



Årsredovisning

1/1 2018 – 31/12 2018

Brf Strandnära

Org nr 769617-7638

Lots 
EKONOMI

Styrelsen för Brf Strandnära får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Varbergs kommun.

Styrelse och revisorer

Styrelsen har följande sammansättning:

Bengt Stribén	ordinarie	ordförande
Gudrun Lindström	ordinarie	
Rolf Johansson	ordinarie	
Hans Odéen	ordinarie	
Sebastian Johansson	ordinarie	
Arthur Kozak	extern revisor	BoRevision AB
Jan-Erik Martinsen	föreningsvald revisor	

Vid ordinarie föreningsstämma 2019 löper mandattiden ut för Gudrun Lindström, Rolf Johansson och Sebastian Johansson.

Under verksamhetsåret har föreningen haft 11 st protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie Föreningsstämma avhölls 2018-04-19.

En extra föreningsstämma avhölls 2018-12-19 där man informerade mer om installationen av eluttag till respektive bilparkeringsplats.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16 och kungjordes 2018-10-18. RK

Fastighet och byggnader

Föreningen äger fastigheten Varberg Klapperstenen 2. På fastigheten är två byggnader uppförda, adress Marmorgatan 23 och 25, Varberg. Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt. Till lägenheterna hör 38 P-platser, varav 21 i carport. I entréplan, i ett av husen finns en föreningslokal, innehållande bl.a pentry och wc, som föreningen disponerar för medlemsmöten och dylikt. Denna lokal kan hyras av föreningsmedlem för privat sammankomst med maxantalet 30 personer i lokalen. Varbergs Räddningstjänst har satt denna gräns.

Tomtareal är 2 330 kvm.

Taxeringsvärde är totalt 47.400.000 kr varav byggnad 38.000.000 kr och mark 9.400 000 kr

1 st. lägenhet om 2 rum och kök, yta 71,5 kvm.	71,5
5 st. lägenheter om 2 rum och kök, yta 72,6 kvm.	363,0
2 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 82,1 kvm.	164,2
4 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 83,3 kvm.	333,2
2 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 84,2 kvm.	168,4
4 st. lägenheter om 3 rum och kök, yta 85,4 kvm.	341,6
1 st. lägenhet om 3 rum och kök, yta 89,2 kvm	89,2
1 st. lägenhet om 3 rum och kök, yta 92,4 kvm.	92,4
2 st. lägenheter om 4 rum och kök, yta 99,0 kvm.	198,0
9 st. lägenheter om 4 rum och kök, yta 100,4 kvm.	903,6
2 st. lägenheter om 5 rum och kök, yta 105,6 kvm.	211,2
<u>5 st. lägenheter om 5 rum och kök, yta 107,0 kvm.</u>	<u>535,0</u>
38 st	3 471,3

Till varje bostadsrättslägenhet hör ett lägenhetsförråd, som är placerad i hallen utanför lägenhetsdörren.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdeförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår också styrelseansvarsförsäkring och kollektivt bostadsrättstillägg.

Andel i gemensamhetsanläggningar och samfällighet

Med delägande fastigheten Klapperstenen 1 har föreningen som "fastighetstillbehör" med rättighetstyp "officialservitut" VA-ledning, fjärrvärmeledning och carportar. Även kommunikationsytor, parkeringar, lekplatser, bouleplan, grönytor, sophus, cykelförråd, dagvattenledningar med brunnar och belysningsarmatur med ledningar har föreningen ett samägande med fastigheten Klapperstenen 1.

Andelstalet för utförande och drift är 38/91. Anläggningsåtgärd registrerad hos Lantmäteriet per 2008-07-22.

PK

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Medlemsinformation

Medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 60 st. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 3 st. och antalet avgående medlemmar har varit 2 st. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 61 st.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har 2 (fg år 7) av föreningens bostadsrätter bytt ägare enligt överlåtelseavtal.

Underhåll

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom och under året har normalt löpande underhåll genomförts på fastigheten. Årets ökning av löpande underhåll beror på underhållsspolning av samtliga avlopp och extra förbättringar/underhåll utöver plan på Miljöhus / Cykelförråd.

Femårsplan

Styrelsen arbetar efter en upprättad femårsplan. Femårsplanen omfattar samtliga föreningens beräknade intäkter och kostnader. Planen bearbetas årligen av styrelsen tillsammans med den ekonomiska förvaltningen.

