

Årsredovisning

Brf Batteriet 18

769615-5725

Styrelsen för Brf Batteriet 18 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Tilläggsupplysningar	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Batteriet 18 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Den 15 september 2015 förvärvade föreningen fastigheten Batteriet 18 med därpå uppförda byggnader om totalt 60 lägenheter.

Fastighetens adress är Nordbanegatan 35-39, Hvitfeldtsgatan 19 A-B, 21 A-B i Halmstad.

Föreningen, som har sitt säte i Halmstads kommun, har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<i>Styrelseledamöter</i>	<i>vald t.o.m.</i>
Marcus Persson	2018
Adrian Hass	2018
Michael Hols	2019
Helena Jelovic	2019

<i>Styrelsesuppleanter</i>	
Anna Nordgren	2019

<i>Revisor</i>		
Johan Liljencrantz	Auktoriserad revisor	2018

Valberedning
Styrelsen

**Med vald t.o.m. förstås vald t.om. nästa ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen.

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningen beskattas som en äkta förening. Ingen statusändring är att vänta.

Antal överlåtelser uppgick under året till 12 (f.g år 8)

Gällande föreningens finansiering, se not 6 och 7.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar och inkluderar en ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av respektive bostadsrättshavare.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning: Batteriet 18
Byggnadsår: 1938/1991
Värdeår: 1992

Antal lägenheter: 60, varav 50 är upplåtna med bostadsrätt och 11 med hyresrätt.
Bostadsyta, BOA: 4 420 kvm
Tomtyta: 3 051 kvm, föreningen äger tomten.
Lokaler: Inga
Garage: Inga

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	70
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	21
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-18
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	73

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma xxx maj 2017.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft xx protokollförda sammanträden.

Föreningen har tecknat följande avtal:

PART Fastighetsförvaltning AB	Fastighetsförvaltning
DINA Försäkringar	Fastighetsförsäkring inkl. ansvarsförsäkring för styrelsen
HEM	el, värme, vatten, sopor
Telia	Tv - Bredband - Telefoni
Kone	Hiss

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar ett underskott om -3 926 TSEK (f.g. år 92 TSEK). Under verksamhetsåret har omfattande planerat underhåll utförts. Värmesystem och ventilation har uppgraderats samt en ny innergård har uppförts. Man har även moderniserat hissar samt entrépartier och porttelefoni (se not 2 för mer information). Kostnaden för det planerade underhållet uppgick till 4 126 TSEK och har finansierats med egna medel. Under verksamhetsåret har en av de osålda lägenheterna, vid tillträdet 19 stycken, upplåtits från hyresrätt till bostadsrätt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges.

	1701-1712	1601-1612	1501-1512
Nettoomsättning	3 341	3 397	1 046
Årets resultat exklusive avskrivningar	-3 062	956	438
Årets resultat efter finansiella poster	-3 926	92	186
Summa eget kapital	60 346	62 578	55 173
Taxeringsvärde	63 870	63 870	41 922

NYCKELTAL

Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	52	52	46
Genomsnittlig årsavgift/kvm BOA,	650	650	650
Avsättning uhållsfond/kvm BOA	49	48	14
Avskrivning byggnad/kvm BOA	195	195	57
Lån/kvm BOA	12 358	12 808	14 407

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- Insatser	Underhållsfond	Upplåtelse avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Tillträde	56 935 307	5 005 938	364 481	180 246	91 856	62 577 828
Insatser under året	1 535 000					1 535 000
*Akelius			158 947			158 947
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>						
Balanseras i ny räkning				91 856	-91 856	
Förändring av uhållsfond		-3 781 922		-218 078	4 000 000	
<u>Årets resultat</u>					-3 925 946	<u>-3 925 946</u>
Belopp vid årets utgång	58 470 307	1 224 016	523 428	54 024	74 054	60 345 829

*Akelius finansierade vid tillträdet osålda lägenheter, se not 6. Under kredittiden utgår ränta med ett belopp motsvarande hälften av det överskott som föreningen uppbär för var och en av lägenheterna.

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	272 102
Årets resultat	-3 925 946
<u>Summa</u>	<u>-3 653 844</u>

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	218 078
lanspråktagande av underhållsfond	-4 000 000
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>128 078</u>
<u>Summa</u>	<u>-3 653 844</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	1	3 340 908	3 396 701
Summa rörelseintäkter		3 340 908	3 396 701
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-5 755 639	-1 769 999
Arvoden och ersättningar	3, 4	-79 302	-79 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-863 871	-863 871
Summa rörelsekostnader		-6 698 812	-2 713 622
Rörelseresultat		-3 357 904	683 079
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		92	-11 000
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 134	-580 223
Summa finansiella poster		-568 042	-591 223
Resultat efter finansiella poster		-3 925 946	91 856
Resultat före skatt		-3 925 946	91 856
Årets resultat		-3 925 946	91 856
TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN			
Avsättning till underhållsfond		-218 078	-213 802
Ianpråktagande ur underhållsfond		4 126 010	269 000
Fondförändring		3 907 932	55 198
ÅRETS RESULTAT EFTER FOND FÖRÄNDRING		-18 014	147 054

BALANSRÄKNING

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	5 111 180 347	112 044 218
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	111 180 347	112 044 218
Summa anläggningstillgångar	111 180 347	112 044 218
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	609 598	33 250
Övriga fordringar	76 751	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 342	28 713
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	715 691	61 963
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	4 537 681	7 780 306
<i>Summa kassa och bank</i>	4 537 681	7 780 306
Summa omsättningstillgångar	5 253 372	7 842 269
SUMMA TILLGÅNGAR	116 433 719	119 886 487

