

Årsredovisning 2017

Brf Hansahusen i Marstrand



Brf Hansahusen
Org nr 716447-8443

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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

Sj

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2017

Efter en extra samt en ordinarie föreningsstämma antog vi nya stadgar där vi beslutade att värmepannorna går från föreningens ansvar till medlemmens ansvar. Innan övergången utfördes en funktionskontroll på samtliga pannor och eventuella fel och brister har åtgärdats. Ansvaret för pannorna gick över till medlemmen 2017-10-10.

Föreningen har anpassat sin sophantering till rådande regelverk från kommunen. Detta har inneburit att vi källsorterar våra sopor i högre grad, vilket är positivt för miljön och för vår ekonomi.

Vi har haft vattenläckor i två lgh som åtgärdats. Vattnet har kommit in utifrån.

2018

Föreningen planerar en besiktning av balkonger under våren 2018.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	39
Antal tillkommande medlemmar	2
Antal avgående medlemmar	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	39

Under året har 1 överlåtelse skett. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift av pantsättaren.

8

Likviditet (tkr)

	2017	2018
	<u>Utfall</u>	<u>Prognos</u>
IB Likvida medel	1126	1149
Inbetalningar		
Rörelsen intäkter	1 422	1 553
Minskning förutbetalda kostnader	1	0
Summa inbetalningar	1 423	1 553
Utbetalningar		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	-1 208	-1 218
Ökning eller minskning upplupna kostnader	4	0
Amortering lån	-196	-196
Summa utbetalningar	-1 400	-1 414
Förändring under året	23	139
Utgående balans likvida medel	1 149	1 265

Avsättning till framtida underhåll uppgår till 65 190 kr enligt stadgar (30 kr/kvm)
Extra avsättning till framtida underhåll enligt stämmobeslut, 65 190 kr (30 kr/kvm)

Planerat underhåll

	Senast utfört/ <u>byggnadsår</u>	Åtgärd planerad <u>till år</u>	Planerad <u>utgift tkr</u>
Stomme och grund			
Rensning av fläktsystem	2015	2025	
Fasad	2015	2025	1 500 000
Yttertak	2014	2065	1 500 000
OVK besiktning	2015	2022	

88

Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Jonas Rosman	Ordförande
Anna Johansson	Sekreterare
Sofia Obstfelder Garellick	Kassör
Anders bergqvist	Ledamot
Louis Hedberg	Ledamot

Valberedning

Alexander Stålblad
Pierre Garellick

Revisorer

Sara Johansson Auktoriserad revisor

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23
Extra stämma hölls 2017-04-23
Omröstning av nya stadgar bifalles.

Föreningens ekonomi

Skatter

Föreningen betalar halv fastighetsavgift under åren 2013-2017, eftersom fastighetens värdeår är 2006 och 2007. Hel fastighetsavgift är 1 315 kr per lägenhet för år 2017. Från 2018 kommer hel fastighetsavgift att utgå. Bostadsrättsföreningen betalar endast inkomstskatt för inkomster som ej avser fastigheten.

Kommentarer

Ekonomin är idag god för vår förening. Det låga ränteläget under 2017 har hållt nere våra kostnader på våra kortsiktiga lån. Driftskostnaderna har ökat under 2017 med tanke på att vi genomfört funktionskontroller på alla 26 värme pannor och åtgärdat fel som framkommit. Det är av engångskaraktär då värme pannorna inte längre är föreningens ansvar och ej kan belasta vår ekonomi. Med denna bakgrund beslutade styrelsen om en avgiftsfri månad i December 2017.

Den ekonomiska ställningen framgår i övrigt av bifogad resultat- och balansräkning samt noter.

Flerårsöversikt

		<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	1 422	1 480	1 433	1 398
Resultat efter finansiella poster	tkr	-224	-42	-764	-213
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta		647	672	651	637
Lån/kvm bostadsrättsyta		10 122	10 212	10 302	10 154
Elkostnader/kvm totalyta		18	18	18	17
Soliditet	%	68,5	68,4	68,3	68,7

Förändring i eget kapital

	<u>Belopp vid</u> <u>årets ingång</u>	<u>Förändring</u> <u>under året</u>	<u>Disposition</u> <u>enl stämma</u>	<u>Belopp vid</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	<u>443 114</u>	<u>130 380</u>	<u>-</u>	<u>573 494</u>
Summa bundet eget kapital	49 148 114	130 380	0	49 278 494
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-375 034	-130 380	-41 547	-546 960
Årets resultat	<u>-41 547</u>	<u>-223 504</u>	<u>41 547</u>	<u>-223 504</u>
Summa fritt eget kapital	-416 581	-353 884	0	-770 464
Summa eget kapital	48 731 533	-223 504	0	48 508 030

2017-12-31

2016-12-31

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	443 114	312 746
Årets avsättning enligt stadgar	65 190	65 190
Extra avsättning enligt stämmobeslut	65 190	65 178
Vid årets slut	<u>573 494</u>	<u>443 114</u>

88

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	-416 581
Årets resultat före förändring av yttre fond	-223 503
Årets avsättning till yttre fond	-130 380
	<hr/>
Totalt	<u>-770 464</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman

