

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fortuna 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anna Maria Pira	Ledamot
Max-Ola Sebastian Pålsson	Ledamot
Carl Johan Runsbeck	Ledamot
Fredrik Wilhelm Wicklund	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Holmlund	Ordinarie Intern
-----------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Fortuna 6 m.fl.	2009	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

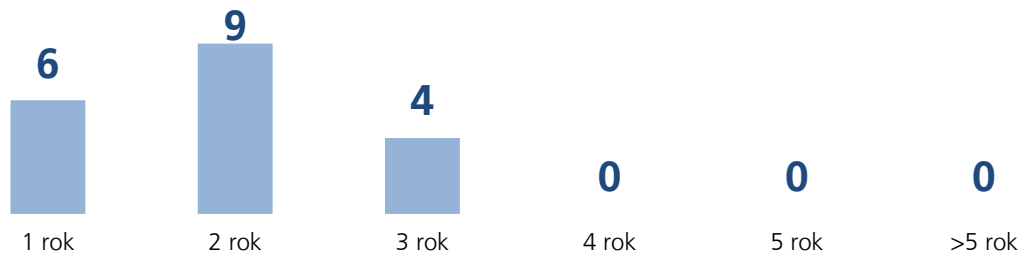
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 131 m², varav 920 m² utgör lägenhetsyta och 211 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Kontor	25 m ²	2015-12-31
Massage	50 m ²	2018-02-28
Frisör	64 m ²	2018-02-28
Massör	66 m ²	2018-02-28

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Ny torktumlare	2015
Nya tvättmaskiner	2012
Innergården iordningställd	2011

Planerat underhåll	År
Nya portar	2019
Fönsterbyte	2019
Fasaddelar	2019
Yttertak	2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Svergies BostadsrättsCentrum

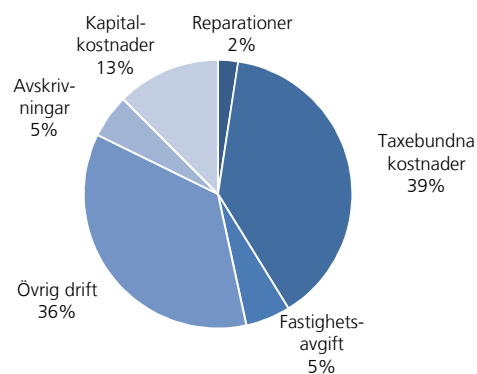
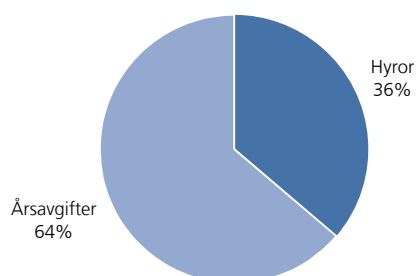
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 362 348	2 052 454
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	978 837	948 648
Finansiella intäkter	43	766
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 907
Ökning av kortfristiga skulder	72 686	28 605
	1 051 566	981 926
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	618 206	514 489
Finansiella kostnader	94 232	90 873
Ökning av kortfristiga fordringar	7 101	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	66 670
	819 539	672 032
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 594 375	2 362 348
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	232 027	309 894

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året tagit hjälp med byggrådgivning från A konsult m.fl. som erbjuder totalentreprenad för kommande skalrenovering.

Byggnadsdelar som avses utbytas/renoveras är:

- Ventilation
- Tak
- Entréportar
- Fönster & balkongdörrar
- Fasad
- Diverse allmänna inomhusmiljöer

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st

Överlåtelser under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 23

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	679	646	646	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 260	1 241	1 146	1 146
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 508	11 617	11 689	11 726
Elkostnad/m ² totalyta	34	28	27	28
Värmekostnad/m ² totalyta	145	145	147	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	31	33	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	80	124	159
Soliditet (%)	59	59	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	227	304	202	247
Nettoomsättning (tkr)	979	938	920	920

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 920 m² bostäder och 211 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	14 513 018	0	0	14 513 018
Fond för yttre underhåll	841 111	45 312	0	795 799
S:a bundet eget kapital	15 354 129	45 312	0	15 308 817
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	209 846	-45 312	304 180	-49 022
Årets resultat	226 570	226 570	-304 180	304 180
S:a fritt eget kapital	436 416	181 258	0	255 158
S:a eget kapital	15 790 545	226 570	0	15 563 975

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	226 570
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	255 158
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-45 312
summa balanserat resultat	436 416

