

Årsredovisning

2019

BRF NYATORP I HALMSTAD

769624-7274

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	7

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i svenska kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-08. Den ekonomiska planen 2013-06-03 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Kolonnen1, Kolonnen 2, Kolonnen 3, Kometen 1, Kometen 2, Kometen 3 och Kometen 11 i Halmstad, Hallands län. Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 2 med hyresrätt. I fastigheterna finns dessutom lokaler (22), garage (3) och parkeringsplatser (6). Föreningens totala lägenhetsarea är 1838 kvm och lokalarea är 386 kvm.

Taxeringsvärde för fastigheterna är 21 945 000kr (2017-2019). Nytt taxeringsvärde från och med 2020 är 25 232 000kr.

För bostadsdelen i hyreshus är fastighetsavgiften 0,3% av taxeringsvärdet, dock maximalt 1377kr per lägenhet för 2019. För lokaldelen tas fastighetsskatt ut med 1% av taxeringsvärdet.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Fastigheterna ingår i Nyatorps Samfällighetsförening (värme, vatten).

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dina försäkringar, Halmstad. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Styrelsen sammansättning

Per Gadestedt	Ordförande
Angelica Björkdahl	Sekreterare
Helene Gadestedt	Kassör
Johan Aidemark	Ledamot
Morgan Berg	Ledamot
Jan-Olof Jönsson	Suppleant
Erik Svensson	Suppleant

Valberedning

Gun-Britt Svensson

Zivana Minic

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisor

Mikael Andersson

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-19.

Sammanträden och styrelsemöten

Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Under året har det skett 4 överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift, samt avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Utförda historiska underhåll

- 2013 Ny avloppsstam i mark utanför hus.
- 2013 Förberedelse för inkoppling mot nya dagvattenledningar i gatan.
- 2015 Installation av fiber till Halmstad stadsnät.
- 2016 Förstärkning av elsystem till tvättstuga Korngatan 5.
- 2016 Byte av två stycken takfönster lgh 16-1102 och lgh 27-1101 med hänsyn till skick och vattenläcka.
- 2016 Renovering av lgh 27-1101 inför försäljning.
- 2017 Renovering av lgh 28-1102 inför försäljning. Nytt tappvatten lgh 26-1002 och 28-1102.
- 2017 Byte av takfönster lgh 16-1102.
- 2017 Ersättning av tappvattenledning källaren Korngatan 5 för badrum lgh 10-1002, 12-1102.
- 2017 Byte av tre stycken fönsterbalkar mot gården i samband med renovering av lgh 28-1102.
- 2018 Relining av avloppsstammar. Arbetet utfört av Tubus System AB.
- 2018 Byte golvbrunn WC lgh 15-1102, 18-1002.
- 2018 Byte av köksstam lgh 01-1001, 03-1101.
- 2018 Tappvattenbyte lgh 13-1001, 15-1101 och 18-110.

Årets reparationer och underhåll

- Normalt fastighetsunderhåll har genomförts under året.
- Ny torktumlare till tvättstugan Korngatan 5.
- Nytt torkskåp till Hederstiernas gata 30.
- Renovering gavelfasad Korngatan 1.
- Rensning ventilationskanaler.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
- Installation av trädgårdsbelysning i samtliga fastigheter.

Planerade underhåll

- Genomförande av förbättringsåtgärder efter OVK-besiktning.
- Separation av dagvatten från avlopp.
- Anslutning av dagvatten till kommunens nya ledningsnät.

Avtal med leverantörer

BAB Byggtjänst AB	Fastighetsunderhåll
Bredband/Fiber	Halmstad Stadsnät
Städexperten	Trappstädning
Lås & Larm	Nycklar och lås.
SpeedLedger	e-bokföring
Ekonomi/bokslut	Djeni H Ahlabo
Bostadsrätterna	Intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.

Övrig Verksamhetsinformation

Underhållsplan är upprättad och löper med 10-års intervall med årlig uppdatering.

Stadegenlig fastighetsbesiktning har genomförts under verksamhetsåret.

Vårstädning har genomförts, då det krattats och snyggats till runt fastigheterna.

Snöskottning har skötts av medlemmarna enligt ett rullande schema.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett nytt tioårigt avtal gällande fjärrvärme minskade kostnaden med 76 000kr.

Föreningen installerade trädgårdsbelysning i samtliga trädgårdar under hösten. Tanken är att en inbjudande och tillgänglig utemiljö ökar trivsel och skapar mervärde till föreningen.

Fastighetsmaskiner har installerats, torktumlare och torkskåp i tvättstugorna på Korngatan 5 respektive Hederstiernasgata 30.