	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	58 470 307	56 935 307
Upplåtelseavgifter	523 428	486 356
Fond för yttre underhåll	1 098 006	4 884 063
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>60 091 741</i>	<i>62 305 726</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	272 102	125 048
Avsättning till underhållsfond	-218 078	-213 802
Ianspråktagande av underhållsfond	4 126 010	269 000
Årets resultat	-3 925 946	91 856
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>254 088</i>	<i>272 102</i>
Summa eget kapital	60 345 829	62 577 828
Långfristiga skulder	6	
Fastighetslån	7	
Summa långfristiga skulder	54 131 000	56 171 500
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	151 610	189 784
Skatteskulder	154 980	76 080
Fastighetslån	492 000	438 000
Övriga skulder	184 967	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	973 333	433 295
Summa kortfristiga skulder	1 956 890	1 137 159
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	116 433 719	119 886 487

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016, årsredovisningar för mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde.

Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Byggnad och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1	100

Avskrivningsprincip

Avskrivningsmetoden innebär att den totala avskrivningsperioden är linjär (rak) och att avskrivningar påbörjas efter avräkningsdagen. Planen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Anställda

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte utbetalts.

Not 1	Hyror och avgifter	2017	2016
	Hysesintäkter bostad	1 028 466	1 085 369
	Årsavgifter bostad	2 311 710	2 310 924
	Övriga intäkter	732	408
		3 340 908	3 396 701

Not 2	Driftskostnader	2017	2016
	El	87 174	85 854
	Värme	450 369	466 295
	Vatten och avlopp	95 649	99 767
	Sophantering	202 565	200 846
	Snö- och halkbekämpning	7 566	16 300
	Trädgårdsskötsel	6 891	0
	Reparation och underhåll, löpande	401 464	291 141
	Planerat underhåll*	4 126 010	269 000
	Fastighetsavgift	78 900	76 080
	Försäkringspremier	38 842	38 416
	Fastighetsskötsel och förvaltning	134 156	142 500
	Kabel-tv	37 456	35 534
	Hissar, besiktning och service	38 273	14 228
	Revisionsarvode, uppskattat	10 000	15 000
	Konsultarvode Sveriges Bostadsrättscentrum	7 375	0
	Bankkostnader	4 545	4 336
	Övriga driftskostnader	28 404	14 702
		5 755 639	1 769 999
	*Planerat underhåll		
	Innergård	920 751	
	Hiss (ALT Hiss AB)	1 237 126	
	Entréer (Preconal System)	192 500	
	Värme/ventilation (Oscar Hanson)	1 074 900	
	Porttelefoni (Great Security)	654 156	
	Byte torktumlare (PART Fastighetsförvaltning AB)	46 577	
		4 126 010	
		2017-12-31	2016-12-31
Not 3	Medeltalet anställda	0	0
Not 4	Arvoden och ersättningar		
	Styrelsearvoden	60 450	60 900
	Sociala avgifter på arvoden	18 852	18 852
		79 302	79 752
Not 5	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	113 159 980	113 143 730
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	0	16 250
	Utgående anskaffningsvärden	113 159 980	113 159 980
	Ingående avskrivningar	-1 115 762	-251 891
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-863 871	-863 871
	Utgående avskrivningar	-1 979 633	-1 115 762
	Redovisat värde	111 180 347	112 044 218

Not 6	Fastighetslån, långfristiga	54 131 000
	Kortfristig del, amorteras 2018	492 000
	Summa fastighetslån	54 623 000

Långgivare	Ränta	Bundet t.o.m.	Ursprunglig skuld	Amortering	Utg.skuld	Amorteras 2018
Akelius A Ltd *		2025-09-30	22 900 000	-11 078 000	11 822 000	-
Nordea	0,85%	2019-08-14	14 600 000	-342 000	14 258 000	-200 000
Nordea	1,25%	2018-08-15	14 600 000	-328 500	14 271 500	-146 000
Nordea	1,85%	2020-08-19	14 600 000	-328 500	14 271 500	-146 000
			66 700 000	-12 077 000	54 623 000	-492 000

*Lånet avser finansiering av "osålda" lägenheter som vid tillträdet uppgick till 19 stycken. Ursprunglig låneskuld motsvarar lägenheternas insatser. Föreningen har enligt skuldebrevet rätt till förlängning av kredittiden med fem år eller sådan annan tid som långgivaren och föreningen kommer överens om. Under kredittiden utgår ränta med ett belopp motsvarande hälften av det överskott som föreningen uppbär för var och en av lägenheterna. Då lägenheterna under kredittiden övergår till att upplåtas med bostadsrätt ska föreningen erlagga amortering med ett belopp motsvarande det insatsbelopp som lägenheten är åsatt.

Under verksamhetsåret har en lägenhet upplåtits med bostadsrätt. Per 171231 är 50 av totalt 60 stycken lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Not 7	Förfallotid skulder	2017-12-31	2016-12-31
	<i>Skulder till kreditinstitut</i>		
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	1 968 000	1 752 000
	Förfaller senare än 5 år	52 163 000	54 857 500

Övriga upplysningar

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Not 9 Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	66 700 000	66 700 000
------------------------	------------	------------

Halmstad / 2018

Marcus Persson


Adrian Hass

Helena Jelovic

Michael Hols

Min revisionsberättelse har lämnats / 2018

Johan Liljencrantz
Auktoriserad revisor