

ÅRSREDOVISNING 2018

Brf Hansahusen
Org nr 716447-8443

Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- tilläggsupplysningar	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Hansahusen är en privatbostadsrättsförening som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-20 hos Bolagsverket.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Marstrand 74:11 i Kungälv kommun vilken förvärvades 2006. Fastigheten består av 3 flerbostadshus med nybyggnadsår 2006 och 2007, värdeår 2006 och 2007. Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2173 kvm fördelade på 26 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärden:

Anskaffningsvärde byggnader	49 200 000 kr
Anskaffningsvärde mark	22 500 000 kr
Taxeringsvärde byggnader	28 600 000 kr
Taxeringsvärde mark	9 721 000 kr

Taxeringsvärde uppdelat mellan bostäder och lokaler

Bostäder	38 321 000 kr
Lokaler	0 kr

Lägenheter är fördelade enligt:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	5	16	-	4

EK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten har en översyn av samtliga balkonger skett och trägolven har bytts på merparten av balkongerna. Om man inte har valt tryckimpregnerat trä har man kunnat välja kirai eller lärkträ och fått betala mellanskillnaden, alla medlemmar som har bytt golv valde lärkträ. Handräcket har också bytts på balkongerna.

Under 2018 har vi lanserat en hemsida för föreningen där material finns för våra medlemmar att ta del av.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar	4
Antal avgående medlemmar	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

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

8/

Likviditet (tkr)

	2018	2019
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1 149	1 072
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	1 579	1 552
Minskning förutbetalda kostnader	-71	0
Summa inbetalningar	1 508	1 552
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-1 511	-1 129
Ökning eller minskning upplupna kostnader	124	0
Amortering lån	-198	-196
Summa utbetalningar	-1 585	-1 325
Förändring under året	-77	227
Utgående balans likvida medel	1 072	1 299

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 130 380 kr enligt stadgar (60 kr/kvm)

8/

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Sofia Obstfelder Garellick	Ordförande
Anna Johansson	Sekreterare
Lena Albin	Kassör
Stephan Nilfeldt	Ledamot
Louis Hedberg	Ledamot
Björn Torstensson	Ledamot

Valberedning

Alexander Stålblad
Pierre Garellick

Revisorer

Sara Johansson Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-06

Föreningens ekonomi

Skatter

Föreningen betalar helfastighetsavgift om 1 337 kr per lägenhet för år 2018. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil. Det låga ränteläget har fortsatt, vilket hållit nere räntekostnaderna på våra lån med rörlig ränta. Då vi ser att ränteläget är på väg uppåt har vi bundit ytterligare lån för att säkerställa en kontrollerbar räntekostnad.

Innan ägandet för värmepannorna övergick till medlemmarna hösten 2017 genomfördes funktionskontroller på alla 26 värmepannor och de fel som framkom åtgärdades. Det medförde extra kostnader för vår förening, men var av engångskaraktär då värmepannorna inte längre är föreningens ansvar och ej kan belasta vår ekonomi.

2018 investerade vi i underhållet av våra balkonger och för att balansera vår ekonomi framåt är utrymmet för stora planerade underhåll under 2019 begränsat.



Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	1 550	1 422	1 480	1 433
Resultat efter finansiella poster	tkr	-369	-224	-42	-764
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		706	647	672	651
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 031	10 122	10 212	10 302
Elkostnader/kvm totalyta		21	18	18	18
Vattenkostnader/kvm totalyta		34	30	32	31
Soliditet	%	68,4	68,5	68,4	68,3

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u>	<u>Förändring</u>	<u>Disposition</u>	<u>Belopp vid</u>
	<u>årets ingång</u>	<u>under året</u>	<u>enl stämman</u>	<u>årets utgång</u>
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 800 000	-	-	30 800 000
Upplåtelseavgifter	17 905 000	-	-	17 905 000
Ack kostnad för nyupplåtelse	-	-	-	-
Fond för yttre underhåll	573 494	130 380	-	703 874
Ianspråktagande av yttre fond	-	-200 000	-	-200 000
Summa bundet eget kapital	49 278 494	-69 620	0	49 208 874
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-546 960	69 620	-223 504	-700 844
Årets resultat	-223 504	-369 238	223 504	-369 238
Summa fritt eget kapital	-770 464	-299 618	0	-1 070 082
Summa eget kapital	48 508 030	-369 238	0	48 138 792

2018-12-31

2017-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	573 494	443 114
Årets avsättning enligt stadgar	130 380	65 190
Extra avsättning enligt stämmobeslut	-	65 190
Ianspråktagande för årets åtgärder	-200 000	-
Vid årets slut	<u>503 874</u>	<u>573 494</u>

88

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-770 464
Årets resultat före förändring av yttre fond	-369 238
Årets avsättning till yttre fond	-130 380
Ianspråktagande av yttre fond	200 000
	<hr/>
Totalt	-1 070 082

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman
Balanseras i ny räkning

	1 070 082
	<hr/>
Totalt	1 070 082



Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 549 659	1 422 221
Övriga rörelseintäkter		29 559	30
Summa rörelseintäkter		<u>1 579 218</u>	<u>1 422 251</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-487 902	-677 427
Underhållskostnader	4	-426 985	-
Övriga externa kostnader	5	-46 920	-25 320
Personalkostnader	6	-44 848	-44 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-437 278	-437 278
Summa rörelsekostnader		<u>-1 443 933</u>	<u>-1 184 334</u>
Rörelseresultat		135 285	237 917
Finansiella poster			
Räntekostnader		-504 523	-461 421
Summa finansiella poster		<u>-504 523</u>	<u>-461 421</u>
Resultat efter finansiella poster		-369 238	-223 504
Resultat före skatt		-369 238	-223 504
Årets resultat		<u>-369 238</u>	<u>-223 504</u>

