

Årsredovisning

för

Riksbyggens BRF Karlshamnshus Nr 2

736200-1864

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Noter	6
Underskrifter	8

Styrelsen för Riksbyggens BRF Karlshamnshus Nr 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen äger fastigheterna Päronet 22 och 24 i Karlshamns kommun. Där finns 4 bostadshus med sammanlagt 60 lägenheter.

Styrelsens sammansättning räkenskapsåret 2018

William Lavesson	Ordförande
Lola Edvardsson	Kassör/Bovärd Källvägen 6-10
Jonas Nilsson	Sekreterare/Bovärd Kolonigatan 11-15
Lennart Henriksson	Styrelseledamot
Göran Svensson	Styrelseledamot
Inger Wahnström	Styrelsesuppleant/Nyckelansvarig/ Bovärd Källvägen 2-4
Niklas Eriksson	Styrelsesuppleant
Carina Sunesson	Bovärd Erik Dahlbergsvägen 46-48
Marianne Henriksson	Revisor
Christina Loven	Revisor
Styrelsen	Valberedning

Föreningen har sitt säte i Karlshamn.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året har styrelsen haft 8 protokollförda möten förutom årsmöte
4 lägenheter har bytt ägare.

Inga motioner har kommit in under det gångna året.

Styrelsearbetet under året har inriktats på:

Underhåll av vatten och avloppsstammar

Badrumsstammar har bytts i 4 lägenheter

Det har iordningsställts 8 nya parkeringar

Fastigheterna är försäkrade i Sveland, Trygg Hansa.

LRF Konsult är den externa redovisningsbyrån som föreningen anlitar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Planer för 2019

Fortsatt byte av köks- och badrumsstammar. Vi vill be Er säga till i god tid om ni planerar renovering av kök eller badrum

Målningsarbete av källargångar

Byte av utebelysningen vid entredörrarna

Det kommer att utredas om att lägga om el abonnemangen till ett gemensamt för att minska kostnaden

Det kommer att undersökas om möjligheten till eventuell installation av solceller

Angående tvisten med försäkringsbolaget under 2017 vid en tvångsförsäljning är fortfarande ej löst.

Lägenhetsinnehavaren stod för alla kostnader som föreningen drabbades av dvs de advokatkostnader som inte täcktes av rättsskyddet när ersättningen betalades ut. Styrelsen och advokaten tyckte att

ersättningen som betalades ut av försäkringsbolaget var för låg i förhållande till vad försäkringen skulle täcka. Advokaten har därför överklagat försäkringsbolagets bedömning, advokaten driver ärendet kostnadsfritt till föreningen då han tycker av princip att försäkringsbolaget agerat på fel sätt. Löpande underhåll.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 312	2 309	2 141	2 121
Resultat efter finansiella poster	400	309	-1 854	377
Soliditet (%)	6,1	3,0	0,6	20,9
Balansomslutning	12 730	12 543	12 460	9 219

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	52 169	16 828	0	308 725	377 722
Disposition av föregående års resultat:		300 000	8 725	-308 725	0
Årets resultat				399 939	399 939
Belopp vid årets utgång	52 169	316 828	8 725	399 939	777 661

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	8 725
årets vinst	399 939
	408 664

disponeras så att upplösning yttre fond till yttre fond avsätts i ny räkning överföres	0 400 000 8 664
	408 664

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, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 312 344	2 308 587
Övriga rörelseintäkter		7 480	182 150
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 319 824	2 490 737
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-1 228 120	-1 478 042
Personalkostnader	4	-166 330	-159 807
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-308 763	-308 632
Summa rörelsekostnader		-1 703 213	-1 946 481
Rörelseresultat		616 611	544 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		937	743
Räntekostnader och liknande resultatposter		-217 609	-236 274
Summa finansiella poster		-216 672	-235 531
Resultat efter finansiella poster		399 939	308 725
Resultat före skatt		399 939	308 725
Årets resultat		399 939	308 725

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	10 650 547	10 719 901
Summa materiella anläggningstillgångar		10 650 547	10 719 901
Summa anläggningstillgångar		10 650 547	10 719 901
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 459	12 615
Summa kortfristiga fordringar		10 459	12 615
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	6	2 068 601	1 810 831
Summa kassa och bank		2 068 601	1 810 831
Summa omsättningstillgångar		2 079 060	1 823 446
SUMMA TILLGÅNGAR		12 729 607	12 543 347

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		52 169	52 169
Fond för yttre underhåll		316 828	16 828
Summa bundet eget kapital		368 997	68 997
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 725	0
Årets resultat		399 939	308 725
Summa fritt eget kapital		408 664	308 725
Summa eget kapital		777 661	377 722
Långfristiga skulder	7		
Övriga skulder till kreditinstitut		11 512 500	11 710 500
Summa långfristiga skulder		11 512 500	11 710 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		96 000	96 000
Leverantörsskulder		88 118	117 720
Skatteskulder		1 142	10 758
Övriga skulder		1 635	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	252 551	230 647
Summa kortfristiga skulder		439 446	455 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 729 607	12 543 347

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Stambyte	20 år
Fönsterbyte	40 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Balkongbyte	50 år

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.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	-2 289 388	-2 293 203
Hysesintäkter	-22 956	-15 385
	-2 312 344	-2 308 588

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader drift	611 641	610 452
Fastighetskostnader underhåll	330 330	423 758
Fastighetsskatt	70 200	70 200
Övriga externa kostnader	215 948	373 632
	1 228 119	1 478 042

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2018	2017
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	123 550	117 944
Sociala kostnader och pensionskostnader (varav pensionskostnader)	41 019 (3 275)	39 360 2 592)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	164 569	157 304

Not 5 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 006 472	12 006 472
Inköp	239 409	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 245 881	12 006 472
Ingående avskrivningar	-1 286 571	-977 939
Årets avskrivningar	-308 763	-308 632
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 595 334	-1 286 571
Utgående redovisat värde	10 650 547	10 719 901

Not 6 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Checkräkningskonto	2 068 601	1 810 831
	2 068 601	1 810 831

Not 7 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Långgivare		
Sparbanken 239-8	-1 996 000	-2 068 000
Sparbanken 375-0	-2 700 000	-2 700 000
Sparbanken 058-8	-4 870 500	-4 972 500
Sparbanken 274-1	-1 946 000	-1 970 000
VARAV amortering inom 2-5år	384 000	384 000
	-11 128 500	-11 326 500

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	-57 202	-57 202
Upplupna semlöner	-5 487	-5 053
Upplupna soc avgifter	-20 385	-21 099
Förutbet hyresinkomster	-153 042	-147 293
	-236 116	-230 647

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	12 222 000	12 222 000
	12 222 000	12 222 000

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Karlshamn

William Lavesson
Ordförande

Lola Edvardsson
Kassör

Jonas Nilsson
Sekreterare

Göran Svensson
Styrelseledamot

Lennart Henriksson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Marianne Henriksson
Revisor

Christina Loven
Revisor