor:* Anna Bohe

### Verksamheten

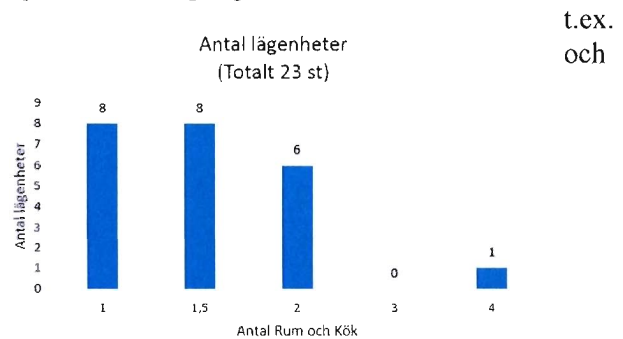
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att upplåta bostadslägenheter för permanent boende.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1936-1937 på Prenneluckykan 10 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Norbergsgatan 1 och Södra Esplanaden 10.

Bostadsrättsföreningen är ett privat bostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastighetsföreningen var värde-försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne vid årets ingång. Under förhandlingar Q4 2018 erbjöds och accepterades ett förmånligare anbud från NordEuropa. I försäkring ingår fortfarande husbocksförsäkring, sanering fullserviceavtal (ej byggtkniska åtgärder som upptagning av golv, väggar eller tak), hyreshusförsäkring maskinförsäkring.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:



### Väsentliga händelser:

#### Underhåll de senaste 5 åren:

Löpande underhåll (samtliga år).

Fiberindragning och byte av samtliga lås till ytterdörrar 2014.

Byte av lägenhetsfönster och balkongdörrar 2015.

Byte till lågenergi lampor S Esplanaden 10, 2016.

Kontinuerlig övergång till lågenergi lampor för Norbergsgatan när nuvarande lampor slutat fungera.

Underhåll av portlås, 2015 & 2018.

Byte av eldosor på balkonger, 2018.

Byte av regulator för fjärrvärme, 2018.

#### Planerat för 2018 men genomfört 2019:

Port till gården – flyttad till 2019 pga. leverans förseningar.

#### Planerat för 2019:

Grill på gården.

Ommålning av ytterdörrar.

#### Medlemsinformation:

Ordinarie föreningsstämma hölls 19 april 2018 för räkenskapsåret 2017. En extrastämma hölls 29 maj för beslut om stadgeändringar. Styrelsen har under året haft 9 protokollförda sammanträden och kontinuerlig kontakt i olika föreningsfrågor under året.

Av föreningens 23 lägenheter har 4 överlåtit.

#### Löner och arvoden

Ordförande, sekreterare, aktiva ledamöter och medlemmar samt kassör har erhållit arvode för uppdrag.

Timlön har utbetalts för arbete inom föreningen; primärt underhåll/repARATIONER och IT servie.

**Ekonomi**

s 2 (9)

Ekonomisk ställning och räkenskap för året framgår av årsredovisningen.

Byte till nytt försäkringsbolag har reducerat kostnaden för försäkringen med ca 10.000 SEK.

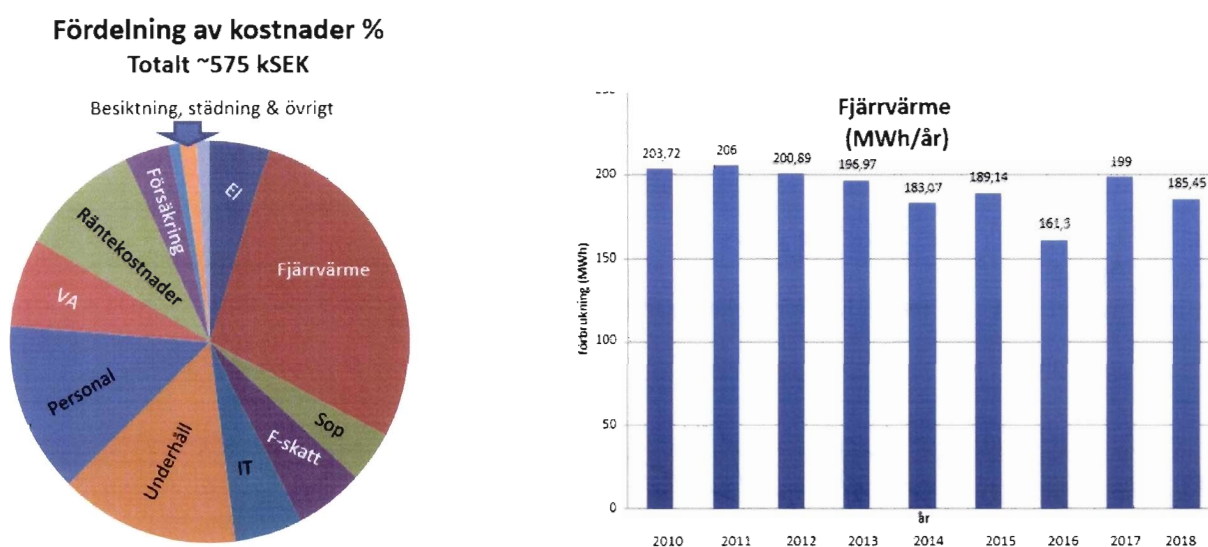
Föreningens ekonomi har återigen studerats med avseende på el- och fjärrvärme som representerar ~1/3 av kostnaderna.

