

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Hallen nr 7

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2035.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-11-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-02 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

Anette Hammar	Ledamot
Göran Kjellsson	Ledamot
Dennis Linder	Ledamot
Sylvia Rosander	Ledamot
Torsten Wall	Ledamot

Magdalena Klintheim	Suppleant
---------------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Magdalena Klintheim, Dennis Linder, Sylvia Rosander och Torsten Wall.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Amer Sucurica
Kjell Ericsson
Ulf Palmgren

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
HALLEN 7	1989	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring.

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.

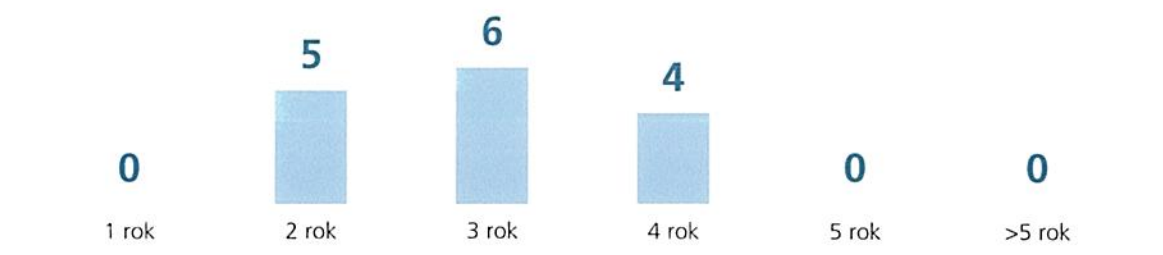
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 600 m², varav 1 392 m² utgör lägenhetsyta och 208 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hallen Deli Tågagatan 6	60 m ²	Tills vidare
Hallen Deli Källarförråd	41 m ²	Tills vidare

Handwritten signatures and initials: a, Y, E, SR, BH, A.S.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av yttertak	2018
Balkongrenovering	2018 - 2019
Uppgradering av hiss	2017
Målning av fönster och balkongdörrar	2014 - 2015
Byte av fjärrvärmeanläggning	2007
Omputsning av fasad	2003
Rörstambyte	1987
Elstambyte	1987
Nyinstallation hiss	1987
Nya balkonger	1987
Planerat underhåll	År
Målning av trapphus	2020
Justering av värmesystem	2020
Balkongrenovering komplettering	2020
Fönstermålning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV och Bredband	Comhem
Teknisk förvaltning	Pihlqvist Entreprenad AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Hisservice	ThyssenKrupp Elevator Sverige AB
Fjärrvärmeservice	Öresundskraft AB
Systematiskt Brandskyddsarbete	FSB Sverige AB

10/11 2 SIL ARL 11-5

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

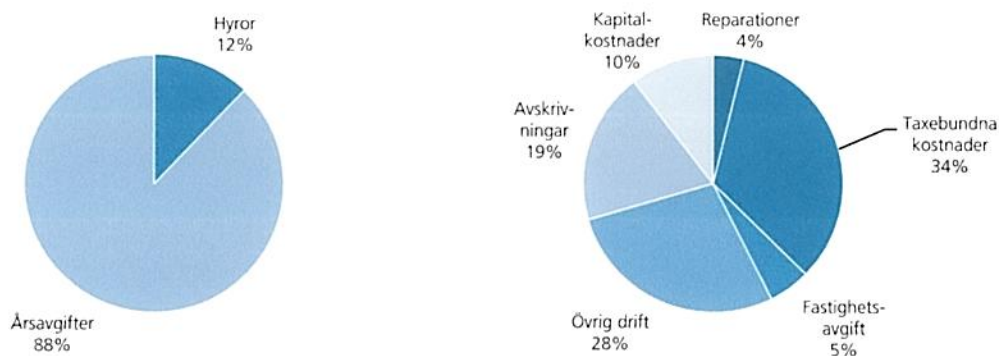
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	970 520	752 827
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 190 456	1 127 390
Finansiella intäkter	1 896	1 917
Ökning av långfristiga skulder	0	2 075 491
Ökning av kortfristiga skulder	19 123	0
	1 211 475	3 204 798
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	562 059	2 885 767
Finansiella kostnader	82 931	77 052
Ökning av kortfristiga fordringar	35 743	13 503
Minskning av långfristiga skulder	150 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 782
	830 733	2 987 105
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 351 262	970 520
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	380 742	217 693

*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.

