

Årsredovisning
för
Brf Kandidaten

769601-8378

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Kandidaten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av verksamheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter utan tidsbegränsning.

Föreningen registrerades 1996-11-25 hos Bolagsverket.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2017-08-21.

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-05-13.

Föreningen har sitt säte i Kungälv kommun.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2019-05-16 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Harry Carlsson	ledamot, ordförande och kassör
Bert-Åke Samuelsson	ledamot, sekreterare
Astrid Josefsson	ledamot, v.ordförande
Patrik Larsén	suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda styrelsemöten under året.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Söderberg & Partners.

Revisorer

Bo Göransson	intern revisor
--------------	----------------

Valberedning

Lisbeth Larsson

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Senioren 4 i Kungälv Kommun. Fastigheten består av nio byggnader med totalt 14 st bostadsrätter i både friliggande-, par- och radhus samt ett gemensamt soprum. Den sammanlagda bostadsarean utgör 1.178 kvm.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde hos Söderberg & Partners.

Lägenhetsfördelning	storlek	antal
	2 rok	2
	3 rok	6
	4 rok	5
	5 rok	1

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna kvarstod oförändrade under 2019.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften utgör 8 049 kr/småhus, alternativt 0,75% av taxeringsvärdet om detta är lägre.

Årets in- och utbetalningar	2019	2018
Ingående kassasaldo	619 590	656 573
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	913 079	882 646
Förändring kortfristiga skulder	0	2 473
	913 079	885 119
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	648 629	569 044
Räntekostnader/finansiella kostnader	112 455	114 279
Förändring kortfristiga fordringar	747	623
Förändring kortfristiga skulder	20 665	0
Amortering av föreningens lån	146 708	238 147
	929 204	922 102
Årets kassaförändring	- 16 125	- 36 983
Utgående kassasaldo	603 465	619 590

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför så har föreningen valt att följa likviditetsbudget.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning

Revisorsringen Sverige AB
Styrelsen

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har följande genomförts:

Styrelsen har under året deltagit i tre olika kurser för skötsel och hantering av BRF.

Fortsatt målningsarbete:

- Takplåtar, vindskivor, Sju st. fasader, två sidor mot väster, och byte av en del panel på väggar och gavlar.
- Målning av ytterdörrar (alla blå).
- Service av elpannor.
- Vattenavgiften höjdes till 44 kr/ kubikmeter.
- Uppfräschning av "Torget"
- Handkassan per 31/12- 19 4345 kr.
- Sänkning av hyran med 50% i dec.

Total underhållskostnad ca 360.000 kr.

Under 2020 planeras följande:

- Fortsättning av målningsarbeten från 2019, samt vid behov bytande av skadade paneler.
- Årlig service av elpannor.
- Byte av två ytterdörrar.
- Om ekonomin tillåter, amorterar vi 100- 200.000 kr vid omsättning av lånen i maj
- Ingen hyreshöjning

Total kostnad för underhåll samt förändringsarbeten. ca 315.000 kronor

Medlemsinformation

Samtliga 14 bostadsrättslägenheter var vid verksamhetsårets ingång samt utgång upplåtna till 21 medlemmar.

Under verksamhetsåret har inga överlåtelser skett.

För andrahandsuthyrning krävs styrelsens godkännande.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (samtliga intäkter) tkr	913	883	876	865
Resultat efter finansiella poster tkr	-9	39	81	119
Soliditet (%)	33,86	33,48	32,72	31,53
Genomsnittlig årsavgift m ² kr	713	713	713	738
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,29	1,29	1,38	2,02
Lån /m ² bostadsyta kr	7 384	7 508	7 710	8 004
Elkostnad / m ² bostadsyta kr	6	8	7	5
Vattenkostnad / m ² bostadsyta kr	51	47	49	42

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 276 000	1 183 000	391 424	625 456	38 517	4 514 397
Disposition av föregående års resultat:			-166 154	204 671	-38 517	0
Årets resultat					-8 811	-8 811
Belopp vid årets utgång	2 276 000	1 183 000	225 270	830 127	-8 811	4 505 586

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	830 127
årets förlust	-8 811
	821 316
disponeras så att	
till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	48 300
ur underhållsfonden tas i anspråk	-273 570
i ny räkning överföres	1 046 586
	821 316

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	1	912 656	881 326
Övriga rörelseintäkter		424	1 320
Summa rörelseintäkter		913 080	882 646
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-500 465	-428 126
Driftskostnader	3	-103 164	-94 930
Förvaltningskostnader	4	-27 586	-27 286
Personalkostnader	5	-17 415	-18 702
Avskrivningar		-160 806	-160 806
Summa rörelsekostnader		-809 436	-729 850
Rörelseresultat		103 644	152 796
Finansiella poster			
Räntekostnader		-112 455	-114 279
Resultat efter finansiella poster		-8 811	38 517
Resultat före skatt		-8 811	38 517
Årets resultat		-8 811	38 517