2019 genomfördes rensning av ventilationskanaler och OVK-besiktning till en kostnad av 61000kr. Ytterligare förbättringsåtgärder är nödvändiga avseende fastigheternas ventilation. Arbetet med detta kommer att påbörjas under våren 2020 till en beräknad kostnad av 140 000kr.

Anslutning av dagvatten till kommunens nät har genomförts på Hederstiernasgata 30. Arbetet kommer att fortsätta under 2020 med övriga fastigheter.

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 16 061 905kr. Två lån är bundna till och med 2020 respektive 2021. Två lån är rörliga kontrakterade på ett år med en löptid på 3 månader. Från 2017 amorterar föreningen 150 000kr per år på föreningslånen.

Räntekostnaderna har under året uppgått till 229 000kr en liten ökning i förhållande till föregående år. Skillnaden förklaras av en allmän ränteuppgång utifrån en tidigare historiskt låg nivå.

En fuktgenomträngning konstaterades på Korngatan 1. Nödvändiga åtgärder för att återställa fasaden gjordes, och planerat underhåll på fasaden tidigare lades. Återställandet av fasaden kostade totalt 308 000kr.

Föreningen redovisar ett negativt rörelseresultat för räkenskapsåret 2019. Det beror i huvudsak på att renoveringen av husfasaden helt finansierades med egna sparade medel.

Däremot har kassa och bank ökat med 48 000kr jämfört med förra året.

	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 539	1 492	2 535
Resultat efter finansnetto	-73	69	532
Soliditet (%)	57	57	57

Eget Kapital, kronor	Inbetalda insatser	Bal. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	21 016 359	765 151	69 378
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>			
Överfört till balanserat resultat		69 378	-69 378
Årets resultat			-73 844
Belopp vid årets utgång	21 016 359	834 529	-73 844

Resultatdisposition, kronor

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital :

balanserad vinst	834 529
årets förlust	-73 844
Summa kronor	760 685

disponeras så att :

överföres till balanserat resultat	760 685
Summa kronor	760 685

Beträffande resultatet av bolagets verksamhet samt bolagets ställning vid verksamhetsårets slut hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

RESULTATRÄKNING

Kronor

190101-191231

180101-181231

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning		1 535 121	1 458 005
Överlåtelseavgift		1 163	4 548
Övriga ersättning och intäkter		2 790	29 283
Summa rörelseintäkter		1 539 074	1 491 836

RÖRELSEKOSTNADER

Övriga externa kostnader	Not 1	-885 932	-795 207
Personalkostnader		-44 436	-17 905
Avskrivningar	Not 2	-453 475	-390 943
Summa rörelsekostnader		-1 383 843	-1 204 055

Rörelseresultat

155 231 287 781

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-467	-474
Räntekostnader och liknande resultatposter		-228 608	-217 929
Summa finansiella poster		-229 075	-218 403

Resultat efter finansiella poster

-73 844 69 378

Resultat före skatt

-73 844 69 378

ÅRETS RESULTAT

-73 844 69 378

BALANSRÄKNING

Kronor

2019-12-31

2018-12-31

TILLGÅNGAR**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	Not 3	24 678 062	24 938 059
Fastighetsförbättring	Not 3	1 049 359	1 014 898
Inventarier, verktyg installationer	Not 3	239 234	72 720
Mark		10 262 074	10 262 074
Summa materiella anläggningstillgångar		36 228 729	36 287 751

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**36 228 729****36 287 751****OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar		62 185	51 573
Summa kortfristiga fordringar		62 185	51 573

Kassa och bank

2 220 924

2 172 435

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR**2 283 109****2 224 008****SUMMA TILLGÅNGAR****38 511 838****38 511 759****EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER****EGET KAPITAL****Bundet eget kapital**

Insatskapital		21 016 359	21 016 359
Summa bundet eget kapital		21 016 359	21 016 359

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		834 529	765 151
Årets resultat		-73 844	69 378
Summa fritt eget kapital		760 685	834 529
SUMMA EGET KAPITAL		21 777 044	21 850 888

SKULDER**Långfristiga skulder**

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 4	16 061 905	16 211 905
Summa långfristiga skulder		16 061 905	16 211 905

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		127 682	87 039
Skatteskulder		86 702	84 416
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 4	150 000	150 000
Övriga skulder		173 586	8 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		134 919	119 011
Summa kortfristiga skulder		672 889	448 966
SUMMA SKULDER		16 734 794	16 660 871

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**38 511 838****38 511 759**

BOKSLUTSKOMMENTARER**Värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Bolaget har valt att tillämpa förenklingsregeln i BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar har gjorts med 1%, 10% samt 20 % på anskaffningsvärdet.