Handwritten signature: a J Z SK m A

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Endast mindre underhållsarbeten har gjorts under året, delvis på grund av svårighet att finna lämpliga entreprenörer, varför arbetena skjutits till 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Medlemslokaler: 2 st

Överlåtelse under året: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	647	622	598	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 022	1 003	985	975
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 890	3 984	2 687	2 799
Elkostnad/m ² totalyta	35	22	20	25
Värmekostnad/m ² totalyta	95	103	103	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	23	21	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	48	38	74
Soliditet (%)	51	49	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	396	-1 988	-218	163
Nettoomsättning (tkr)	1 185	1 127	1 089	1 065

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 392 m² bostäder och 208 m² lokaler.

a p z SK m A.S

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	7 250 600	0	0	7 250 600
Upplåtelseavgifter	607 600	0	0	607 600
Fond för yttre underhåll	275 720	275 720	-706 907	706 907
S:a bundet eget kapital	8 133 920	275 720	-706 907	8 565 107
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 755 834	275 720	-1 832 553	-199 001
Årets resultat	395 518	395 518	1 988 019	-1 988 019
S:a ansamlad förlust	-1 360 315	671 238	155 466	-2 187 021
S:a eget kapital	6 773 605	946 958	-551 441	6 378 086

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	395 518
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 480 113
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-275 720
summa balanserat resultat	-1 360 315

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 360 315
----------------------------------	-------------------

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

Handwritten signature and initials: S R M A S

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 184 549	1 127 390
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 907	0
Summa rörelseintäkter		1 190 456	1 127 390
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-490 846	-2 755 740
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 867	-129 769
Personalkostnader	Not 6	-347	-259
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 844	-154 506
Summa rörelsekostnader		-713 903	-3 040 274
RÖRELSERESULTAT		476 553	-1 912 884
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 896	1 917
Räntekostnader och liknande resultatposter		-82 931	-77 052
Summa finansiella poster		-81 035	-75 135
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		395 518	-1 988 019
ÅRETS RESULTAT		395 518	-1 988 019

SR m AS

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	11 712 055	11 856 736
Maskiner	Not 9	29 719	36 881
Summa materiella anläggningstillgångar		11 741 773	11 893 617
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		11 743 773	11 895 617
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		62 880	2
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	849 736	497 846
Summa kortfristiga fordringar		912 616	497 848
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		501 794	500 076
Summa kassa och bank		501 794	500 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 414 409	997 924
SUMMA TILLGÅNGAR		13 158 183	12 893 541

Handwritten signature and initials: J. J. E SK M A.S

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 858 200	7 858 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	275 720	706 907
Summa bundet eget kapital		8 133 920	8 565 107
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 755 834	-199 001
Årets resultat		395 518	-1 988 019
Summa fritt eget kapital		-1 360 315	-2 187 021
SUMMA EGET KAPITAL		6 773 605	6 378 086
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 074 800	6 224 800
Summa långfristiga skulder		6 074 800	6 224 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	150 000	150 000
Leverantörsskulder		39 033	32 812
Skatteskulder		-4 325	0
Övriga skulder		20 000	20 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	105 070	87 843
Summa kortfristiga skulder		309 778	290 655
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 158 183	12 893 541

af P SRM A.S

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	111 år	111 år
Värme/kylanläggning	15 år	15 år
Fasad	37 år	37 år
Maskiner	10 år	10 år
Ombyggnad terrass	37 år	37 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	900 876	866 225
Årsavgifter - lokaler	134 614	129 436
Hyror lokaler	103 213	101 292
Hyror antennplats	40 508	28 374
Överlåtelse/pantsättning	5 349	2 048
Öresutjämning	-12	15
	1 184 549	1 127 390