Förbrukningen/kostnaderna för fjärrvärmerna sjönk 2018 i jämförelse med 2017 då den var var hög.

2018 installerades ett nytt regulator system men året var också osedvanligt varmt så fortsatt monitorering kommer att ske.

El-förbrukning/förbrukningen under 2018 ligger i förhållande till de senaste 8 åren i linje med en normal förbrukning.

Diagram 1: Fördelning av kostnader för föreningens verksamhet samt förbrukning av fjärrvärme.



<b>Flerårsöversikt:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning, tkr	861	861	861	806	796	773	735
Resultat efter finansiella poster, tkr	235	241	332	-1400	-6	104	-49
Eget kapital, tkr	645	206	-347	-367	995	1002	899
Taxeringsvärde, tkr	12409	12409	12409	12409	12409	12409	10740
- varav byggnad, tkr	7600	7600	7600	7600	7600	7600	7000
Soliditet (egna tillgångar/summa tillgångar)	55%	51%	51%	48%	56%	59%	57%
Årsavgifter bostäder, kr/m <sup>2</sup> (Boarea 1068m <sup>2</sup> )	840	840	840	756	744	708	673
Bankskuld, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2973	3251	3253	3857	2233	2226	2398
Belåningsgrad (skuld/taxeringsvärde)	25%	28%	28%	31%	19%	19%	24%

### Resultatdisposition

#### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kr)

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond 2017	235188 SEK
Årets resultat	235188 SEK
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0 SEK
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>235188 SEK</b>

#### Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	235188 SEK
-------------------------	------------

Underskrifter Lund 29 April 2019

  
Henrik Omling (ordförande)

  
Fredrik Möller (sekreterare)

  
Christine Billstein (kassör)

  
Jan Herman

Revisor Anna Bohe har avgett redovisningshandling den 24/4 2019

  
Anna Bohe

## RESULTATRÄKNING

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Belopp i kr			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	862100	861023
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>862100</b>	<b>861023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader inkl. underhåll	Not 2	394239	388138
Övriga externa kostnader	Not 3	69464	66706
Personalkostnader	Not 4	73879	63219
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		37686	37686
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>575268</b>	<b>555749</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>286832</b>	<b>305274</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	-135
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51644	-64233
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-51644</b>	<b>-64368</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>235188</b>	<b>240906</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>235188</b>	<b>240906</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>235188</b>	<b>240906</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNING

### ÖVER-/UNDERSKOTT EFTER DISPOSITION AV UNDERHÅLL

Årets resultat		235188	240906
Reservering till fond för yttre underhåll		0	-100000
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>		<b>235188</b>	<b>140906</b>



## BALANSRÄKNING

Tillgångar		2018-12-31	2017-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 5	3094898	3132584
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<b>3094898</b>	<b>3132584</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 6	0	0
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3094898</b>	<b>3132584</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar (skatteverkets konto)	Not 7	151791	22235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	0	1965
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<b>151791</b>	<b>24200</b>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank 2016: Sp Skåne)	Not 9	474899	518191
<i>Summa kassa och bank</i>		<b>474899</b>	<b>518191</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>626690</b>	<b>542391</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3721588</b>	<b>3674975</b>



**Eget kapital och skulder**

<b>EGET KAPITAL</b>	Not 10	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bundet eget kapital		52818	52818
Medlemsinsatser		66455	66455
Fond för yttre underhåll		291170	176170
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>410443</i>	<i>295443</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		0	-330131
Årets resultat		235188	240906
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>235188</i>	<i>-89225</i>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>645631</b>	<b>206218</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut (Sp Skåne)	Not 11	2722500	2972500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2722500</b>	<b>2972500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	250000	250000
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	17030	30000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	86427	217057
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>353457</b>	<b>497057</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3721588</b>	<b>3675775</b>

**Ställda säkerheter och ansvarsfördelningar**

Fastighetsinteckning		3842000	3842000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>3842000</b>	<b>3842000</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer  
Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges. Öresavrundning har skett.

### Redovisnings-och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2009:1.  
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2). Eftersom 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNAR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Föreningens reparationsfond (yttre) är enligt stadgar min 0.3% av taxeringsvärdet.

Avskrivning av anläggningstillgångar är baserade på ursprungliga anskaffningsvärdet med 1%.