Balanseras i ny räkning	-770 464
Balanseras i ny räkning	
	<hr/>
Totalt	<u>-770 464</u>

sj

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 422 221	1 480 329
Övriga rörelseintäkter		30	27
Summa rörelseintäkter		<u>1 422 251</u>	<u>1 480 356</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-677 427	-520 819
Övriga externa kostnader	4	-25 320	-24 926
Personalkostnader	5	-44 309	-37 991
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-437 278	-437 278
Summa rörelsekostnader		<u>-1 184 334</u>	<u>-1 021 014</u>
Rörelseresultat		237 917	459 342
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		-	1
Räntekostnader		-461 421	-500 890
Summa finansiella poster		<u>-461 421</u>	<u>-500 889</u>
Resultat efter finansiella poster		-223 504	-41 547
Resultat före skatt		-223 504	-41 547
Årets resultat		<u>-223 504</u>	<u>-41 547</u>

8

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	69 646 616	70 083 894
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 646 616	70 083 894
Summa anläggningstillgångar		69 646 616	70 083 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	910	5 748
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	28 674	24 956
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		29 584	30 704
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	10	1 149 449	1 126 226
<i>Summa kassa och bank</i>		1 149 449	1 126 226
Summa omsättningstillgångar		1 179 033	1 156 930
Summa tillgångar		70 825 649	71 240 824

8/

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
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		573 494	443 114
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>49 278 494</u>	<u>49 148 114</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-546 960	-375 034
Årets resultat		-223 504	-41 547
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>-770 464</u>	<u>-416 581</u>
Summa eget kapital		<u>48 508 030</u>	<u>48 731 533</u>
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	11	21 799 581	21 995 301
Summa långfristiga skulder		<u>21 799 581</u>	<u>21 995 301</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	12	195 720	195 720
Leverantörsskulder		56 661	58 016
Skatteskulder		33 592	32 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	232 065	227 624
Summa kortfristiga skulder		<u>518 038</u>	<u>513 990</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>70 825 649</u>	<u>71 240 824</u>

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>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 406 221	1 461 009
Hysesintäkter garage/p-platser	16 000	19 320
Summa	<u>1 422 221</u>	<u>1 480 329</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsskötsel	53 553	70 974
Reparationer	313 587	102 897
El	39 872	38 214
Vatten	64 625	70 347
Sophämtning	24 927	27 579
Övriga driftskostnader	180 863	210 808
Summa	<u>677 427</u>	<u>520 819</u>

88

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Fastighetsavgift	17 108	16 484
Övriga externa kostnader	8 212	8 442
Summa	<u>25 320</u>	<u>24 926</u>

Not 5 Personal

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Medelantalet anställda, m m		
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inkl pensionskostnader		
Styrelsearvode	33 600	33 225
Sociala kostnader	10 709	4 766
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	<u>44 309</u>	<u>37 991</u>

8

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Byggnader och ombyggnader	436 116	436 116
Markanläggningar	1 162	1 162
Summa	<u>437 278</u>	<u>437 278</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	<u>71 738 740</u>	<u>71 738 740</u>
Utgående anskaffningsvärde	<u>71 738 740</u>	<u>71 738 740</u>
Ingående avskrivningar	-1 654 846	-1 217 568
- Årets avskrivningar	-437 278	-437 278
Utgående avskrivningar	<u>-2 092 124</u>	<u>-1 654 846</u>
Redovisat värde	69 646 616	70 083 894

88

Not 8 Övriga fordringar

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Skattekonto	910	903
Övriga fordringar	-	4 845
	<hr/>	<hr/>
Summa	910	5 748

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	16 730	16 424
Förutbetalda försäkringspremier	11 944	8 532
	<hr/>	<hr/>
Summa	28 674	24 956

Not 10 Kassa och Bank

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Transaktionsskonto	1 118 671	815 678
Placeringskonto	30 778	310 548
	<hr/>	<hr/>
Summa	1 149 449	1 126 226

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amortering	Utg. skuld
Swedbank	4,164 %	2021-09-24	4 956 574	48 000	4 908 574
Swedbank	2,230 %	2019-08-23	3 692 890	19 380	3 673 510
Stadshypotek	1,050 %	2018-03-07	6 518 012	66 340	6 451 672
Stadshypotek	1,600 %	2021-03-01	3 340 000	12 000	3 328 000
Stadshypotek	2,120 %	2020-12-30	3 193 545	40 000	3 153 545
Stadshypotek	1,050 %	2018-01-18	490 000	10 000	480 000
Avgår nästa års amortering	-	-	<hr/> -195 720	<hr/> -	<hr/> -195 720
			21 995 301	195 720	21 799 581

Not 12 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>	2016-01-01 <u>-2016-12-31</u>
Kortfristig del av långfristig skuld (Nästa års beräknade amorteringar)	-195 720	-195 720

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Förutbetalda hyror och avgifter	126 424	124 835
Löner och sociala avgifter	44 157	40 758
El	4 127	3 890
Extern revisor	15 000	15 000
Räntekostnader	40 670	41 136
Övriga upplupna kostnader	1 687	2 005
Summa	<u>232 065</u>	<u>227 624</u>

8

Not 14 Ställda säkerheter

	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</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>

Göteborg 2018-04-08



Jonas Rosman
Ordförande

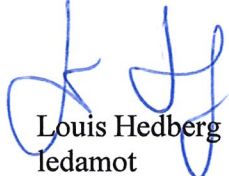


Anders Bergqvist
Ledamot



Sofia Obstfelder Garellick
Ledamot

Anna Johansson
Ledamot



Louis Hedberg
ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018-04-13.



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 2017.

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 2017 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 2017.

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 13/4-2018

Sara Johansson
Auktoriserad revisor