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	12 611 168	12 760 230
Maskiner och inventarier	7	12 714	14 833
Fastighetsinstallationer	8	67 375	77 000
Summa materiella anläggningstillgångar		12 691 257	12 852 063
Summa anläggningstillgångar		12 691 257	12 852 063
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		184	184
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 837	10 090
Summa kortfristiga fordringar		11 021	10 274
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		603 465	619 590
Summa omsättningstillgångar		614 486	629 864
SUMMA TILLGÅNGAR		13 305 743	13 481 927

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		3 459 000	3 459 000
Fond för yttre underhåll		225 270	391 424
Summa bundet eget kapital		3 684 270	3 850 424
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		830 127	625 456
Årets resultat		-8 811	38 517
Summa fritt eget kapital		821 316	663 973
Summa eget kapital		4 505 586	4 514 397
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9, 10	8 551 260	8 697 968
Summa långfristiga skulder		8 551 260	8 697 968
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	9	146 708	146 708
Leverantörsskulder		5 975	4 995
Skatteskulder		30 544	18 154
Övriga skulder		0	9 066
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	65 670	90 639
Summa kortfristiga skulder		248 897	269 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 305 743	13 481 927

Noter

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 100 år

Fastigheten skrivs av linjärt i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

	2019	2018
Årsavgifter medlemmar	876 067	839 564
Intäkt vatten medlemmar	36 588	41 762
	912 655	881 326

Not 2 Fastighetskostnader

	2019	2018
Fastighetsbeskattning	109 314	107 100
Fastighetsförsäkring	19 545	17 657
Reparationer fastighet	24 380	53 071
Underhåll fastighet	326 498	214 454
Trädgårdsskötsel	16 287	28 297
Väghållning och snöröjning	4 440	7 547
	500 464	428 126

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Elnät och förbrukning	7 180	9 106
Vatten och avlopp	60 534	55 653
Avfallshantering	29 850	28 771
Kabel-Tv / bredband	5 600	1 400
	103 164	94 930

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Ekonomisk förvaltning	13 816	14 634
Konsultarvoden	2 243	0
Föreningskostnader	4 020	3 940
Administrativa kostnader	7 507	8 712
	27 586	27 286

Not 5 Personalkostnader

	2019	2018
Löner, arvoden och andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvoden	12 672	19 250
Arvode revisorer	3 000	-2 800
Sociala kostnader	1 743	2 252
Totala löner, arvoden, andra ersättningar samt sociala kostnader	17 415	18 702

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 142 556	15 142 556
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 142 556	15 142 556
Ingående avskrivningar	-2 382 326	-2 233 264
Årets avskrivningar	-149 062	-149 062
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 531 388	-2 382 326
Utgående redovisat värde	12 611 168	12 760 230
Taxeringsvärden byggnader	10 020 000	10 020 000
Taxeringsvärden mark	6 072 000	6 072 000
	16 092 000	16 092 000
Bokfört värde byggnader	11 481 168	11 630 230
Bokfört värde mark	1 130 000	1 130 000
	12 611 168	12 760 230

Not 7 Maskiner och inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 065	28 065
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 065	28 065
Ingående avskrivningar	-13 232	-11 113
Årets avskrivningar	-2 119	-2 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 351	-13 232
Utgående redovisat värde	12 714	14 833

Not 8 Fastighetsinstallationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	168 461	168 461
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 461	168 461
Ingående avskrivningar	-91 461	-81 836
Årets avskrivningar	-9 625	-9 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-101 086	-91 461
Utgående redovisat värde	67 375	77 000

Not 9 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,326	2020-05-25	2 857 019	3 003 727
Swedbank Hypotek	1,326	2020-05-25	1 840 695	1 840 695
Stadshypotek	1,220	2020-12-30	4 000 254	4 000 254
			8 697 968	8 844 676
Kortfristig del av långfristig skuld			146 708	146 708
Amortering åren 2 - 5			586 832	
Amortering efter år 5			7 964 428	

Not 10 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	11 326 000	11 326 000
	11 326 000	11 326 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	6 879	6 852
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	51 053	75 909
Upplupen elkostnad	1 315	1 406
Upplupen avfallshantering	642	510
Upplupet förvaltningsarvode	4 803	5 689
Övriga upplupna kostnader	978	273
	65 670	90 639

Kungälv 2020 - -

Harry Carlsson
Ordförande

Astrid Josefsson

Bert-Åke Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

Bo Göransson
Revisor