### NOTER

1. Nettoomsättning	2018-12-31	2017-12-31
Månadsavgifter, bostäder	857100	857023
Intäkter överlåtelse, andrahandsuthyrning	5000	4000
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>862100</b>	<b>861023</b>
2. Driftskostnader	2018-12-31	2017-12-31
Löpande underhåll & reparationer	77613	41392
Lokalvård, städning	2400	10231
El-avgifter	25910	23072
Uppvärmningsavgifter (Fjärrvärme)	149017	161862
Vatten och avlopp	38386	37943
Renhållning (sophämtning)	24169	22274
Kabel-TV, TV	1937	3852
Fastighetsförsäkring	19319	32024
Fastighetsskatt	55488	55488
(Korrigerad i juni 2016 & förväntas bli korrigerad också för 2017)		
<b>Summa drift</b>	<b>394239</b>	<b>388138</b>
3. Övriga externa kostnader	2018-12-31	2017-12-31
Datakommunikation	28959	33366
Kontorsmaterial, avier mm	1488	1766
Trivselkostnader (ute, inne)	1884	13061
Verktyg och förbrukningsmaterial	11722	10768
Externa timmar för underhåll, besiktning mm	17988	0
Övriga förvaltningskostnader (PRV, besiktning, mm)	7423	7745
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>69464</b>	<b>66706</b>
4. Personal kostnader	2018-12-31	2017-12-31
Styrelse arvode*, skatt och arbetsgivaravgifter	71079	61219
* Styrelsearvode innefattar bokslut, betalning av räkningar, skatteärenden, admin. av försäljningar mm.		
Styrelsemiddag	2800	2000
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>73879</b>	<b>63219</b>



<b>5. Byggnader och mark</b>		2018-12-31	2017-12-31			
Akkumulerat restvärde vid årets början		3132584	3170270			
Avskrivningar enligt plan		-37686	-37686			
<b>Utgående redovisat värde vid årets slut</b>		<b>3094898</b>	<b>3132584</b>			
<b>Taxeringsvärde</b>						
Taxeringsvärde bostäder		7600000	7600000			
Taxeringsvärde mark		4809000	4809000			
<b>Summa taxeringsvärde</b>		<b>12409000</b>	<b>12409000</b>			
Fastighetsbeteckning		Prennelyckan 10				
<b>6. Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		2018-12-31	2017-12-31			
Övriga		0	0			
<b>Utgående redovisat värde</b>		<b>0</b>	<b>0</b>			
<b>7. Övriga fordringar</b>		2018-12-31	2017-12-31			
Skattekonto		151791	22235			
<b>Summa övriga fordringar</b>		<b>151791</b>	<b>22235</b>			
<b>8. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		2018-12-31	2017-12-31			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	1965			
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>0</b>	<b>1965</b>			
<b>9. Kassa och bank</b>		2018-12-31	2017-12-31			
Handkassa		0	27			
Sparbanken Skåne		474899	518164			
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>474899</b>	<b>518191</b>			
<b>10. Förändring i eget kapital</b>						
	Medlems- insatser	Bundet eget kapital	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	66456	52818	291170	-330131	240906	321218
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			100000	-330131	140906	-89225
Reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					235188	
Belopp vid årets utgång	66456	52818	291170	0	235188	645631

**11. Skulder till kreditinstitut** 2018-12-31 2017-12-31

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	2018-12-31	2017-12-31
Sparbanken Skåne	1,80%	löpande a 3 mån	2972500	3222500
Nästa års amortering beräknas uppgå till			250000	250000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>2722500</b>	<b>2972500</b>
Amortering inom 5 år beräknas uppgå till (2018 till 5år tidigare 4 år)			1250000	1000000
Om 5 år beräknas skulden uppgå till (2017: 4 år)			1472500	1972500

**12. Övriga kortfristiga skulder** 2018 2017

Övrig skuld	30	0
Upplupna personalkostnader	0	30000
Leverantörsskuld, externa timmar	17000	0
<b>Utgående värde</b>	<b>17030</b>	<b>30000</b>

**13. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** 2018 2017

Upplupen el, fjärr och sophämtning	29077	393
Upplupen kostnad till Skatteverk, OVK, middag 2018	46134	57437
Förinbetalda månadsavgifter & Borätt (2018)	26143	102546
Inbetalt bokföringsår men ska belasta föregående år (el, fjärr mm)	1393	52057
Krav till Skattemyndigheter för felaktigt dragen fastighets skatt	-16320	4624
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>86427</b>	<b>217057</b>

## Revisionsberättelse för Brf Egen Härd, Lund

Undertecknad som utsetts till revisor för Brf Egen Härd i Lund (745000-0778) har granskat årsredovisningen, räkenskaper samt styrelsens förvaltning för verksamheten 2018.

Efter genomgång tillstyrker jag

- att resultat- och balansräkning faställs
- att årets vinst överförs till kommande verksamhetsår
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund 24 April 2019



Anna Bohe