ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Helsingborg Kullen Västra 58

769615-1484

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Styrelsen för Brf Helsingborg Kullen Västra 58 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 till och med 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2018 antagit nya stadgar.

Under året har målning i källare slutförts samt utbyte av fjärrvärmeväxlare har skett.

En överlåtelse av lägenhet har skett under året.

Under 2017 startades renoveringsprojekt avseende gårdssida inletts tillsammans med projektledare från Energiteknik AB, avser fönsterbyte, fasad samt takrenoveringar åt gårdssida. Utförande var planerat till 2018, men pga omfattande arbete i samband med bygglovsansökningar är denna renovering framskjuten till 2019. I samband med köpet av huset lånade föreningen upp kapital för att kunna utföra dessa renoveringar som finns med i föreningens ekonomiska plan.

Sammandrag (kr)

	2018	2017
Genomsnittlig årsavgift Bostäder/kvm	529	529
Låneskuld/kvm	14 953	15 029
Likviditet	8,6	9,5
Soliditet (%)	47	47
Årets rörelseresultat	831 212	1 088 722
Årets resultat avskrivningar, finansiella kostn och bokslutsdisp	-652 405	- 398 860
Eget kapital	34 441 158	35 059 590

Förenings fastighet Helsingborg Kullen Västra 1 har ett taxeringsvärde uppgående till 32 651 000 kr varav byggnadsvärdet är 22 600 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1906

Lägenhets fördelning
Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter, total yta 2569 kvm.

		Antal
Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	3
med sammanlagd yta av 1738 kvm	3 rok	3
	4 rok	3
	5 rok	5
Bostadslägenheter med hyresrätt	2 rok	2
med sammanlagd yta av 310 kvm	3 rok	1
Lokaler med hyresrätt		4

Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Medlemsantal
Vid räkenskapsårets slut var medlemstalet i föreningen 14.

Styrelse
Fredrik Storm, ordinarie
Ingela Ivarsson, ordinarie
Reinhold Henriksson, ordinarie
Nils Ankarcrona, ordinarie
Ola Askman, ordinarie
Leif Stangmar, suppleant
Cecilia Sjöberg, suppleant

Sammanträden
Föreningens styrelse har under året haft 6 möten.

Skötsel och administration av fastigheten
Avtalet för ekonomisk och teknisk förvaltning med Energiteknik AB löper vidare.

Ekonomisk ställning och resultat
Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Förslag underhållsfond
I enlighet med stadgarna föreslår styrelsen avsättning till underhållsfond. Avsättning för år 2018 föreslås blir

Avsättning yttre underhållsfond	33 972

Under året har gjorts investeringar och ett uttag ur underhållsfonden föreslås därmed bli

Uttag yttre underhållsfond	- 0

Förändring av värde på underhållsfond	65 972

Det renoveringsprojekt som kommer att utföras under 2019 ligger utanför underhållsfonden, då detta är planerat från uppstart av föreningen och pengar finns reserverade för detsamma.

Förslag till resultatdisposition
Till stämmans förfogande står

Balanserat resultat 2018-12-31	- 1309 659
Årets resultat efter bokslutsdisp	- 652 405
Att disponera	- 1 962 064

Styrelsen förslår att till stämmans förfogande stående medel disponeras enligt nedanstående

i ny räkning överföres	- 1 962 064

RESULTATRÄKNING	*Not*	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Intäkter			
Avgifter bostadsrätter		920 287	920 296
Hyror lägenheter		344 606	339 556
Hyror lokaler		767 775	756 657
Övriga ersättningar och intäkter	*1*	18 482	59 240
Summar intäkter		**2 051 150**	**2 075 749**
Kostnader			
Försäkringspremier		-47 348	-46 196
Förvaltningsarvode		-115 215	-111 273
Driftskostnader	*2*	-388 500	-387 930
Reparationer och underhåll	*3*	-398 939	-208 172
Fastighetsskatt		-80 372	-80 020
Övriga externa kostnader	*4*	-189 564	-153 436
Summa rörelsekostnader		**-1 219 938**	**-987 027**
Rörelseresultat		**831 212**	**1 088 722**
Avskrivning	*5*	**-485 868**	**-485 873**
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-963 777	-969 709
Summa finansiella poster		**-963 777**	**-969 709**
Resultat efter finansiella kostnader, före bokslutsdisp och skatt		**-618 433**	**-366 860**
Bokslutsdispositioner			
Avsättning yttre underhållsfond		-33 972	-32 000
Uttag yttre underhållsfond		0	0
Summa bokslutsdispositioner		**-33 972**	**-32 000**
Resultat efter bokslutsdispositioner, före skatt		**-652 405**	**-398 860**

