

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Tunhusen i Båstad

769633-8057



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tunhusen i Båstad får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
Att bo i bostadsrätt	2
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	11
Ordlista	12

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och ansvarar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämma har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättsinnehavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättsinnehavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättsinnehavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med en s k bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättsinnehavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna. Ibland bekostas bostadsrättstillägget av bostadsrättsföreningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 26 januari 2017 och har till ändamål att i fastigheten Hemmeslöv 5:19 i Båstad kommun, främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Båstads kommun.

Fastighetens adress är Solkurvan 1-10, Solkurvan 12, 14, 16 samt Semaforvägen 3-17 i Båstad kommun.

Föreningen beskattas som en äkta förening, ingen statusändring är att vänta.

Styrelse och revisor

Den interimsstyrelse som hade ansvaret för föreningens angelägenheter och som planerat för föreningens verksamhet och ekonomi, avgick vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2019.

En ny styrelse valdes bestående av föreningens nyblivna medlemmar; Jutta Qvant (ordförande), Lennart Hjelm, Daniel Ravald, Malin Jonsson och Helena Klein.

Till suppleant valdes Ingvar Ahlström.

Till revisor valdes Stefan Svensson, BakerTilly Halmstad.

Vid extra föreningsstämma den 20 oktober 2019 valdes Ingvar Ahlström och Josefine Heilig till styrelseledamöter då Malin Jonsson och Helena Klein önskade avgå.

Till styrelsesuppleanter valdes Jonatan Kruuse och Birgitta Lundgren.

Valberedning

Till valberedning valdes Stig-Allan Bengtsson och Peter Ek.

Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen, föreningen tecknas två i förening av ledamöterna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2019 i Stationshuset i Båstad.

Extra föreningsstämma hölls den 20 oktober 2019 i Östra Karups Bygdegård.

Styrelsemöten

Under året har det hållits 7 styrelsemöten.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 38 medlemmar (f å 35).

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits till nya ägare (f å 0).

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även kollektiv bostadsrättsförsäkring och styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring bekostas av medlemmarna.

Finansiering

Föreningens fastighet finansieras av Stadshypotek. Ursprungligt lånebelopp var 31 000 000 kronor. Skuld vid årets slut var 30 906 000 kronor. Under året har amorteringar gjorts med totalt 94 000 kronor.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning	Hemmeslöv 5:19
Byggnadsår	2018
Antal radhus	21, samtliga upplåtna som bostadsrätt
Bostadsarea, BOA	2457 kvm
Bruttoarea bostäder, BTA	Ej fastställt
Antal lokaler	Inga
Garage	Inga
Markareal	4508 kvm, friköpt tomt
Ekonomisk förvaltning	Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Britt HS Life & Economy AB i Onsala. Nytt avtal har tecknats med A Kompetens Ekonomi & Rådgivning AB i Båstad.
Teknisk förvaltning	För skötsel av gemensamma ytor har föreningen anlitat Carlsson & Eidergård Fastighetsförvaltning samt Ingvar Ahlström.

Utfört underhåll och slutbesiktning

Slutbesiktning av byggnaderna har utförts av BR Byggkonsult AB, Halmstad, den 26 september 2018 hus 17-21, 25 oktober 2018 hus 5-8 och 13-16 och 27 november 2018 hus 1-4 och 9-12. 2-års besiktning kommer att ske under hösten 2020. P.A.R.K. i Syd AB har slutbesiktat mark och yttre VA från 6 till 12 december 2018. PEAB har anlitats för besiktning av lekplatsen som föranledde några mindre förbättringar.

Förväntad framtida utveckling

Eftersom bostadsrättsföreningens fastighet och byggnader är nya, har någon underhållsplan ännu ej tagits fram. Styrelsen avser att påbörja arbetet med underhållsplan under år 2023.

Trivselaktiviteter

Under sommaren ordnades gemensam grillning och kubbspel vilket uppskattades av många.