Ekonomi

Ekonomi i föreningen visade inget behov av att höja årsavgifterna under verksamhetsåret, och inga avgiftshöjningar är planerade för 2019.

Styrelsen har även i år kunnat göra en extra amortering på föreningens lån, i år med 725 000 kr.

Kapitaltillskott

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Amortering enl plan	180 000	160 000	170 437
<u>Extra amorteringar</u>	<u>725 000</u>	<u>997 340</u>	<u>1 000 000</u>
Summa kapitaltillskott	905 000	1 157 340	1 170 437

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Ekonomisk Förvaltning
Fastighetsskötsel, städning felanmälan
Hissar, service
Vatten- och värmemätning
Fjärrvärme och bredband
Elleverantör
Vatten o avlopp
Renhållning
Parkeringsbevakning
Försäkringar
Betaltjänster och finansiering

Lots Ekonomi AB
HSB Fastighetsförvaltning Göta AB
Kone AB
Techem i Sverige AB
Varbergs Energi AB
Varbergs Energimarknad AB
VIVAB
VIVAB/Suez SITA AB
Parkeringsstjänst Väst AB
Länsförsäkringar
Nordea

AK

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	2 424	2 390	2 408	2 396
Res.efter finansiella poster (tkr)	212	519	646	443
Soliditet (%)	64	63	62	61
Driftsnetto inkl löp.underhåll (tkr)	1 016	1 321	1 386	1 422
Årsavgift (kr/kvm)	572	572	549	572
Lån (kr/kvm)	8 616	8 877	9 210	9 548
Fastighetens bokförda värde (kr/kvm)	23 986	24 150	24 313	24 477

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	51 400 006	928 204	1 206 667	518 736	54 053 613
Disposition av föregående års resultat:		142 200	376 536	-518 736	0
Årets resultat				212 101	212 101
Belopp vid årets utgång	51 400 006	1 070 404	1 583 203	212 101	54 265 714

Resultatdisposition

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 583 203
årets vinst	212 101
	1 795 304
disponeras så att	
avsättning till fond för yttre underhåll	179 382
i ny räkning överföres	1 615 922
	1 795 304

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt 15 årig underhållsplan.
Efter resultatdispositionen uppgår fonden för yttre underhåll till 1 249 787 kr.

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

AK

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Bostadsrättsavgifter	2	2 423 546	2 389 788
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 423 546	2 389 788
Rörelsekostnader			
Fastighetens driftskostnader	3	-1 182 907	-849 705
Administration och förvaltningskostnader	4	-110 673	-105 961
Personalkostnader	5	-114 119	-113 170
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6, 7	-588 834	-588 834
Summa rörelsekostnader		-1 996 533	-1 657 670
Rörelseresultat		427 013	732 118
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 291	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-217 203	-213 382
Summa finansiella poster		-214 912	-213 382
Resultat efter finansiella poster		212 101	518 736
Resultat före skatt		212 101	518 736
Årets resultat		212 101	518 736 

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	83 261 839	83 830 309
Inventarier, verktyg och installationer	7	70 066	90 430
Summa materiella anläggningstillgångar		83 331 905	83 920 739

Summa anläggningstillgångar

83 331 905

83 920 739

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Bostadsrättsavgifter		0	87 461
Övriga fordringar		-8	15
Summa kortfristiga fordringar		-8	87 476

Kassa och bank

Kassa och bank		1 219 327	1 207 627
Summa kassa och bank		1 219 327	1 207 627

Summa omsättningstillgångar

1 219 319

1 295 103

SUMMA TILLGÅNGAR

84 551 224

85 215 842 *PK*

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 400 006

51 400 006

Fond för yttre underhåll

1 070 405

928 205

Summa bundet eget kapital

52 470 411

52 328 211

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 583 203

1 206 667

Årets resultat

212 101

518 736

Summa fritt eget kapital

1 795 304

1 725 403

Summa eget kapital

54 265 715

54 053 614

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut

10

29 729 942

30 634 942

Summa långfristiga skulder

29 729 942

30 634 942

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

180 000

180 000

Leverantörsskulder

233 350

80 031

Skatteskulder

50 350

49 058

Övriga skulder

0

3 265

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

91 867

214 932

Summa kortfristiga skulder

555 567

527 286

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 551 224

85 215 842

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Anläggningstillgångar

Avskrivningen baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och avskrivningen sker linjärt enligt nedan tillämpad livslängd.

