Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Hilltorp Norra 4

716407-1032

Räkenskapsåret

2018

Bostadsrättsföreningen Hilltorp 4
716407-1032

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Hilltorp Norra 4 med säte i Helsingborg får härmed avge årsredovisningen för år 2018.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Norra Hilltorp 4 (organisationsnummer 746407-1032) är belägen på Drottninggatan 55 i Helsingborg. Fastigheten är byggd 1906, och omfattar 10 lägenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-04-08 Följande styrelse valdes:
Ledamöter: Nils Kron, Kristian Eriander, Bengt Danielsson, Elin Ahlkrona och Johan Wallman.
Styrelsen konstituerade sig själv med Kristian som ordförande och Johan som vice ordförande.
Suppleanter: Ulrika Broome Wallman och Magnus Ydhage.
Nils Magnusson valdes till intern revisor.
Ingegerd Wallberg och Margareta Danielsson valdes till valberedningen.

Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Föreningen är försäkrad till sitt fulla värde hos Moderna Försäkringar. Gemensamt bostadsrättstillägg för 10 lägenheter ingår i fastighetsförsäkringen.
Taxeringsvärde: 29 200 000 kr.

Isac Eriander har varit anställd för trappstädning under året. Endast ekonomi och snöröjning är under extern förvaltning.
Skattedeklaration och kontrolluppgifter har lämnats.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En omfattande renovering av fasad, fönster och tak utfördes till största delen under 2016.
Några punkter kvarstod och ett avslut nåddes under 2018 som både brf och entreprenören var nöjda med.

Inga större arbeten i föreningen har utförts under 2018.

Under 2019 planeras endast normalt underhåll av fastigheten som utförs efter behov.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	686 544	781 734	759 610	562 404	528 228
Res. efter finansiella poster	145 922	-519 695	-6 424 975	-86 847	-23 490
Balansomslutning	3 672 645	3 640 553	4 208 555	3 928 459	3 904 906
Soliditet (%)	-83	-88	-64	95	88

Eget kapital	Insats-kapital	Kapital-tillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	1 253 939	3 882 000	157 116	-8 501 771
Omföring enligt beslut			17 952	-17 952
Årets resultat				145 922
Belopp vid årets utgång	**1 253 939**	**3 882 000**	**175 068**	**-8 373 801**

Disposition av årets resultat

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserade medel	-8 519 723
Årets resultat	145 922
	-8 373 801

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning underhållsfond	17 952
I ny räkning överförs	-8 391 753
	-8 373 801

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING	**Not**	**2018.01.01-2018.12.31**	**2017.01.01-2017.12.31**
Nettoomsättning		686 544	781 734
		686 544	**781 734**
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	2,3	-24 448	-25 072
Reparation och underhåll	4	23 599	-752 669
Taxebundna kostnader	5	-270 321	-266 593
Övriga driftkostnader	6	-45 494	-43 740
Fastighetsskatt		-13 370	-13 150
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-45 199	-54 732
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-113 038	-105 940
Summa rörelsekostnader		**-488 271**	**-1 261 896**
Rörelseresultat		***198 273***	***-480 162***
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-52 351	-39 533
Summa finansiella poster		**-52 351**	**-39 533**
Resultat efter finansiella poster		***145 922***	***-519 695***
ÅRETS RESULTAT		**145 922**	**-519 695**

BALANSRÄKNING	**Not**	**2018.12.31**	**2017.12.31**
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar	10		
Byggnader och mark		3 293 359	3 398 404
Inventarier och verktyg		40 902	32 800
		3 334 261	**3 431 204**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	600	600
		600	**600**
Summa anläggningstillgångar		**3 334 861**	**3 431 804**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 443	18 211
Summa kortfristiga fordringar		**20 443**	**18 211**
Kassa och bank		**317 341**	**190 538**
Summa omsättningstillgångar		**337 784**	**208 749**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 672 645**	**3 640 553**

BALANSRÄKNING	**Not**	**2018.12.31**	**2017.12.31**
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Betalda insatser och emissionsinsatser		1 253 939	1 253 939
Kapitaltillskott		3 882 000	3 882 000
Fond för yttre underhåll		175 068	157 116
Summa bundet eget kapital		**5 311 007**	**5 293 055**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 519 723	-7 982 076
Årets resultat		145 922	-519 695
Summa fritt eget kapital		**-8 373 801**	**-8 501 771**
Summa eget kapital		**-3 062 794**	**-3 208 716**
Långfristiga skulder	12		
Skulder till kreditinstitut		6 596 750	6 201 900
Summa obeskattade reserver		**6 596 750**	**6 201 900**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	0	162 600
Leverantörsskulder		27 389	389 145
Skatteskulder		1 271	1020
Övriga skulder		298	298
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 731	94 306
Summa kortfristiga skulder		**138 689**	**647 369**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 672 645**	**3 640 553**

NOTER

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 (K2)). Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper
Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäkter
Föreningens intäkter består av månadsavgifter från bostadsrättsinnehavarna. Intäkterna redovisas i den period de avser.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivning tillämpas:

Byggnader	1,50%
Förbättringsutgifter egen fastighet	10%
Inventarier	20%

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansnetto
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före extraordinära intäkter och kostnader, boklslutsdispostioner och skatter.