FLERÅRSÖVERSIKT	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Belopp i kronor om inget annat anges			
Årsavgifter	1 257 984	-	-
Resultat efter finansiella poster	45 693	-	-
Resultat exkl avskrivningar och nedskrivningar	621 288	-	-
Eget kapital	42 840 693	42 795 000	-
Taxeringsvärde (endast tomtmark)	688 000	688 000	688 000
Soliditet procent*	58	45	-
Årsavgift/kvm BOA	512	-	-
Lån/kvm BOA	12 579	12 617	-
Belåningsgrad (skuld/tax.värde)	Tax.värde ej fastställt	Tax.värde ej fastställt	-
Avsättning underhållsfond/kvm BTA	-	-	-

* Nyckeltalet soliditet anger hur stor andel av föreningens tillgångar som *inte* motsvaras av skulder och beskriver föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Likviditet	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Belopp i kronor			
Årsavgifter bostäder och parkeringsplatser	1 286 714	-	-
Summa nettoomsättning	1 286 714	-	-
Drift- och övriga externa kostnader samt kostnader för styrelsearvoden och sociala kostnader	-302 115	-	-
Likviditet före planerat underhåll	984 599	-	-
Planerat underhåll	-	-	-
Likviditet före finansieringsutgifter	984 599	-	-
Räntekostnader	-375 866	-	-
Amorteringar	-94 000	-	-
Likviditet för året	514 733	-	-

FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	YTTRE U-FOND	ÅRETS RESULTAT	TOTALT
Belopp vid årets ingång	42 795 000			42 795 000
<i>Resultatdisposition enligt årsstämman</i>				
Avsättning till yttre underhållsfond				
Årets resultat			45 693	45 693
Belopp vid årets utgång	42 795 000	-	45 693	42 840 693

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-
<u>Årets resultat</u>	<u>45 693</u>
Summa	45 693

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	45 693
<u>Balanseras i ny räkning</u>	<u>-</u>
Summa	45 693

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

<i>RESULTATRÄKNING</i>	1	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 286 714	-
Övriga rörelseintäkter	3	12 555	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 299 269	-
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-302 115	-
Personalkostnader		-	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-575 595	-
Summa rörelsekostnader		-877 710	-
Rörelseresultat		421 559	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-375 866	-
Summa finansiella poster		-375 866	-
Resultat efter finansiella poster		45 693	-
Årets resultat		45 693	-

BALANSRÄKNING	1	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	73 069 405	73 645 000
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		73 069 405	73 645 000
Summa anläggningstillgångar		73 069 405	73 645 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		240 024	-
Övriga fordringar		20 404	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	31 347	24 775
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		291 775	24 775
<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		-	39 500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		-	39 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		750 672	21 617 158
<i>Summa kassa och bank</i>		750 672	21 617 158
Summa omsättningstillgångar		1 042 447	21 641 933
SUMMA TILLGÅNGAR		74 111 852	95 286 933

BALANSRÄKNING	1	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 795 000	42 795 000
Underhållsfond		-	-
<i>Summa bundet eget kapital</i>		42 795 000	42 795 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-	-
Avsättning underhållsfond		-	-
Årets resultat		45 693	-
<i>Summa fritt eget kapital</i>		45 693	-
Summa eget kapital		42 840 693	-
Långfristiga skulder			
	8, 9		
Övriga skulder till kreditinstitut		30 812 000	30 906 000
Summa långfristiga skulder		30 812 000	30 906 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	94 000	94 000
Leverantörsskulder		3 324	917 613
Skatteskulder		6 880	6 880
Övriga skulder		-	19 945 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	354 955	621 764
Summa kortfristiga skulder		459 159	21 585 933
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		74 111 852	95 286 933

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2). Ett byte av redovisningsprincip görs från K3 till K2-regelverket. Bytet föranleder inga praktiska konsekvenser och det är därför lämpligt att verkställa bytet nu till det förenklade regelverket K2 som är mer tillämpligt för föreningen.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker över den förväntade nyttjandeperioden.

