

ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Hansahusen



Bostadsrättsföreningen Hansahusen
Orgnr 716447-8443

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Hansahusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen

Bostadsrättsföreningen Hansahusen är ett privatbostadsföretag som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-03-16 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-15 och nuvarande stadgar 2017-07-19.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Marstrand 74:11 i Kungälv kommun vilken förvärvades år 2006. Fastigheten har nybyggnadsår 2006 och 2007 och värdeår 2006 och 2007. Byggnadens totalyta enligt taxeringsbeskedet är 2 173 kvm fördelade på 26 bostäder. Av bostadslägenheterna var samtliga upplåtna med bostadsrätt vid räkenskapsårets slut.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners, ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Lägenheterna är fördelade enligt:

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

Fastighetens anskaffnings- och taxeringsvärde 2019:

Anskaffningsvärde byggnad	49 200 000 kr
Anskaffningsvärde mark	22 500 000 kr
Taxeringsvärde byggnad	32 400 000 kr
Taxeringsvärde mark	15 032 000 kr

Taxeringsvärdet uppdelat mellan bostäder och lokaler:

Bostäder	47 432 000 kr
Lokaler	0 kr

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Stephan Nilselfelt	Ordförande
Lena Albin	Kassör
Sofia Obstfelder Garellick	Sekreterare
Björn Torstensson	Ledamot
Göran Gannedahl	Ledamot

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Valberedning

Pierre Garellick
Alexander Stålblad

Revisorer

Sara Johansson	Auktoriserad revisor	Swedrev
----------------	----------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-05

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har styrelsen varit drivande i frågan om att få kommunen att inte lägga seglingsramper vid den så kallade Strandparken som används som badplats av boende och besökare, vilket varit förslaget. Vi har tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar fått kommunen att lägga placeringen av dessa ramper så att de inte påverkar vår badplats.

Vi har dessutom tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar på Hedvigsholmen arbetat för att få till en långsammare höjning av avgifterna för våra parkeringsplatser som Kungälv's Kommun har velat chockhöja.

Under året har vi bytt ut fuktskadade plankor på några av våra fasader.

Inför vårt årsmöte hade en motion inkommit från medlem om att styrelsen skulle låta göra mätning av bostadsytan hos de lägenheter som inrett vindar. Då detta är en mer komplex fråga håller styrelsen, med hjälp av Husjuristerna, på att utreda ärendet och förväntas lämna svar till alla medlemmar på stämman 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång	40
Antal tillkommande medlemmar	3
Antal avgående medlemmar	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	37

Under året har 5 överlåtelser skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Ingen inplanerad förändring av årsavgifterna.

Skatter

Föreningen betalar fastighetsavgift om 1 377 kronor per lägenhet och år.
Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Föreningens ekonomi är stabil. Det låga ränteläget har fortsatt, vilket hållit nere föreningens räntekostnader. Vi har under året haft lån som löpt ut där vi kunnat binda till ny lägre ränta, vilket gjort att vi förutom ordinarie amortering gjort en extra amortering på 25.000 kr.

För att fortsatt ha en god kostnadskontroll har styrelsen löpande sett över föreningens avtal och ekonomiska åtagande, så att vi har en ekonomi i balans.

Utifrån de utgifter som styrelsen kan förutspå ser vi inga behov av att höja månadsavgifterna för 2020. Det kvarstår dock viss osäkerhet runt kostnaden för föreningens parkeringsplatser och styrelsen reserverar sig därmed för eventuella framtida avgiftshöjningar pga utfallet av förhandlingar med Kungälv's Kommun.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 553	1 550	1 422	1 480
Resultat efter finansiella poster	94	-369	-224	-42
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	706	706	647	672
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 928	10 031	10 122	10 212
Elkostnader/kvm totalyta	20	21	18	18
Vattenkostnader/kvm totalyta	37	34	30	32
Soliditet (%)	68,8	68,4	68,5	68,4

Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disposition enl stämma	Belopp vid årets slut
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	30 800 000			30 800 000
Upplåtelseavgifter	17 905 000			17 905 000
Fond för yttre underhåll	503 874	130 380		634 254
Summa bundet eget kapital	49 208 874	130 380		49 339 254
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-700 844	-130 380	-369 238	-1 200 462
Årets resultat	-369 238	93 728	369 238	93 728
Summa fritt eget kapital	-1 070 082	-36 652	0	-1 106 734
Summa eget kapital	48 138 792	93 278	0	48 232 520

Fond för yttre underhåll	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets ingång	503 874	573 494
Årets avsättning enligt stadgar lanspråktagande för årets åtgärder	130 380	130 380
		-200 000
Summa vid årets slut	634 254	503 874

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	-1 070 082
Årets resultat före förändring av yttre fond	93 728
Årets avsättning till yttre fond	-130 380
Summa	-1 106 734

