

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fortuna 6

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Helsingborg.

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
Fredrik Wilhelm Wicklund	Ledamot
John Thomas Oscar Åström	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Holmgren ^{lund} Ordinarie Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

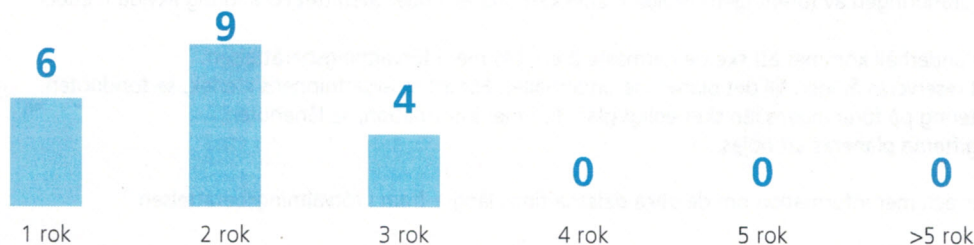
Värdeåret är 1930.

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	2020
Fönsterbyte	2020
Fasaddelar	2020
Yttertak	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Svergies BostadsrättsCentrum

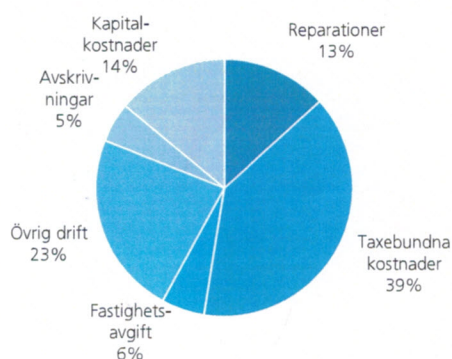
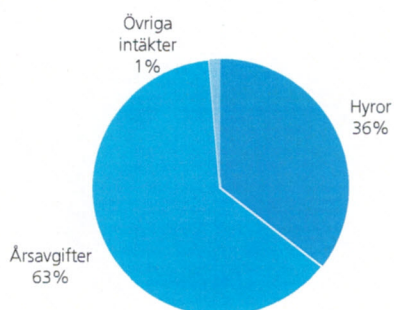
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-06-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 594 375	2 362 348
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 003 367	978 837
Finansiella intäkter	60	43
Ökning av kortfristiga skulder	26 847	72 686
	1 030 274	1 051 566
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	643 387	618 206
Finansiella kostnader	110 706	94 232
Ökning av kortfristiga fordringar	31 656	7 101
Minskning av långfristiga skulder	75 000	100 000
	860 749	819 539
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 763 900	2 594 375
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	169 525	232 027

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	688	679	646	646
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 263	1 260	1 241	1 146
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 427	11 508	11 617	11 689
Elkostnad/m ² totalyta	39	34	28	27
Värmekostnad/m ² totalyta	150	145	145	147
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	34	31	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	98	83	80	124
Soliditet (%)	60	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	209	227	304	202
Nettoomsättning (tkr)	1 003	979	938	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	1 129 811	288 700	0	841 111
S:a bundet eget kapital	15 642 829	288 700	0	15 354 129
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	147 716	-288 700	226 570	209 846
Årets resultat	209 462	209 462	-226 570	226 570
S:a fritt eget kapital	357 178	-79 238	0	436 416
S:a eget kapital	16 000 007	209 462	0	15 790 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	209 462
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	436 416
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-288 700
summa balanserat resultat	357 178

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	357 178
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 003 367	978 837
Summa rörelseintäkter		1 003 367	978 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-530 517	-428 047
Övriga externa kostnader	Not 4	-139 155	-163 875
Personalkostnader	Not 5	26 284	-26 284
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-39 872	-39 872
Summa rörelsekostnader		-683 259	-658 078
RÖLSERESULTAT		320 108	320 759
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	43
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 706	-94 232
Summa finansiella poster		-110 646	-94 189
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		209 462	226 570
ÅRETS RESULTAT		209 462	226 570

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	23 956 081	23 990 005
Maskiner	Not 8	2 478	8 426
Summa materiella anläggningstillgångar		23 958 559	23 998 431
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		23 958 559	23 998 431
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 994	3 240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 309 011	1 140 384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	25 000	0
Summa kortfristiga fordringar		1 346 005	1 143 624
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 498 789	1 499 989
Summa kassa och bank		1 498 789	1 499 989
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 844 794	2 643 613
SUMMA TILLGÅNGAR		26 803 353	26 642 044

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 513 018	14 513 018
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 129 811	841 111
Summa bundet eget kapital		15 642 829	15 354 129
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		147 716	209 846
Årets resultat		209 462	226 570
Summa fritt eget kapital		357 178	436 416
SUMMA EGET KAPITAL		16 000 007	15 790 545
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	10 512 465	10 587 465
Leverantörsskulder		70 748	18 851
Skatteskulder		83 516	80 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	136 617	164 715
Summa kortfristiga skulder		10 803 346	10 851 499
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 803 353	26 642 044

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	2019	2018
Byggnader	500 år	500 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	633 406	624 450
Hyror lokaler	266 488	265 886
Hyror reklamplats	44 518	44 518
Hyror antennplats	45 019	44 019
Avgift andrahandsuthyrning	13 950	0
Öresutjämning	-14	-36
	1 003 367	978 837