88

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	69 209 338	69 646 616
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>69 209 338</u>	<u>69 646 616</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>69 209 338</u>	<u>69 646 616</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	934	910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	99 712	28 674
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>100 646</u>	<u>29 584</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	11	1 071 745	1 149 449
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 071 745</u>	<u>1 149 449</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 172 391</u>	<u>1 179 033</u>
Summa tillgångar		<u>70 381 729</u>	<u>70 825 649</u>

88

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		30 800 000	30 800 000
Upplåtelseavgift		17 905 000	17 905 000
Fond för yttre underhåll		503 874	573 494
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		49 208 874	49 278 494
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-700 844	-546 960
Årets resultat		-369 238	-223 504
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-1 070 082	-770 464
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		48 138 792	48 508 030
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	21 601 361	21 799 581
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		21 601 361	21 799 581
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	195 720	195 720
Leverantörsskulder		144 291	56 661
Skatteskulder		54 476	33 592
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	247 089	232 065
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		641 576	518 038
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		70 381 729	70 825 649
		<hr/>	<hr/>

88

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar
Byggnader 120 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	1 536 159	1 406 221
Hysesintäkter garage/p-platser	13 500	16 000
Summa	<u>1 549 659</u>	<u>1 422 221</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	50 463	53 553
Reparationer	104 879	313 587
El	44 746	39 872
Vatten	74 623	64 625
Sophämtning	23 760	24 927
Övriga driftskostnader	189 431	180 863
Summa	487 902	677 427

88

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	426 985	-
Summa	426 985	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	37 368	17 108
Övriga externa kostnader	9 552	8 212
Summa	46 920	25 320

Not 6 Personal

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	34 125	33 600
Sociala kostnader	10 723	10 709
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	44 848	44 309

SK

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	436 116	436 116
Markanläggningar	1 162	1 162
Summa	437 278	437 278

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	71 738 740	71 738 740
Utgående anskaffningsvärde	71 738 740	71 738 740
Ingående avskrivningar	-2 092 124	-1 654 846
- Årets avskrivningar	-437 278	-437 278
Utgående avskrivningar	-2 529 402	-2 092 124
Redovisat värde	69 209 338	69 646 616

88

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Skattekonto	934	910
Summa	<u>934</u>	<u>910</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	86 576	16 730
Förutbetalda försäkringspremier	-	11 944
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>13 136</u>	<u>-</u>
Summa	99 712	28 674

Not 11 Kassa och Bank

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Transaktionsskonto	464 987	1 118 671
Placeringskonto	606 758	30 778
Summa	<u>1 071 745</u>	<u>1 149 449</u>

88

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing.skuld	Årets amortering	Utg.skuld
Swedbank	4,164 %	2021-09-24	4 908 574	48 000	4 860 574
Swedbank	2,230 %	2019-08-23	3 673 510	19 380	3 654 130
Stadshypotek	2,120 %	2020-12-30	3 153 545	40 000	3 113 545
Stadshypotek	1,600 %	2021-03-01	3 328 000	12 000	3 316 000
Stadshypotek	1,370 %	2022-12-01	-	-	3 426 416
Stadshypotek	1,590 %	2023-12-01	-	-	3 426 416
Stadshypotek	1,050 %	-	6 451 672	6 451 672	-
Stadshypotek	1,050 %	-	480 000	480 000	-
Avgår nästa års amortering	-	-	<u>-195 720</u>	<u>-</u>	<u>-195 720</u>
			21 799 581	7 051 052	21 601 361

Not 13 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	<u>2018-01-01</u>	<u>2017-01-01</u>
	<u>-2018-12-31</u>	<u>-2017-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	-195 720	-195 720

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	128 931	126 424
Löner och sociala avgifter	46 765	44 157
El	5 040	4 127
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	41 353	40 670
Övriga upplupna kostnader	10 000	1 687
Summa	<u>247 089</u>	<u>232 065</u>


88

Not 15 Ställda säkerheter


	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
<i>Panter och därmed jämnförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckning	22 995 000	22 995 000
Summa ställda säkerheter	<u>22 995 000</u>	<u>22 995 000</u>

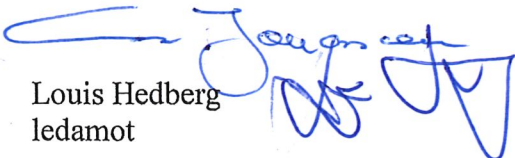
2019 04 08
Göteborg - - -



Sofia Obstfelder Garellick
Ordförande


Lena Albin
Kassör


Anna Johansson
Sekreterare


Stephan Nilsfeldt
Ledamot


Louis Hedberg
ledamot


Björn Torstensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 9 - 4 - 2019


Sara Johansson
Auktoriserad Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Hansahusen
Org.nr. 716447-8443

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Hansahusen för år 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Hansahuset för år 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stenungsund den 9/4-2019


Sara Johansson
Auktoriserad revisor