

Årsredovisning

för

Brf Äppelrosen

769630-8902

Räkenskapsåret

2018



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter	14
Tilläggsupplysningar	14
Underskrifter	15

Föreningens ekonomiska förvaltare



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Äppelrosen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2017-09-26 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-09-14.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Albarosen 1 och Äppelrosen 1, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Vildrosgatan 37-45 samt Ädelrosgatan 15-19, 254 59 Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar i Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Henrik Blomqvist	Ledamot	2018
Ulrika Hogenfält	Ledamot	2018
Niclas Stark	Ledamot	2018
Kristian Svensson	Ledamot	2018
Magnus Rundkvist	Ledamot	2018
Bengt Gullstrand	Ledamot	2018
Mia Öberg	Suppleant	2018
Sebastian Börjesson	Suppleant	2018
Rebecca Svensson	Suppleant	2018

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Auktoriserad revisor – Per Jacobsson, KPMG Helsingborg AB.

Valberedning

Katja Lilja – sammankallande
Adam Bengtsson

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Anderssons Förvaltning AB har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Lomma Albarosen 1 och Äppelrosen 1 med en tomtareal om 6 148 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värde år för fastighetsbeskattning är 2017. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 40 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 885 kvm.

Lägenhetsfördelning

12 stycken 2 rum och kök
17 stycken 3 rum och kök
11 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-04-10. 26 medlemmar var närvarande och 28 lägenheter var representerade. *Extra föreningsstämma ägde rum 2018-11-06 varpå 10 medlemmar var närvarande och 9 lägenheter representerade.*

Extra föreningsstämma ägde rum för att ta beslut om arvode för styrelsen för föreningen, något som också godkändes och antogs. Därutöver togs beslut om val av revisor något som också godkändes och antogs.

Föreningsaktiviteter under året

Inga

Underhåll och underhållsplan

Föreningen skall upprätta en underhållsplan inom 2 år som sträcker sig fram till 2046.

Utfört underhåll

Inga

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
<i>Bevattning/återplantering</i>	<i>2018</i>	

Framtida underhåll

I nuläget har föreningen inga planerade underhåll då föreningen är nybyggd.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 57 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 8 st. överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2019 med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm	722	48	-
Nettoomsättning	2 245	146	-
Resultat efter finansiella poster	- 621	- 67	- 31
Totalt eget kapital	59 586	60 208	- 31
Balansomslutning	102 456	107 763	45 456
Soliditet	58,2%	55,9%	-0,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	101 299	102 246	-
Taxeringsv., byggnader och mark	38 416	38 416	-
Taxeringsvärde, byggnader	31 000	31 000	-
Låneskuld	41 988	42 417	31 934
Låneskuld kr/kvm	14 554	14 703	11 069
Belåningsgrad	109%	110%	0%
Amortering under året	429	- 10 483	-
Likvida medel	1 092	5 433	-
Likviditet	131%	117%	0%
Kassaflöde, kr/kvm	115	- 23	- 11
Avsättning yttre fond, kr/kvm	50	-	-

* föreningens verksamhet startas 2016-01-01

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad = låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll =

(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	60 305 000		-30 890	-66 519
Disp. enl. stämmobeslut av underhållsfond		144 250	-66 519 -144 250	66 519
Årets resultat				-621 153
Belopp vid årets utgång	60 305 000	144 250	-241 659	-621 153

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-97 409
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-144 250
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-621 153
Summa	-862 812

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-862 812
Summa	-862 812

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 244 582	145 898
Summa rörelseintäkter		2 244 582	145 898
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 217 557	-190 839
Övriga externa kostnader	4	-28 144	-1 026
Personalkostnader och arvoden	5	-59 549	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-954 324	0
Summa rörelsekostnader		-2 259 574	-191 865
Rörelseresultat		-14 992	-45 967
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-1	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-606 161	-20 552
Summa finansiella poster		-606 162	-20 552
Resultat efter finansiella poster		-621 154	-66 519
Årets resultat		-621 154	-66 519