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	436 416
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	978 837	938 315
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	10 333
Summa rörelseintäkter		978 837	948 648
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-428 047	-403 382
Övriga externa kostnader	Not 5	-163 875	-111 107
Personalkostnader	Not 6	-26 284	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-39 872	-39 872
Summa rörelsekostnader		-658 078	-554 361
RÖRELSERESULTAT		320 759	394 287
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		43	766
Räntekostnader och liknande resultatposter		-94 232	-90 873
Summa finansiella poster		-94 189	-90 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		226 570	304 180
ÅRETS RESULTAT		226 570	304 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	23 990 005	24 023 929
Maskiner	Not 9	8 426	14 374
Summa materiella anläggningstillgångar		23 998 431	24 038 303
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 998 431	24 038 303
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 240	33
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 140 384	904 451
Summa kortfristiga fordringar		1 143 624	904 484
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 499 989	1 500 001
Summa kassa och bank		1 499 989	1 500 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 643 613	2 404 485
SUMMA TILLGÅNGAR		26 642 044	26 442 788

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 513 018	14 513 018
Fond för yttre underhåll	Not 11	841 111	795 799
Summa bundet eget kapital		15 354 129	15 308 817
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		209 846	-49 022
Årets resultat		226 570	304 180
Summa fritt eget kapital		436 416	255 158
SUMMA EGET KAPITAL		15 790 545	15 563 975
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	10 587 465	10 687 465
Leverantörsskulder		18 851	29 213
Skatteskulder		80 468	76 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 715	85 979
Summa kortfristiga skulder		10 851 499	10 878 813
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 642 044	26 442 788

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	500 år	500 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	624 450	594 712
Hyror lokaler	265 886	261 800
Hyror reklamplats	44 518	38 496
Hyror antennplats	44 019	43 287
Öresutjämning	-36	20
	978 837	938 315

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	0	10 333
	0	10 333

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	30 000	32 500
	Gemensamma utrymmen	1 395	0
	Gård	917	3 672
	Förbrukningsmateriel	7 197	1 418
	Brandskydd	3 974	0
	Fordon	275	199
		43 758	37 789
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 500	0
	Entré/trapphus	0	399
	Installationer	0	4 316
	VVS	7 063	13 657
	Elinstallationer	2 750	0
	Bredband	4 303	0
		17 616	18 372
	Taxebundna kostnader		
	El	38 460	32 217
	Värme	163 994	164 438
	Vatten	38 271	34 855
	Sophämtning/renhållning	51 102	44 928
		291 827	276 438
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 116	12 787
	Kabel-TV	21 287	20 972
		34 403	33 759
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	40 443	37 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	428 047	403 382
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	500
	Medlemsinformation	300	0
	Juridiska åtgärder	17 500	4 469
	Inkassering avgift/hyra	5 100	2 975
	Föreningskostnader	438	0
	Styrelseomkostnader	4 403	0
	Fritids- och trivselkostnader	825	936
	Förvaltningsarvode	43 777	45 163
	Administration	8 950	4 380
	Korttidsinventarier	2 875	3 209
	Konsultarvode	79 707	49 475
		163 875	111 107

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	0
	Sociala kostnader	6 284	0
		26 284	0
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	33 924	33 924
	Maskiner	5 948	5 948
		39 872	39 872
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 355 674	24 355 674
	Utgående anskaffningsvärde	24 355 674	24 355 674
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-331 745	-297 821
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 924	-33 924
	Utgående avskrivning enligt plan	-365 669	-331 745
	Planenligt restvärde vid årets slut	23 990 005	24 023 929
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 393 688	7 393 688
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 150 000	8 150 000
	Taxeringsvärde mark	6 954 000	6 954 000
		15 104 000	15 104 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	13 600 000	13 600 000
	Lokaler	1 504 000	1 504 000
		15 104 000	15 104 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	29 739	29 739		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	29 739	29 739		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-15 365	-9 417		
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 947	-5 947		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-21 312	-15 364		
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 427	14 375		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31		
	Skattekonto	43 498	39 604		
	Klientmedel hos SBC	1 094 386	862 347		
	Fordringar	2 500	2 500		
		1 140 384	904 451		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31		
	Vid årets början	795 799	762 987		
	Reservering enligt stadgar	45 312	45 312		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-12 500		
	Vid årets slut	841 111	795 799		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	SEB	1,000 %	1 916 650	1 916 650	2019-07-28
	SEB	1,020 %	1 500 000	1 500 000	2019-11-28
	SEB	1,000 %	3 412 500	3 412 500	2019-07-28
	SEB	1,000 %	2 000 000	2 000 000	2019-07-28
	SEB	0,990 %	1 758 315	1 858 315	2019-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut		10 587 465	10 687 465	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 587 465	-10 687 465	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 087 465 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skulder, oavsett om fortsatt beläning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	20 000	0
	Sociala avgifter	6 284	0
	Ränta	3 112	2 026
	Avgifter och hyror	130 319	83 953
	Städning	5 000	0
		164 715	85 979

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Byggnadsdelar som avses utbytas/renoveras under 2019 är:

Tak

Entréportar

Fönster & balkongdörrar

Fasad

Diverse allmänna inomhusmiljöer

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den / 2019

Anna Maria Pira
Ledamot

Max-Ola Sebastian Pålsson
Ledamot

Carl Johan Runsbeck
Ledamot

Fredrik Wilhelm Wicklund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Anders Holmlund
Intern revisor