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	5 907	0
	5 907	0

31 *A* *E* *SIN* *AS*

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	54 788	52 380
	Fastighetsskötsel beställning	4 750	7 405
	Snöröjning/sandning	595	0
	Städning enligt beställning	6 300	0
	Hissbesiktning	3 661	3 533
	Myndighetsstillsyn	0	14 063
	Soppantering	1 786	1 786
	Gård	1 267	4 318
	Serviceavtal	1 876	1 876
	Förbrukningsmateriel	5 112	3 414
	Teleport/hissanläggning	594	594
	Brandskydd	11 589	31 060
	Fordon	0	275
		92 318	120 704
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 256	1 550
	Entré/trapphus	2 100	23 524
	Lås	4 210	0
	VVS	18 665	1 190
	Värmeanläggning/undercentral	1 764	0
	Ventilation	0	6 944
	Elinstallationer	0	7 777
	Fasad	0	166 250
	Vattenskada	0	45 500
		29 995	252 735
	Periodiskt underhåll		
	Tak	0	1 946 320
	Balkonger/altaner	0	79 250
		0	2 025 570
	Taxebundna kostnader		
	El	55 292	35 341
	Värme	152 756	165 119
	Vatten	34 633	36 919
	Sophämtning/renhållning	25 087	21 552
	Grovsopor	0	250
		267 768	259 181
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 499	24 230
	Kabel-TV	32 061	31 375
		58 560	55 605
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	42 205	41 945
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	490 846	2 755 740

Handwritten signature: J. E. SKM A.S.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	612	613
	Föreningskostnader	7 419	11 789
	Styrelseomkostnader	3 502	3 300
	Fritids- och trivselkostnader	1 819	1 757
	Förvaltningsarvode	47 022	45 582
	Administration	2 757	3 692
	Korttidsinventarier	0	6 495
	Konsultarvode	3 406	52 291
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 250
		70 867	129 769

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Kostnadsersättningar	347	259
		347	259

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	94 688	94 688
	Förbättringar	48 761	48 761
	Markanläggning	1 232	1 232
	Maskiner	7 162	9 825
		151 844	154 506

↓ E SR m AS

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 696 115	14 696 115
	Utgående anskaffningsvärde	14 696 115	14 696 115
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 839 379	-2 694 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 681	-144 681
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 984 060	-2 839 379
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 712 055	11 856 736
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 467 868	2 467 868
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	16 914 000	13 652 000
	Taxeringsvärde mark	11 809 000	8 137 000
		28 723 000	21 789 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 400 000	19 600 000
	Lokaler	3 323 000	2 189 000
		28 723 000	21 789 000
Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	98 250	98 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	98 250	98 250
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-61 369	-51 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 162	-9 825
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-68 531	-61 369
	Redovisat restvärde vid årets slut	29 719	36 881
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
	2 000	2 000	2 000

Handwritten signature: J. E. S. R. M. A. S.

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Kundfordringar 1	0	22 550
	Skattekonto	267	267
	Skattefordran	0	4 585
	Klientmedel hos SBC	849 469	470 444
		849 736	497 846

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	706 907	884 556
	Reservering enligt stadgar	275 720	275 720
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-706 907	-453 369
	Vid årets slut	275 720	706 907

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	Handelsbanken	1,320 %	4 091 800	4 141 800
	Handelsbanken	1,300 %	805 000	845 000
	Handelsbanken	1,300 %	576 000	604 000
	Handelsbanken	1,300 %	752 000	784 000
	Summa skulder till kreditinstitut		6 224 800	6 374 800
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-150 000	-150 000
			6 074 800	6 224 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 474 800 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 727 000	7 727 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	815	849
	Avgifter och hyror	104 255	86 994
		105 070	87 843

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

Enligt punkten "Planerat underhåll" i Förvaltningsberättelsen.

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 29 / 3 2020



Anette Hammar
Ledamot



Göran Kjellsson
Ledamot



Dennis Linder
Ledamot



Sylvia Rosander
Ledamot



Torsten Wall
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 4 2020



Kjell Ericsson
Intern revisor



Amer Sucurica
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE FÖR BOSTADSRÄTTS FÖRENINGEN HALLEN NR 7 FÖR VERKSAMHETSÅRET 2019.

Undertecknade revisorer, av föreningen utsedda att granska räkenskaper och förvaltning, får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom protokoll och andra handlingar, som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet, inkomster, utgifter och banktillgodohavande är styrkta med adekvata verifikationer.

Vi anser att årsredovisningen överensstämmer med verkligheten och ger en riktig bild av föreningens ekonomiska ställning och resultat.

Vi har funnit händelser, som beskrivs i revisionsbilaga och som ger anledning till viss kritik.

Vi tillstyrker

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 2019.

Helsingborg den 10 april 2020.



Kjell Ericsson



Amer Sukurica