

Årsredovisning
för
HSB Brf Centrum i Skene
716409-8712

Räkenskapsåret
2018

Styrelsen för HSB Brf Centrum i Skene får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1985-12-06. Föreningen äger fastigheten Mark Skene 6:15 som byggdes 1987. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-07-27.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

På fastigheten finns 5 bostadshus med 22 ingångar med adresserna: Sjuhäradsgatan 1, 3 och 5 samt Örbyvägen 12 och 14.

Föreningen har en 10-årig underhållsplan som reviderades senast 2017.

Föreningens 22 bostäder fördelar sig enligt följande:

6 st	2 RoK	448,5 kvm
8 st	3 RoK	720,0 kvm
<u>8 st</u>	<u>4 RoK</u>	<u>827,5 kvm</u>
22 st		1 996,0 kvm

1 st lokal
21 st p-platser

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-29. På stämman deltog 18 medlemmar därav 13 st röstberättigade.

Föreningen har sitt säte i Västra Götaland, Mark kommun.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Reparationer och underhåll kan avse dels kostnader för löpande reparationer och underhåll vilka ingår i resultaträkningens driftkostnader, dels reparationer och underhåll som ingår i fastlagd underhållsplan vilka redovisas under separat rubrik i resultaträkningen.

Årets kostnader för löpande reparationer och underhåll, vilka i resultaträkningen redovisas som driftskostnad, uppgår till 329 310 kr (225 946 kr) målningsarbeten 228 000 kr, byte av ytterdörrar 32 500 kr, renovering lekplats 29 000 kr och övriga reparationer 26 781 kr.

Årsavgifterna för 2018 höjdes ej och kommer inte höjas under 2019.
Hyra lokal höjdes enligt index.
P-avgifterna höjdes ej.

Medlemsinformation

Föreningen har 28 stycken medlemmar (fg år 30 stycken). Två lägenheter har bytt ägare under året.

Styrelse och suppleanter

Göte Johansson	ledamot, sekr	vald till 2020
Roland Eliasson	ledamot	vald till 2019
Lars-Uno Edén	ledamot, ordf	vald till 2020
Signe Bergfors	ledamot	vald till 2019
Jasmine Koivunen	suppleant	vald till 2019
Jan Kalrsson	ledamot, av HSB utsedd ledamot	

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:
Roland Eliasson och Signe Bergfors.

Styrelsen har under året haft 5 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Vicevärd har varit Roland Eliasson

Föreningsvald revisor har varit Witek Pogorzelski med Birgitta Josefsson som suppleant
samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 576	1 566	1 545	1 542	1 515
Resultat efter finansiella poster	182	236	192	-47	-303
Soliditet (%)	22,0	21,0	19,7	18,6	18,7
Balansomslutning	15 977	15 911	15 746	15 664	15 801
Fond för yttre underhåll	1 173	904	635	677	1 014
Årsavgift per kvm	728	728	714	714	700

Förväntad framtida utveckling
Budget 2019

	Budget
<u>Resultaträkning i sammandrag</u>	<u>2019</u>
Årsavgifts- och hyresinbetalningar	1 572
Driftsutgifter/utbetalningar	-555
Underhåll enligt plan	-550
Avskrivningar	-415
<u>Ränteutgifter</u>	<u>-170</u>
Resultat	118
Amortering av långfristiga skulder	-100
Avsättning till underhållsplan	223

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 502 940	904 332	693 573	235 982	3 336 827
Disposition av föregående års resultat:		269 000	-33 018	-235 982	0
Årets resultat				182 029	182 029
Belopp vid årets utgång	1 502 940	1 173 332	660 555	182 029	3 518 856

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	660 555
årets vinst	182 029
	842 584
disponeras så att	
avsatt till fond för yttre underhåll	223 000
återfört från fond för yttre underhåll	-202 500
i ny räkning överföres	822 084
	842 584

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 576 203	1 565 618
Övriga rörelseintäkter		2 809	49
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 579 012	1 565 667
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-718 117	-638 999
Övriga externa kostnader	3	-61 783	-59 607
Personalkostnader	4	-48 068	-46 558
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-414 487	-414 487
Summa rörelsekostnader		-1 242 455	-1 159 651
Rörelseresultat		336 557	406 016
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 528	-170 036
Summa finansiella poster		-154 528	-170 034
Resultat efter finansiella poster		182 029	235 982
Resultat före skatt		182 029	235 982
Årets resultat		182 029	235 982

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 277 832	13 606 258
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	214 800	300 861
Summa materiella anläggningstillgångar		13 492 632	13 907 119
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		13 493 132	13 907 619
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	268 226	281 927
Övriga fordringar	9	0	899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	26 439	10 038
Summa kortfristiga fordringar		294 665	292 864
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 189 165	1 710 305
Summa kassa och bank		2 189 165	1 710 305
Summa omsättningstillgångar		2 483 830	2 003 169
SUMMA TILLGÅNGAR		15 976 962	15 910 788

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 502 940	1 502 940
Fond för yttre underhåll		1 173 332	904 332
Summa bundet eget kapital		2 676 272	2 407 272
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		660 555	693 574
Årets resultat		182 029	235 982
Summa fritt eget kapital		842 584	929 556
Summa eget kapital		3 518 856	3 336 828
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13, 14	11 906 274	12 011 007
Summa långfristiga skulder		11 906 274	12 011 007
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 14	100 000	100 000
Leverantörsskulder		5 213	24 265
Skatteskulder		8 673	0
Övriga skulder	15	19 845	19 587
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	418 101	419 101
Summa kortfristiga skulder		551 832	562 953
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 976 962	15 910 788