Soliditet (%)
Justerat eger kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Noter till resultaträkning

Not 2 Personal

Bostadsrättsföreningen har haft 1 (fg år 1) trappstädare anställd under året. Inga ersättningar har utgått till personer i styrelsen. Ersättningarna har totalt uppgått till 11 400 (fg år 11 400) kr och sociala avgifter har uppgått till 3 576 (fg år 3 576) kr.

Not 3	Fastighetsskötsel	2018	2017
	Städning, egen personal	-14 976	-14 976
	Kostnader gemensam gård	-9 472	-10 096
	Summa	**-24 448**	**-25 072**

Not 4	Reparationer och underhåll	2018	2017
	Hiss	-17 147	-29 705
	Målning dörrar	0	-20 625
	Tvättstugan	-1 000	-18 081
	Reparation avlopp	0	-15 159
	Elarbete	0	-8 456
	FemtioFem Plus	-1 076	0
	Summa löpande underhåll	**-19 223**	**-92 026**
	Stenberg Bygg fasadputs	-11 375	0
	Tak till sopkärl	0	-16 940
	Skorsten & Ventilation	-2 528	0
	Rör, VVS Söderlindhs & Sonens VVS	0	-133 010
	Energiteknik AB	-25 049	-39 195
	Konsulttjänst ByggLeda Håkan A	-34 415	0
	Mörarps Rör AB	0	-879
	Rutek Byggnads AB	116 190	-431 250
	Åkermans besiktning	0	-9 825
	Lås & nycklar	0	-29 544
	Summa planerat underhåll	**42 823**	**-660 643**
	SUMMA reparationer och underhåll	**23 599**	**-752 669**

Not 5	Taxebundna kostnader	2018	2017
	Elström	-27 348	-23 449
	Uppvärmning	-189 066	-191 438
	Vatten	-25 664	-23 356
	Renhållning	-22 568	-24 283
	Porttelefon	-5 675	-4 067
	Snöröjning	0	0
	Summa	**-270 321**	**-266 593**

Not 6	**Övriga driftskostnader**	**2018**	**2017**
	Fastighetsförsäkringspremier	-36 598	-35 015
	Kabel-TV	-8 896	-8 725
	Summa	**-45 494**	**-43 740**

Not 7	**Övriga förvaltnings- och driftskostnader**	**2018**	**2017**
	Förvaltningskostnader	-1 400	-1 603
	Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	-7 531	-9 736
	Redovisning	-18 797	-29 309
	Föreningsavgifter	-3 760	-3 760
	Övriga kostnader	-13 711	-10 324
	Summa	**-45 199**	**-54 732**

Not 8 Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar	
- Byggnader	1,5
- Fastighetsförbättringar	10
- Inventarier	20

Not 9	**Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**	**2018**	**2017**
	Avskrivning byggnader	-105 045	-105 045
	Avskrivning inventarier	-7 993	-895
	Summa	**-113 038**	**-105 940**

Noter till balansräkning

Not 10	**Materiella anläggningstillgångar**	**2018**	**2017**
	Byggnader och mark		
	Ingående anskaffningsvärde	6 747 794	6 747 794
	Utgående anskaffningsvärde	**6 747 794**	**6 747 794**
	Ingående avskrivningar	-3 349 390	-3 244 345
	Årets avskrivning	-105 045	-105 045
	Utgående avskrivningar	**-3 454 435**	**-3 349 390**
	Redovisat värde	**3 293 359**	**3 398 404**
	Redovisat värde byggnader	2 664 579	2 769 624
	Redovisat värde mark	628 780	628 780
	Summa	**3 293 359**	**3 398 404**

	2018	2017
Taxeringsvärde		
Byggnader	14 600 000	14 600 000
Mark	14 600 000	14 600 000
Summa	**29 200 000**	**29 200 000**

Inventarier och verktyg		
Ingående anskaffningsvärde	73 874	40 179
Nyanskaffningar, byggnadsinventarier	16 095	33 695
Utgående anskaffningsvärde	**89 969**	**73 874**
Ingående avskrivningar	-41 074	-40 179
Årets avskrivning	-7 993	-895
Utgående avskrivningar	**-49 067**	**-41 074**
Redovisat värde	**40 902**	**32 800**

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	600	600
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**600**	**600**

Värdepappersinnehavet avser insats i Sveriges BostadsrättCentrum AB.

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018	2017
Förfallotidpunkt, inom 1 år från balansdagen	0	162 600
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	650 400
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen	6 596 750	5 551 500
Summa	**6 596 750**	**6 364 500**

Övriga upplysningar

Not 13 Eventualförpliktelser

Ställda säkerheter		
Övriga ställda panter och säkerheter	**2018**	**2017**
Fastighetsinteckningar	6 596 750	6 378 050
Summa	**6 596 750**	**6 378 050**

Eventualförpliktelser		
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2019 planeras endast normalt underhåll av fastigheten som utförs efter behov.

Helsingborg 2019-

Kristian Eriander *Styrelseordförande*	Johan Wallman *Styrelseledamot*	Elin Ahlkrona *Styrelseledamot*
Niels Kron *Styrelseledamot*	Bengt Danielsson *Styrelseledamot*	

Min revisionsberättelse har avgivits den 28/3 2019

Nils Magnusson
Revisor