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Notanteckningar

Not 1 - Övriga externa kostnader	2019-12-31	2018-12-31
El, vatten, renhållning	113 873	111 187
Reparation och underhåll	237 022	96 106
Nyatorp samfällighetsförening	333 494	409 920
Fastighetsavgift	44 186	42 516
Försäkringspremie fastighet	47 551	25 557
Telefon internet	43 336	42 529
Övriga kostnader (bla. städning, trädgårdsskötsel och mm.)	66 471	67 392
Summa övriga externa kostnader	885 933	795 207

Not 2 - Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade ekonomiska livslängden. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Avskrivning på byggnaden	1%	1%
Fastighetsförbättring	10%	10%
Inventarier, verktyg och installationer	20%	20%

Not 3 - Materiella anläggningstillgångar

Föreningen skriver av på byggnader enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan (K2).

Byggnader

Ingående anskaffningsvärde	25 999 671	25 999 671
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	25 999 671	25 999 671
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 061 612	-801 615
Årets avskrivning	-259 997	-259 997
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-1 321 609	-1 061 612
Utgående bokfört restvärde	24 678 062	24 938 059

	2019-12-31	2018-12-31
<u>Fastighetsförbättring</u>		
Ingående anskaffningsvärde	1 127 664	0
Nyanskaffning	163 586	1 127 664
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	1 291 250	1 127 664
Ingående ackumulerade avskrivningar	-112 766	0
Årets avskrivning	-129 125	-112 766
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-241 891	-112 766
Utgående bokfört restvärde	1 049 359	1 014 898
<u>Inventarier, verktyg och installationer</u>		
Ingående anskaffningsvärde	90 900	0
Nyanskaffning	230 867	90 900
<i>Utgående anskaffningsvärde</i>	321 767	90 900
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 180	0
Årets avskrivning	-64 353	-18 180
<i>Utgående ackumulerade avskrivningar</i>	-82 533	-18 180
Utgående bokfört restvärde	239 234	72 720
<u>Not 4 - Lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut</u>		
<u>Långfristiga</u>		
Förfallodag senare än fem år	16 061 905	16 211 905
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	16 061 905	16 211 905
<u>Kortfristiga</u>		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	150 000	150 000
Utg. bokfört lång - och kortsiktiga skulder till kreditinstitut	16 211 905	16 361 905

Ställda säkerheter/Fastighetsinteckningar

Ställda säkerheter för lång- och kortfristiga skulder till kreditinstitut
Summa ställda säkerheter

17 362 000
17 362 000

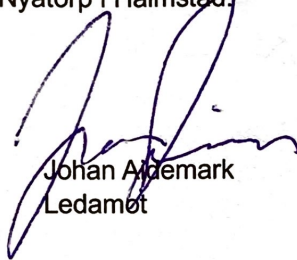
17 362 000
17 362 000

Halmstad den 24 maj 2020

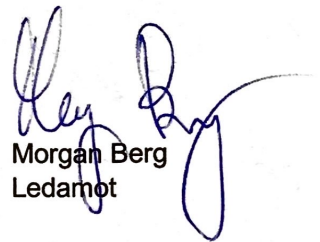
Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nyatorp i Halmstad



Per Gadestedt
Ordförande



Johan Aldemark
Ledamot



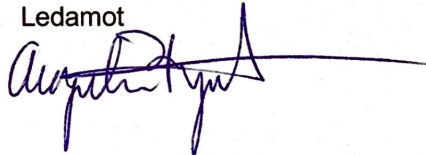
Morgan Berg
Ledamot

Helene Gadestedt
Ledamot



REVISORSPÅTECKNING

Angelica Björkdahl
Ledamot



Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den **2015** 2020



Mikael Andersson

Revisionsberättelse för BRF Nyatorp i Halmstad avseende räkenskapsåret 2019

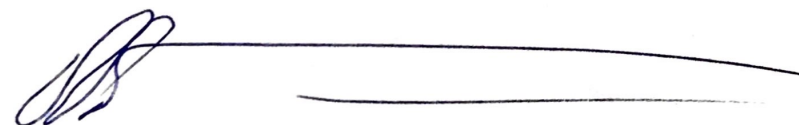
Undertecknad revisor har granskat räkenskaperna och föreningens förvaltning för ovanstående räkenskapsår och jag kan konstatera att räkenskaper och dokumentation av styrelsens arbete är i god ordning.

Föreningen uppvisar ett tillfredställande resultat för räkenskapsåret och likviditeten är god.

Det är min uppfattning att föreningens lång och kortsiktiga betalningsförmåga är stabil.

Jag tillstyrker att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den period revisionen avser.

Halmstad 2020.05.20



Mikael Andersson