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	25 000	30 000
	Myndighetstillsyn	6 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 395
	Gård	0	917
	Förbrukningsmateriel	1 932	7 197
	Brandskydd	938	3 974
	Fordon	0	275
		34 370	43 758
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	3 023	0
	Tvättstuga	3 303	3 500
	VVS	5 764	7 063
	Ventilation	6 998	0
	Elinstallationer	0	2 750
	Bredband	0	4 303
	Fasad	21 000	0
	Vattenskada	65 000	0
		105 088	17 616
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	1 288	0
		1 288	0
	Taxebundna kostnader		
	El	43 745	38 460
	Värme	169 646	163 994
	Vatten	41 144	38 271
	Sophämtning/renhållning	56 724	51 102
		311 259	291 827
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	13 704	13 116
	Kabel-TV	21 735	21 287
		35 439	34 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	43 073	40 443
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	530 517	428 047
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	300
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	5 100	5 100
	Föreningskostnader	406	438
	Styrelseomkostnader	410	4 403
	Fritids- och trivselkostnader	0	825
	Förvaltningsarvode	45 166	43 777
	Administration	18 471	8 950
	Korttidsinventarier	0	2 875
	Konsultarvode	69 602	79 707
		139 155	163 875

no

Not 5 PERSONALKOSTNADER

2019

2018

Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor

-20 000

20 000

Sociala kostnader

-6 284

6 284

-26 284**26 284****Not 6** AVSKRIVNINGAR

2019

2018

Byggnad

33 924

33 924

Maskiner

5 948

5 948

39 872**39 872****Not 7** BYGGNADER OCH MARK

2019-12-31

2018-12-31

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början

24 355 674

24 355 674

Utgående anskaffningsvärde**24 355 674****24 355 674****Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

-365 669

-331 745

Årets avskrivningar enligt plan

-33 924

-33 924

Utgående avskrivning enligt plan**-399 593****-365 669****Planenligt restvärde vid årets slut****23 956 081****23 990 005**

I restvärdet vid årets slut ingår mark med

7 393 688

7 393 688

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

9 785 000

8 150 000

Taxeringsvärde mark

9 906 000

6 954 000

19 691 000**15 104 000****Uppdelning av taxeringsvärde**

Bostäder

18 000 000

13 600 000

Lokaler

1 691 000

1 504 000

19 691 000**15 104 000**

Not 8	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-21 313	-15 365
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 947	-5 947
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 260	-21 312
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 479	8 427
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	43 900	43 498
	Klientmedel hos SBC	1 265 111	1 094 386
	Fordringar	0	2 500
		1 309 011	1 140 384
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald kostnad SEB	25 000	0
		25 000	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	841 111	795 799
	Reservering enligt stadgar	288 700	45 312
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 129 811	841 111

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,850 %	1 916 650	1 916 650	2020-07-28
SEB	0,770 %	1 500 000	1 500 000	2020-12-28
SEB	0,850 %	3 412 500	3 412 500	2020-07-28
SEB	0,850 %	2 000 000	2 000 000	2020-07-28
SEB	0,770 %	1 683 315	1 858 315	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 512 465	10 687 465	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 512 465	-10 687 465	
		0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 012 465 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 650 000	13 650 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	0	20 000
Sociala avgifter	0	6 284
Ränta	5 650	3 112
Avgifter och hyror	130 967	130 319
Städning	0	5 000
	136 617	164 715

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen kommer under 2020 genomgå en större renovering där bland annat utbyte av nedan byggnadsdelar kommer att ske:

Ventilation

Tak

Entréportar

Fönster och balkongdörrar

Fasad

Styrelsens underskrifter

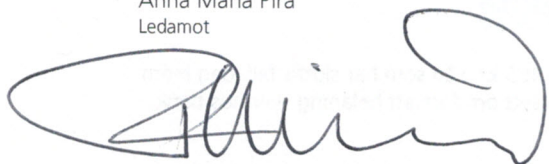
HELSINGBORG den 10 / 5 2020



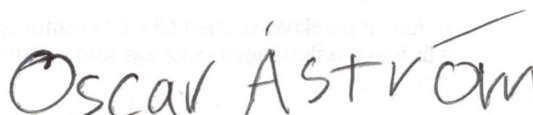
Anna Maria Pira
Ledamot



Max-Ola Sebastian Pålsson
Ledamot

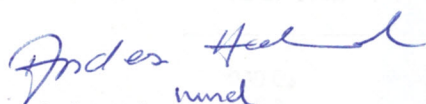


Fredrik Wilhelm Wicklund
Ledamot



John Thomas Oscar Åström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 / 5 2020 .



Anders Holmgren
Intern revisor

Till föreningsstämman i Brf Fortuna 6

Organisationsnummer 769615–2102

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i
Brf Fortuna 6 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att
årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen.

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min
revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisorssed i Sverige, vilket innebär att jag granskat
underlagen för belopp för att med hög men inte absolut säkerhet förvissa mig om att
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvis bild
av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisorssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen
och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Helsingborg den 19 maj 2020


Anders Holmlund

Revisor