

Brf Hököpinge Bitsockret

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Hököpinge Bitsockret
769609-9352
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hököpinge Bitsockret, 789609-9352, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Peter Engelbrecht	Ordförande	2019
Therese Tell	Ledamot	2019
Niklas Lundström	Ledamot	2019
Leif Hansson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Evy Lundblad	Suppleant	2019
Cilla Mårtensson	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
KPMG	Auktoriserad revisor	
Valberedning		
Lars Nilsson	Sammanställande	
Erika Håkansson		

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Peter Engelbrecht och Therese Tell.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Hököpinge 55:80 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförd 2006. Fastighetens adress är Bruksparken 5A-B.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning		
2 rok	3 rok	4 rok
5	15	12
Total tomtarea:		6 062 kvm
Total bostadsarea:		2 866 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar Skåne. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal
Bredablick Förvaltning
Samhall
Telia
Ørsted
Ørsted
Kone
Hr Björkmans Entrémattor
Skånska Högtrycksspolarna
Umia
Isgrens i Trelleborg
Källsortering

Ekonomisk förvaltning
Markskötsel och trappstädning
TV, bredband, telefoni
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar
Serviceavtal mattor
Serviceavtal avlopp och VVS
Värme & Ventilation
Lås & Nycklar
Ragn Sells

Underhåll och reparationer

Årets underhåll
Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 91 827 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-01 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 413 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 144 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster och spillvattenledningar.

Följande underhåll och reparationer har utförts:

Underhåll av pannrummen
Underhåll av hissar
Påbörjad radonmätning i båda fastigheterna
Spolning och filmning av avlopp
Energideklaration
Fr.o.m. 2018-12-01 har föreningen övergått från naturgas till biogas.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	2 200	2 221	2 199	2 396
Resultat efter finansiella poster	55	70	-376	-180
Förändring av underhållsfond	413	370	52	-175
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	131	203	80	514
Soliditet %	57	57	56	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	727	727	727	765
Driftskostnad, kr / kvm	303	273	277	260
Ränta, kr / kvm	186	194	192	284
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	144	150	172	13
Lån, kr / kvm	8 604	8 848	9 005	9 086
Snittränta (%)	2,17	2,19	2,14	3,13

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Brf Hököpings Bitsockret
769609-9352

Förändringar i eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 176 608	459 925	-1 162 950	69 775
Disposition enligt föreningsstämma			69 775	-69 775
Avsättning till underhållsfond		413 000	-413 000	
Årets resultat				55 120
Vid årets slut	<u>34 176 608</u>	<u>872 925</u>	<u>-1 506 175</u>	<u>55 120</u>

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 093 174
Årets resultat före fondförändring	55 120
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-413 000
Summa över/underskott	<u>-1 451 054</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

-1 451 054

Att balansera i ny räkning

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 106 653	2 105 888
Övriga rörelseintäkter	3	93 266	114 795
Summa rörelseintäkter		2 199 919	2 220 683
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-959 022	-935 611
Övriga externa kostnader	7	-99 159	-93 820
Personalkostnader	8	-62 852	-63 503
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-489 383	-502 931
Summa rörelsekostnader		-1 610 416	-1 595 865
Rörelseresultat		589 503	624 818
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	12
Räntekostnader och liknande resultatposter		-534 391	-555 055
Summa finansiella poster		-534 383	-555 043
Resultat efter finansiella poster		55 120	69 775
Årets resultat		55 120	69 775

Brf Hököpinge Blitsocket
769609-9352

Balansräkning	<i>Not</i>	2018-12-31	2017-12-31
<i>Belopp i kr</i>			
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	10	58 127 746	58 613 862
Byggnader och mark	11	-	3 287
Inventarier, maskiner och installationer		58 127 746	58 617 129
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>58 127 746</u>	<u>58 617 129</u>
Summa anläggningstillgångar			
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		635	635
Övriga fordringar	12	66 337	65 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 972	66 119
Summa kortfristiga fordringar	13	507 903	632 821
Kassa och bank		574 875	698 940
Summa omsättningstillgångar		<u>58 702 621</u>	<u>59 316 069</u>
SUMMA TILLGÅNGAR			<u>59 316 069</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 176 608	34 176 608
Underhållsfond		872 925	459 925
Summa bundet eget kapital		35 049 533	34 636 533
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 506 174	-1 162 950
Årets resultat		55 120	69 775
Summa fritt eget kapital		-1 451 054	-1 093 175
Summa eget kapital		33 598 479	33 543 358
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	24 457 827	25 157 867
Summa långfristiga skulder		24 457 827	25 157 867
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	200 040	200 040
Leverantörsskulder		123 703	110 668
Skatteskulder		4 223	3 672
Övriga skulder		-	4 238
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	318 349	296 226
Summa kortfristiga skulder		646 315	614 844
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 702 621	59 316 069

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten	589 503	624 818
Rörelseresultat	489 383	502 931
Avskrivningar	1 078 886	1 127 749
Erhållen ränta	8	12
Erlagd ränta	-534 391	-555 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	544 503	572 706
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	-852	-15 118
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	31 431	-77 588
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	575 082	480 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>	13 463 917	-450 040
Upptagna lån	-14 163 917	-
Amortering av låneskulder	-700 000	-450 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	-124 918	29 960
Likvida medel vid årets början	632 821	602 861
Likvida medel vid årets slut	507 903	632 821