Noter

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:

Föreningens fastigheter avskrives enligt avskrivningsplan vilken grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och uppskattade livslängd. Avskrivningen på byggnadens anskaffningsvärde har tidigare skett enligt en 50-årig annuitetsplan. Enligt nya direktiv får man ej använda annuitetsplan längre. Byggnaden skrivs sedan 2014 av med en linjär avskrivningsplan med 2 % och avskrivningstiden har förlängts från 50 år till 67 år.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	2 %
Byte av värmeanläggning	10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av fastställd underhållsplan.

Skatter

Föreningens inkomstbeskattas med 22 % på skattepliktiga kapitalintäkter efter avdrag för eventuellt ackumulerat underskottsavdrag från taxeringsåret 2016. Skattepliktiga kapitalintäkter uppgått till 0 kronor och ingående ackumulerat underskottsavdrag till 8 359 878 kronor.

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter-bostadsrätter	1 454 960	1 453 859
Hysesintäkter-övrigt	27 974	28 752
Hysesintäkter- lokaler	93 269	83 006
	1 576 203	1 565 617

Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	69 692	72 217
Svensk Markservice	8 798	51 998
Reparation och underhåll	329 310	225 946
EL för drift och belysning	72 672	61 683
Vatten och avlopp	83 610	79 812
Sophämtning, renhållning	38 523	44 083
Fastighetsförsäkring	17 431	15 170
Kabel-TV avgifter	32 073	31 570
Föreningsavg avdr gill	12 400	12 400
Fastighetsskatt	53 608	44 120
	718 117	638 999

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsmaterial	870	1 195
Möteskostnader	2 190	1 583
Kontorsmaterial	110	513
Revisionsarvode	10 875	10 625
Redovisningstjänster	42 750	40 500
Bankkostnader	1 938	1 885
Övriga kostnader	2 300	900
Redovisningstjänster - tillkommande	750	2 406
	61 783	59 607

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	27 118	25 098
Lön Vicevärd	12 000	12 000
Arvode till revisor	1 200	1 200
Arbetsgivaravgifter	7 750	8 260
	48 068	46 558

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 263 275	17 263 275
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 263 275	17 263 275
Ingående avskrivningar	-3 657 017	-3 328 591
Årets avskrivningar	-328 426	-328 426
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 985 443	-3 657 017
Utgående redovisat värde	13 277 832	13 606 258
Taxeringsvärden byggnader	9 934 000	8 949 000
Taxeringsvärden mark	2 771 000	2 532 000
	12 705 000	11 481 000
Bokfört värde byggnader	12 435 832	12 764 258
Bokfört värde mark	842 000	842 000
	13 277 832	13 606 258

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	860 611	860 611
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	860 611	860 611
Ingående avskrivningar	-559 750	-473 689
Årets avskrivningar	-86 061	-86 061
Utgående ackumulerade avskrivningar	-645 811	-559 750
Utgående redovisat värde	214 800	300 861

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018-12-31	2017-12-31
Andelar i HSB	500	500
	500	500

Not 8 Kundfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Aviserade avgifter jan	5 167	19 343
Aviserade avgifter febr	131 767	131 292
Aviserade avgifter mars	131 292	131 292
	268 226	281 927

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	0	84
Beräknad fastighetsskatt	0	815
	0	899

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Kabel TV	8 191	8 018
Bredin & CO	18 248	2 020
	26 439	10 038

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken	2 187 623	1 710 199
Kassa	1 542	106
	2 189 165	1 710 305

Not 12 Långfristiga skulder

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Handelsbanken 317237	1,25	2019-12-01	3 362 392	3 400 792
Handelsbanken 339174	1,25	2020-03-30	4 539 262	4 588 462
Handelsbanken 445088	1,35	2021-09-01	3 245 120	3 253 253
Handelsbanken 445088	1,55	2019-06-01	859 500	868 500
			12 006 274	12 111 007

Kortfristig del av långfristig skuld	100 000	100 000
--------------------------------------	---------	---------

Skulder som förfaller mer än fem år efter balansdag: 11 523 274 kr

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 13 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Företagsinteckning	14 960 000	14 960 000
	14 960 000	14 960 000

Not 14 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 12 006 274 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2018-12-31	2017-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	11 906 274	12 011 007
	11 906 274	12 011 007
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	100 000	100 000
	100 000	100 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Personalens källskatt	12 095	11 327
Avräkn sociala avgifter	7 750	8 260
	19 845	19 587

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna utgiftsräntor	4 718	5 044
Förutbetalda hyresinkomster	394 351	393 876
Elavgifter	9 532	7 372
Administrativa tjänster	3 500	3 375
Revisionsarvode	6 000	6 000
Sita	0	710
Bredin & Co	0	2 725
	418 101	419 102

Skene

Göte Johansson
sekreterare

Lars-Uno Edén
ordförande

Roland Eliasson

Signe Bergfors

Jan Karlsson
av HSB utsedd ledamot

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats

Witek Pogorzelski
Föreningsvald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor