

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Kävlingehus Vita Liljan

Org nr 745000-2790

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kävlingehus Vita Liljan (745000-2790) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 april 1944 och nuvarande stadgar registrerades den 29 september 2008. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Kävlinge.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1945 på fastigheten Köpmannen 12 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Kvarngatan 31 i Kävlinge.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	3	123
2	6	306
3	12	744
	21	1 173

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 maj 2018, varvid 18 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Yrsa Ekström	Ordförande
Johan Andersson	Kassör
Rolf Göransson	Styrelseledamot
Oliver Strandh	Styrelseledamot
Anton Sahlin	Styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Alf-Erik Bondesson.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Skånska energi	Elavtal
E.ON, Dong	Uppvärmning med gas
Kävlinge kommun	Vatten
Sysav	Renhållning
HSB Skåne	Ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Underhåll

Under året har trpphusen målats och fastighetsboxar monterats,

Tidigare utförda underhållsåtgärder

År 2008 Stambyte

År 2015 Fönsterbyte

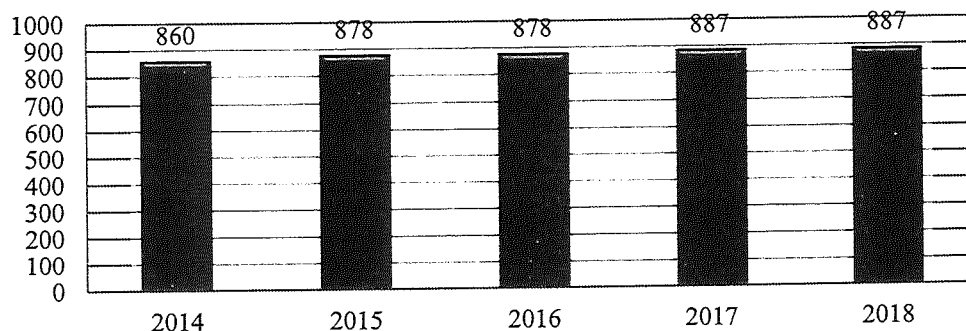
År 2015 Relining avlopp

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 887 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1% och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 2019-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	23
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	23

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	1 100	1 104	1 092	1 093
Resultat efter finansiella poster, tkr	212	306	201	262
Eget kapital, tkr	2 360	2 148	1 843	1 642
Taxeringsvärde, tkr	7 599	7 599	7 599	7 052
-varav byggnad, tkr	5 400	5 400	5 400	5 000
Soliditet	26%	25%	22%	21%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	887	887	878	878
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 269	5 423	5 576	5 279
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	81%	84%	86%	88%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	77	77	77	77
Avskrivning/m ² byggnadsyta	220	209	200	181

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 250	0	930 396	893 976	305 500	2 148 122
Balanseras i ny räkning				305 500	-305 500	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			90 000	-90 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					211 549	211 549
Belopp vid årets utgång	18 250	0	1 020 396	1 109 476	211 549	2 359 671

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 199 476
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-90 000
Årets resultat	211 549
Summa till stämmans förfogande	1 321 025

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	1 321 025
-------------------------	-----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 099 898	1 104 072
Övriga rörelseintäkter		820	760
Summa rörelseintäkter		1 100 718	1 104 832
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-488 038	-379 543
Övriga externa kostnader	3	-17 206	-33 077
Personalkostnader	4	-37 365	-49 711
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-258 314	-245 692
Summa rörelsekostnader		-800 922	-708 023
Rörelseresultat		299 796	396 809
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		218	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 465	-91 309
Summa finansiella poster		-88 247	-91 309
Resultat efter finansiella poster		211 549	305 500
Årets resultat		211 549	305 500

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	211 549	305 500
Reservering till fond för yttre underhåll	-90 000	-90 000
Över-/underskott efter disposition av underhåll	121 549	215 500

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	8 015 993	7 963 619
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		8 015 993	7 963 619
Summa anläggningstillgångar		8 015 993	7 963 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuell skattefordran		3 999	3 999
Övriga fordringar	6	13 130	6 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	2 787	11 655
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		19 916	22 349
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	890 749	666 416
<i>Summa kassa och bank</i>		890 749	666 416
Summa omsättningstillgångar		910 665	688 765
SUMMA TILLGÅNGAR		8 926 658	8 652 383

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>		18 250	18 250
Medlemsinsatser		1 020 396	930 396
Fond för yttre underhåll		1 038 646	948 646
<i>Summa bundet eget kapital</i>			
<i>Fritt eget kapital</i>		1 109 476	893 976
Balanserat resultat		211 549	305 500
Årets resultat		1 321 025	1 199 476
<i>Summa fritt eget kapital</i>			
Summa eget kapital		2 359 671	2 148 122
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	6 001 000	6 181 000
Summa långfristiga skulder		6 001 000	6 181 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	180 000	180 000
Leverantörsskulder		242 330	42 533
Övriga skulder	11	4 381	4 308
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	139 276	96 420
Summa kortfristiga skulder		565 987	323 261
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 926 658	8 652 383