BALANSRÄKNING	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	48 587 344	48 587 344
Avskrivningar	-1 474 746	-988 878
Mark	21 625 581	21 625 581
Summa materiella anläggnignstillgångar	**68 738 179**	**69 224 047**
Summa anläggningstillgångar	**68 738 179**	**69 224 047**
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	168 177	84 693
Summa kortfristiga fordringar	**168 177**	**84 693**
Kassa och Bank		
Företagskonto Nordea	290 129	683 776
Ålandsbanken	4 202 661	4 201 665
Summa kassa och bank	**4 492 790**	**4 885 441**
Summa omsättningstillgångar	**4 660 967**	**4 970 134**
SUMMA TILLGÅNGAR	**73 399 146**	**74 194 181**

BALANSRÄKNING		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Medlemsinsatser		42 803 723	42 803 723
Ej upplåtna bostadsrätter		-6 466 473	-6 466 473
Yttre underhållsfond	*6*	65 972	32 000
Årests resultat		-652 405	-398 860
Balanserat resultat		-1 309 659	-910 799
Summa eget kapital		**34 441 158**	**35 059 591**
Långfristiga skulder			
Lån Ålandsbanken		38 415 000	38 610 000
Summa långfristiga skulder		**38 415 000**	**38 610 000**
Kortfristiga skulder/förutbetalda intäkter			
Leverantörsskulder		139 474	145 903
Fastighetsskatt	*7*	161 660	160 556
Skatteskuld; Moms		42 163	38 573
Förutbetalda hyresintäkter		161 681	142 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		38 010	36 688
Summa kortfristiga skulder		**542 988**	**524 590**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**73 399 146**	**74 194 181**

Förklaringar - noter	***2018***	***2017***
1 Övriga ersättningar och intäkter		
Kabel-TV	17340	17 340
Hyresförluster (i samband med vattenskada)	0	-17 797
Försäkringsersättning (ersättning vattenskada)	0	57 292
Uthyrning källarlokal	0	2 400
Överlåtelseavgifter	1138	0
2 Driftskostnader		
Kostnader för drift av fastighet		
El för belysning etc	69 558	56 893
Värme	211 375	211 478
Vatten & avlopp	34 332	42 802
Städning & renhålln	48 619	34 101
Hissunderhåll (ny nödtelefon 2017)	3 801	22 629
Kabel-TV	20 815	20 027
3 Reparationer och underhåll		
Installation tilluft källare	0	28 500
Byte av trasiga avloppsledn	0	33 000
Målning källare	44 114	51 750
Nytt kylskåp hyreslägenhet	0	10 000
Byte fjärrvärmeväxlare	228 047	0
Övrigt löpande underhåll	126 778	84 922
4 Övriga externa kostnader		
Konsult för avslut av övertag	0	18 750
Konsultuppdrag renovering 2018	112 286	83 494
Badrumsrenovering	0	18 678
Förbrukningsinventarier (markis, pingis/mötesbord)	0	10 244
Föreningskostnader (Fastighetsägarna, Borätterna)	17 713	12 487
Advokat (tvist EKM, nya stadgar)	46 930	0
Övrigt	12 635	9 783

5 Avskrivningar

1 % av fastighetsvärdet

6 Yttre underhållsfond

Avsättning i enlighet med föreningens ekonomiska plan

7 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt	2017 *(betalas 2019)*	80 020
Fastighetsskatt	2018*(betalas 2020)*	80 372
		160 392

Helsingborg den 31 mars 2019

Fredrik Storm Ingela Ivarsson Reinhold Henriksson

Nils Ankarcrona Ola Askman