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	101 299 116	102 245 965
Summa materiella anläggningstillgångar		101 299 116	102 245 965
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		101 299 116	102 245 965
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	51 006
Övriga fordringar	9	0	1 123
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	65 246	31 144
Summa kortfristiga fordringar		65 246	83 273
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	1 091 502	5 433 326
Summa omsättningstillgångar		1 156 749	5 516 598
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		102 455 865	107 762 564

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 305 000	60 305 000
Fond för yttre underhåll		144 250	0
Summa bundet eget kapital		60 449 250	60 305 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-241 659	-30 890
Årets resultat		-621 154	-66 519
Summa ansamlad förlust		-862 812	-97 409
Summa eget kapital		59 586 438	60 207 591
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	41 988 104	42 845 000
Summa långfristiga skulder		41 988 104	42 845 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12, 13	428 448	0
Leverantörsskulder		197 998	1 851 519
Skatteskulder		29 664	104 143
Övriga skulder		31 749	234 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	193 464	2 520 233
Summa kortfristiga skulder		881 323	4 709 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 455 865	107 762 564

Noter

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bokslut 2018-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2017-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod på 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 1,0

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Hysesintäkter parkering	130 800	6 242
Årsavgifter, bostäder	2 082 345	139 649
Pantavgift / Överlåtelseavgift / Förseningsavgift	31 183	7
Övrigt	254	0
Summa	2 244 582	145 898

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll	142 628	1 320
El	97 537	11 196
Uppvärmning	313 828	50 773
Vatten och avlopp	89 117	10 575
Avfallshantering	144 130	8 308
Fastighetsförsäkring	34 073	2 831
Bredband	8 140	2 305
Fastighetsskötsel och städning	252 651	26 651
Snörenhållning, halkbekämpning, snöjour	24 202	0
Besiktningkostnader	39 465	0
Trädgårdsskötsel	38 700	0
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	30 030	0
Övriga kostnader	3 056	76 880
Summa	1 217 557	190 839

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	11 349	0
Gemensamma utrymmen	6 125	0
Ventilation	15 545	0
Installationer	27 556	1 320
Utvändigt	40 459	0
Markytor	41 594	
Summa	142 628	1 320

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionskostnad	12 500	0
Konsultarvode	13 312	0
Övriga kostnader	2 332	1 026
Summa	28 144	1 026

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	46 000	0
Sociala avgifter	13 549	0
Summa	59 549	0

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	606 161	20 233
Övrigt	0	319
Summa	606 161	20 552

Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Kasematten 19. Vårdeår: 2017

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	95 424 930	95 424 930
Årets investeringar	7 475	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 432 405	95 424 930
Årets avskrivningar	-954 324	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-954 324	0
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 821 035	6 821 035
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	6 821 035	6 821 035
Utgående redovisat värde byggnader och mark	101 299 116	102 245 965
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	37 320 000
Taxeringsvärden mark	7 416 000	5 525 000
Summa	38 416 000	42 845 000
Bokfört värde byggnader	94 478 081	95 424 930
Bokfört värde mark	6 821 035	6 821 035
Summa	101 299 116	102 245 965

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 123
Summa	0	1 123

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	32 225	31 144
Bredband	2 925	0
Fortnox	113	0
Skatteverket	29 983	0
Summa	65 246	31 144

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Nordea, transaktionskonto	650 478	279 936
Nordea, Affärsgiro	441 024	5 153 390
Summa	1 091 502	5 433 326

Not 12 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	42 845 000	42 845 000
Summa	42 845 000	42 845 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Lånets löptid	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea, 3978 88 12570	1,10	2020-11-11	14 138 850	14 281 667
Nordea, 3978 88 12589	1,45	2021-11-17	14 138 851	14 281 666
Nordea, 3978 88 12597	1,70	2022-11-16	14 138 851	14 281 667
Avgår kortfristig del			-428 448	-428 448
Summa			41 988 104	42 416 552

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren. Kortfristig del av långfristig skuld 428 448 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 40 274 312 kronor.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	171 765	0
Räntekostnad	21 699	20 233
Övrigt	0	2 500 000
Summa	193 464	2 520 233

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2019 med 2%.

Helsingborg 2019 - -

Ulrika Hogenfält
Ordförande

Niclas Stark

Bengt Gullstrand

Magnus Rundqvist

Henrik Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor
KPMG AB