Tillämpad avskrivningstid:

Byggnader	120 år (0,83%)
Inventarier	10 år (10%)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

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

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Långfristiga skulder

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.

AK

Not 2 Bostadsrättsavgifter

	2018	2017
Månadsavgifter bostäder	1 986 948	1 986 950
Mätaravgift	0	11 400
Avläst värme och vatten	427 119	382 176
Övriga intäkter	9 479	9 262
	2 423 546	2 389 788

Not 3 Fastighetens driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	97 308	93 906
Hiss & Besiktningsskostnader	38 733	38 333
Löpande Underhåll	383 091	119 391
Elkostnader	49 142	46 820
Uppvärmning	309 472	272 730
Vatten o avlopp	110 952	109 839
Renhållning o sophämtning	63 088	56 474
Fastighetsförsäkring	49 440	48 017
Fiberanslutning	19 276	19 198
Övriga fastighetskostnader	37 021	20 031
Fastighetsavgift	25 384	24 966
	1 182 907	849 705

Not 4 Administration och förvaltning

	2018	2017
Revision	12 750	12 500
Ekonomisk förvaltning	74 607	71 825
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	23 316	21 636
	110 673	105 961 <i>AK</i>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft några anställda under året, arvodesbetalningar avser ersättning för styrelsearbete.

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader

Arvoden för styrelsearbete	92 600	92 600
Sociala kostnader och pensionskostnader	21 519	20 570
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	114 119	113 170

Not 6 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	86 890 362	86 890 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 890 362	86 890 362
Ingående avskrivningar	-3 060 053	-2 491 583
Årets avskrivningar	-568 470	-568 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 628 523	-3 060 053
Utgående redovisat värde	83 261 839	83 830 309
Taxeringsvärden byggnader	38 000 000	38 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
	47 400 000	47 400 000
Bokfört värde byggnader	64 861 839	65 430 309
Bokfört värde mark	18 400 000	18 400 000
	83 261 839	83 830 309

AK

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	203 640	203 640
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 640	203 640
Ingående avskrivningar	-113 210	-92 846
Årets avskrivningar	-20 364	-20 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-133 574	-113 210
Utgående redovisat värde	70 066	90 430

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader fastighetslån	216 921	213 128
Övriga räntor	282	254
	217 203	213 382

Not 9 Långfristiga skulder

Föreningens lån har olika löptider och omvandlas till nya lån efter löptidens slut.
Med avdrag för eventuell amortering.

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som betalas senare än fem år efter balansdagen	29 009 942	29 914 942
	29 009 942	29 914 942

AK

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av föreningens lån.

Långivare	Räntesats %	Bundet till och med	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea Hypotek AB	1,15	2021-09-15	6 990 000	7 030 000
Nordea Hypotek AB	0,75	2019-08-14	7 869 942	7 909 942
Nordea Hypotek AB rörligt, aktuell ränta dec-2018	0,517	rörligt	15 050 000	15 875 000
Beräknad amortering			-180 000	-180 000
			29 729 942	30 634 942
Kortfristig del som förfaller inom ett år			180 000	180 000

Not 11 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	35 400 000	35 400 000
	35 400 000	35 400 000 <i>AK</i>

Varberg den 15 februari 2019



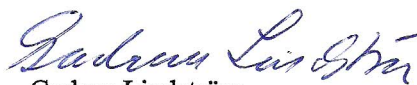
Bengt Stribén
Ordförande



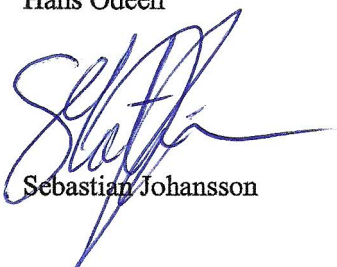
Rolf Johansson



Hans Odeén



Gudrun Lindström



Sebastian Johansson

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats 28/3 - 2019



Arthur Kozak
Extern revisor BoRevision AB



JAN-ERIK MARTINSEN
FÖRTROENDE VALD REVISOR