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-1 106 734
Summa	-1 106 734

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 552 859	1 549 659
Övriga rörelseintäkter		33	29 559
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 552 892	1 579 218
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-444 315	-487 902
Underhållskostnader	4	0	-426 985
Övriga externa kostnader	5	-70 587	-46 920
Personalkostnader	6	-46 719	-44 848
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-437 278	-437 278
Summa rörelsekostnader		-998 899	-1 443 933
Rörelseresultat		553 993	135 285
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-460 265	-504 523
Summa finansiella poster		-460 265	-504 523
Resultat efter finansiella poster		93 728	-369 238
Resultat före skatt		93 728	-369 238
Årets resultat		93 728	-369 238

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	68 772 060	69 209 338
Summa materiella anläggningstillgångar		68 772 060	69 209 338
Summa anläggningstillgångar		68 772 060	69 209 338
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	35 516	934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	33 146	99 712
Summa kortfristiga fordringar		68 662	100 646
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 273 817	1 071 745
Summa kassa och bank		1 273 817	1 071 745
Summa omsättningstillgångar		1 342 479	1 172 391
Summa tillgångar		70 114 539	70 381 729

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 800 000	30 800 000
Upplåtelseavgift		17 905 000	17 905 000
Fond för yttre underhåll		634 254	503 874
Summa bundet eget kapital		49 339 254	49 208 874
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 200 462	-700 844
Årets resultat		93 728	-369 238
Summa fritt eget kapital		-1 106 734	-1 070 082
Summa eget kapital		48 232 520	48 138 792
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	12	21 373 321	21 601 361
Summa långfristiga skulder		21 373 321	21 601 361
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		199 380	195 720
Leverantörsskulder		37 605	144 291
Skatteskulder		70 564	54 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	201 149	247 089
Summa kortfristiga skulder		508 698	641 576
Summa eget kapital och skulder		70 114 539	70 381 729

Kassaflödesanalys

Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	93 728	-369 238
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	437 278	437 278
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	531 006	68 040
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	31 984	-71 062
Förändring av leverantörsskulder	-106 686	87 630
Förändring av kortfristiga skulder	-26 192	35 908
Kassaflöde från den löpande verksamheten	430 112	120 516
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-228 040	-198 220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-228 040	-198 220
Årets kassaflöde	202 072	-77 704
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	1 071 745	1 149 449
Likvida medel vid årets slut	1 273 817	1 071 745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och ombyggnader 120 år

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 059	1 536 159
Hysesintäkter garage/p-platser	18 800	13 500
Summa	1 552 859	1 549 659

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	50 409	50 463
Reparationer	47 413	104 879
El	43 206	44 746
Vatten	80 974	74 623
Sophämtning	23 514	23 759
Fastighetsförsäkring	42 304	38 224
Samfällighetsförening	2 403	1 938
Övriga driftskostnader	154 092	149 270
Summa	444 315	487 902

Not 4 Underhållskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll utvärdigt	0	426 985
Summa	0	426 985

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Konsultarvoden	3 750	0
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 570	4 480
Bankkostnader	1 146	5 072
Juridiska åtgärder	25 319	0
Fastighetsskatt	35 802	37 368
Summa	70 587	46 920

Not 6 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Styrelsearvode	35 549	34 125
Sociala kostnader och pensionskostnader	11 170	10 723
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 719	44 848

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Byggnader och ombyggnader	436 116	436 116
Markanläggningar	1 162	1 162
Summa	437 278	437 278

Upplysninger till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	71 738 740	71 738 740
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	71 738 740	71 738 740
Ingående avskrivningar	-2 529 402	-2 092 124
Årets avskrivningar	-437 278	-437 278
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 966 680	-2 529 402
Utgående redovisat värde	68 772 060	69 209 338
Bokfört värde mark	22 500 000	22 500 000

Not 9 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	35 516	934
Summa	35 516	934

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	18 562	86 576
Förutbetalda försäkringspremier	14 584	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	13 136
Summa	33 146	99 712

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto	769 943	464 987
Placeringskonto	503 874	606 758
Summa	1 273 817	1 071 745

Not 12 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank	4,164	2021-09-24	4 812 574	4 860 574
Swedbank	0,899	2020-02-28	3 609 750	3 654 130
Stadshypotek	2,120	2020-12-30	3 073 545	3 113 545
Stadshypotek	1,600	2021-03-01	3 304 000	3 316 000
Stadshypotek	1,370	2022-12-01	3 426 416	3 426 416
Stadshypotek	1,590	2023-12-01	3 346 416	3 426 416
Avgår nästa års amortering			- 199 380	- 195 720
Summa			21 373 321	21 601 361
Kortfristig del av långfristig skuld			199 380	195 720

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	105 340	128 931
Ei	2 719	5 040
Löner och sociala avgifter	49 520	46 765
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	18 570	41 353
Övriga upplupna kostnader	10 000	10 000
Summa	201 149	247 089

Not 14 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	22 995 000	22 995 000
Summa ställda säkerheter	22 995 000	22 995 000

Marstrand den

Stephan Nilselfelt
Ordförande

Lena Albin
Ledamot

Sofia Obstfelder Garellick
Ledamot

Björn Torstensson
Ledamot

Göran Gannedahl
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Sara Johansson
Auktoriserad revisor