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 039 980	1 039 980
Intäkter pant, överlåtelse	5 234	9 408
Intäkter kabel-TV	54 684	54 684
Summa nettoomsättning	1 099 898	1 104 072
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	11 931	13 879
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	237	509
Lokalvård, städning	9 273	0
Snöröjning	192	0
El	19 646	19 371
Uppvärmning	266 359	168 121
Vatten, avlopp	36 558	38 011
Renhållning, sophämtning	21 167	21 123
Kabel-TV, internet	46 620	46 620
Fastighetsförsäkringspremier	10 684	9 284
Fastighetsskatt	22 797	22 797
Förvaltningsavtal	42 574	39 828
Summa drift	488 038	379 543
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	0	5 625
Extern revisionsarvode	4 475	4 425
Kostnader pant, överlåtelse	7 249	12 863
Övriga förvaltningskostnader	5 482	10 164
Summa övriga externa kostnader	17 206	33 077

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	21 600	23 200
Övrig lön/ersättning styrelsen	9 450	17 400
Sociala avgifter	6 315	9 111
Summa personalkostnader	37 365	49 711

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2064

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-12-31
Urspr. byggnad (komp. indelad)	9 515 925	-3 248 520	-197 700	120 år	6 069 705
Ursprunglig mark	78 802				78 802
Markanläggningar	439 753	-76 466	-22 444	40 år	340 843
Fönsterbyte	933 125	-31 100	-18 660	50 år	883 365
Relining	377 250	-25 150	-18 860	20 år	333 240
Målning trapphus	310 688	0	-650	40 år	310 038
Byggnader	11 655 543	-3 381 236	-258 314		8 015 993

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 266 053	11 266 053
Anskaffningsvärde mark	78 802	78 802
Målning trapphus	310 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 655 543	11 344 855

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-3 381 236	-3 135 544
Årets avskrivningar	-258 314	-245 692
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 639 550	-3 381 236

Redovisat värde

8 015 993 7 963 619

Taxeringsvärde

2018-12-31 2017-12-31

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	5 400 000	5 400 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	2 199 000	2 199 000
Summa taxeringsvärde	7 599 000	7 599 000

Fastighetsbeteckning: Köpmannen 12

Byggnads- och värdeår: 1945

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 13.

6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	13 130	6 695
Summa övriga fordringar	13 130	6 695

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Förutbetalda försäkring	2 787	0
Förutbetalda kabel-tv	0	11 655
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 787	11 655

8 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Handkassa		0	2 531
Sparbanken Skåne		12 689	0
Transaktionskonto bank		878 060	663 885
Summa kassa och bank		890 749	666 416

9 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

10 Skulder till kreditinstitut**2018-12-31 2017-12-31**

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Sparbanken Skåne	1,34%	Rörligt	180 000	6 181 000	6 361 000
			180 000	6 181 000	6 361 000
Nästa års amortering beräknas uppgå till				180 000	180 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				6 001 000	6 181 000
Genomsnittsränta vid årets utgång				1,34%	
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				720 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				5 281 000	

11 Övriga kortfristiga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Arbetsgivaravgifter och a-skatt	4 381	4 308
Utgående värde	4 381	4 308

12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

Upplupna löner inkl komp.	13 000	13 000
Soc kostn på upplupna löner	4 200	4 200
Upplupen el	2 535	0
Upplupen värme	33 868	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	81 948	78 990
Förutbetalda Upplupna adm arvoden	2 629	0
Upplupna räntekostnader	223	230
Övriga interimskulder	873	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	139 276	96 420

13 Ställda säkerheter

2018-12-31 2017-12-31

Fastighetsinteckning

Uttagna pantbrev i fastighet

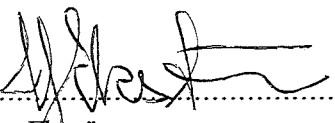
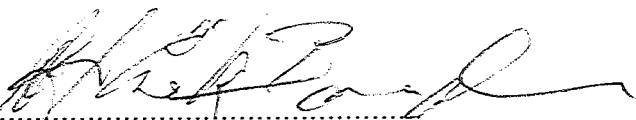
7 450 000

7 450 000

Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld

7 450 000

7 450 000

Kävlinge 11 / 4 2019
.....
Yrsa Ekström.....
Johan Andersson.....
Anton Filip Sahlin.....
Oliver Jesper Strandh.....
Rolf GöranssonMin revisionsberättelse har avgivits den 12 / 4 2019
.....Alf-Erik Bondesson
Föreningsvald revisor