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Noter

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och lanspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

Markanläggningar

Nödtelefon hiss

92 år
Avskriven
Avskriven

2

Not 2 Arsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	2 083 308	2 083 308
	23 345	22 580
Summa	2 106 653	2 105 888

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	84 480	84 480
KabelTV-avgifter/Bredband	2 276	2 240
Överlåtelseavgifter	6 510	2 686
Övriga intäkter	-	25 389
Försäkringsersättningar	93 266	114 795
Summa		

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	2 391	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	2 523	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 000
Övrigt, gemensamma utrymmen	2 395	17 336
VA & sanitet, installationer	9 690	9 443
Värme, installationer	19 585	2 406
Ventilation, installationer	-	21 429
EI, installationer	10 124	3 386
Hiss	-	25 589
Huskropp	-	6 788
Markytor	45 119	4 504
Vattenskador	91 827	93 881
Summa		

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
	-	26 500
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	32 731
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	59 231
Summa		

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	42 784	42 080
Teknisk förvaltning	29 784	21 960
Städning	46 405	48 913
Besiktningkostnader	8 996	-
Snöröjning	-	693
Serviceavtal	41 122	63 126
Förbrukningsmaterial	3 681	4 751
El	125 057	102 652
Uppvärmning	208 090	171 845
Vatten och avlopp	154 747	139 481
Avfallshantering	36 384	25 330
Försäkringar	24 151	17 730
Systematiskt brandskyddsarbete	4 117	2 088
Samfälligheter	50 502	50 404
Internet	86 508	86 365
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	4 867	5 081
Summa	867 195	782 499

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 518
Tele och post	1 870	2 189
Ekonomisk förvaltning	61 100	60 901
Övriga förvaltningskostnader	9 854	4 436
Revision	18 160	12 869
Bankkostnader	750	1 344
IT-tjänster	475	388
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 750	4 750
Övriga externa kostnader	2 200	1 300
Summa	99 159	93 820

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Övriga arvoden	3 998	3 998
Summa	49 498	48 798
Sociala avgifter	13 354	14 705
Summa	62 852	63 503

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	486 116	486 116
Markanläggningar	-	13 250
Inventarier, maskiner och installationer	3 267	3 565
Summa	489 383	502 931

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 599 350	45 599 350
-Mark	15 835 650	15 835 650
-Markanläggningar	132 500	213 700
	<u>61 567 500</u>	<u>61 648 700</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	61 567 500	61 648 700
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 821 138	-2 335 022
-Markanläggningar	-213 700	-200 450
	<u>-3 034 838</u>	<u>-2 535 472</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-486 116	-486 116
-Årets avskrivning på markanläggning	-	-13 250
	<u>-486 116</u>	<u>-499 366</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-3 520 954	-3 034 838
 Redovisat värde	58 127 746	58 613 862
 <i>Varav</i>		
Byggnader	42 292 096	42 778 212
Mark	15 835 650	15 835 650
 Taxeringsvärden		
Bostäder	24 383 000	24 383 000
Totalt taxeringsvärde	24 383 000	24 383 000
<i>Varav byggnader</i>	20 800 000	20 800 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	17 823	17 823
	<u>17 823</u>	<u>17 823</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	17 823	17 823
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-14 556	-10 991
	<u>-14 556</u>	<u>-10 991</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 267	-3 565
	<u>-3 267</u>	<u>-3 565</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-17 823	-14 556
Redovisat värde	-	3 267

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	66 337	65 484
	<u>66 337</u>	<u>65 484</u>

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	507 903	632 821
	<u>507 903</u>	<u>632 821</u>

†

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	200 040	200 040
Förfaller 2-5 år från balansdagen	800 160	800 160
Förfaller senare än fem år från balansdagen	23 657 667	24 357 707
	24 657 867	25 357 907

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	24 657 867	25 357 907
Summa	24 657 867	25 357 907

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	2,27 %	2028-10-30	-	8 300 179	-	8 300 179
Handelsbanken	-	-	8 300 179	-	-8 300 179	-
SBAB	-	-	5 663 738	-	-5 663 738	-
SBAB	1,67 %	2020-11-20	5 913 700	-	-	5 913 700
SBAB	2,14 %	2022-11-21	5 480 290	-	-200 040	5 280 250
Handelsbanken	0,80 %	2019-11-27	-	5 163 738	-	5 163 738
			25 357 907	13 463 917	-14 163 957	24 657 867

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 förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	64 423	63 503
Upplupna räntekostnader	3 901	3 308
Förutbetalda intäkter	179 338	167 106
Upplupna revisionsarvoden	15 750	13 000
Upplupna driftkostnader	54 937	49 309
	318 349	296 226

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Vellinge 2019-04-26


Peter Engelbrecht


Therese Tell


Niklas Lundström


Leif Hansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-26
KPMG AB


Peter Cederblad
Auktoriserad revisor