Byggnader och mark	Procent 1,0	Antal år 100
--------------------	----------------	-----------------

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Avgifter bostäder	1 257 984	-
Avgifter parkeringsplatser	28 730	-
S:a nettoomsättning	1 286 714	-

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2019	2018
Sophämtningsavgifter	5 675	-
Rättelse fastighetsavgift 2018	6 880	-
S:a övriga rörelseintäkter	12 555	-

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Köpta tjänster för fastighetsskötsel	29 542	-
Elavgifter	15 790	-
Vatten och avlopp	72 694	-
Sophämtning	47 507	-
Fastighetsförsäkringar	32 562	-
Bredband TV via fiber	27 732	-
Arvode förvaltningsavtal	10 945	-
Fastighetsavgift	6 880	-
Revisionsarvode	12 500	-
Ekonomisk förvaltning	41 520	-
Övriga externa rörelseutgifter	4 443	-
S:a övriga externa kostnader	302 115	-

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader fastighetslån	375 866	-
S:a räntekostnader, ränteintäkter och liknande resultatposter	375 866	-

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31		
	Ingående anskaffningsvärden byggnader och mark	73 645 000	-		
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>				
	Årets anskaffningar	-	73 645 000		
	Utgående anskaffningsvärden byggnader och mark	73 645 000	73 645 000		
	Ingående avskrivningar byggnader	-	-		
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>				
	Årets avskrivningar	-575 595	-		
	Utgående avskrivningar byggnader	-575 595	-		
	Redovisat värde byggnader och mark	73 069 405	73 645 000		
	Taxeringsvärde byggnad	Ej fastställt	Ej fastställt		
	Taxeringsvärde mark	688 000	688 000		
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Fastighetsförsäkring för tiden 2001-2009 (1901-1909)	23 362	24 775		
	Bredband 2001	2 310	-		
	Sophämningsavgifter debiterade 2001	5 675	-		
	S:a förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 347	24 775		
Not 8	Långfristiga skulder	Aktuell ränta	Bunden t.o.m	2019-12-31	2018-12-31
	Stadshypotek lån 1	1,30	2020-06-22	7 703 000	7 726 500
	Stadshypotek lån 2	1,18	2021-12-30	7 703 000	7 726 500
	Stadshypotek lån 3	1,62	2023-12-30	7 703 000	7 726 500
	Stadshypotek lån 4	0,90	2020-12-30	7 703 000	7 726 500
				30 812 000	30 906 000
Not 9	Tillgångar, avsättningar och skulder som avser flera poster	2019-12-31	2018-12-31		
	Föreningens banklån som uppgår till 30 906 000 kr har delats upp på följande poster i balansräkningen.				
	<i>Långfristiga skulder</i>				
	Övriga skulder till kreditinstitut	30 812 000	30 906 000		
	<i>Kortfristiga skulder</i>				
	Övriga skulder till kreditinstitut	94 000	94 000		
		30 906 000	31 000 000		
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31		
	Upplupna räntekostnader	2 468	10 118		
	Förutbetalda avgifter bostäder	321 696	91 836		
	Fastighetsförvaltning	-	1 630		
	Elkostnad	716	2 870		
	Fiber-TV	-	2 310		
	NSVA anläggningsavgift	-	513 000		
	Revisionskostnader	12 500	-		
	Redovisningskostnader	4 225	-		
	Bokslutskostnader	13 350	-		
	S:a upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	354 955	621 764		

Not 9	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	31 000 000	31 000 000
	S:a ställda säkerheter	31 000 000	31 000 000

UNDERSKRIFTER

Båstad 2020-04-26

Jutta Qvant, ordförande

Ingvar Ahlström

Josefine Heilig

Lennart Hjelm

Daniel Ravald

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-____-____

Stefan Svensson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex beskrivs fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets över- eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger

Exceptionella intäkter och kostnader

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och läneeftergifter.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och bank (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Fonder för yttre och inre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus. Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas på skuldsidan i balansräkningen.

Ställda pantar

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/-fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t ex erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort- eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.