

Årsredovisning 2019

Brf Inlagan 22

716408-2021

Styrelsen för Brf Inlagan 22 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

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

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 boende miljö. 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 föreningsstämman 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 utgifter. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare 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 överlätas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Inlagan 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen som har sitt säte i Halmstads kommun har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen har sitt säte i Halmstads kommun i Hallands län.

Föreningen äger fastigheten Inlagan 22 med adress Norra Vägen 20 i Halmstad kommun. Fastigheten består av en byggnad med 40 lägenheter.

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

Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar och inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen. Bostadsrättstillägg och hemförsäkring tecknas och bekostas av medlemmarna var för sig.

Fastighetsinformation

Fastighetsbeteckning:	Inlagan 22
Byggnadsår:	1984
Antal lägenheter:	40 st, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA:	2 780 kvm
Parkeringsplatser:	22 platser

Årets taxeringsvärde 44 400 000

Föregående års taxeringsvärde 33 000 000

Lägenhetsfördelning

	2 rok	3 rok	Summa
	26 st	14 st	40 st

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter

**Vald t.o.m.*

Per Christiansson	ordförande	2020
Eva Perby	ledamot	2020
Richard Demegård	ledamot	2020
Cecilia Palmgren	ledamot	2020
Karin Eklund avgått 191231	ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Pia Trygg	2020
Patrik Olander	

Revisor ordinarie

Jan Westerberg	extern revisor	2020
Bo Olofson	föreningsrevisor	2020

Valberedning

Ingela Drugge	sammankallande	2020
Mariann Renkefeldt		2020

**Med vald t.o.m. förstås vald t.o.m. nästkommande ordinarie årsstämma.*

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ordinarie ledamöter två i förening.

Föreningen har ingått följande avtal

PART Fastighetsförvaltning AB	from 19-07-01	Ekonomisk förvaltning
PART Fastighetsförvaltning AB	from 19-07-01	Teknisk förvaltning
RC Hiss		Service hissar
Com Hem		Kabel-TV, Bredband
Hem		Elnät, renhållning, fjärrvärme, vatten
Skellefteå Kraft		El
Länsförsäkringar		Försäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma 2019-04-16. Medverkande på stämman var 20 medlemmar varav 18 var röstberättigade.

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden.

Vår- och höststädning har ägt rum som vanligt. 14-19 medlemmar har deltagit. Anmärkningarna från den senaste ventilationskontrollen åtgärdades och ombesiktigades i mars 2019. Trätroll har tillrättgjorts på balkongerna B9-B11.

Årets resultat uppgår till 257 tsek. I resultatet ingår avskrivningar med 344 tsek, exkluderar man avskrivningarna uppgår resultatet till 601 tsek. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och påverkar inte föreningens likviditet. Under året har extraamorteringar på föreningens fastighetslån gjorts med 80 000 kr, se not 5.

Avsättning har gjorts till yttre underhållsfonden med 50 tsek enligt underhållsplanen.

Medlemsinformation

Under verksamhetsåret har 3 överlåtelse av bostadsrätt skett (f.g. år 4).

	2019	2018	2017	2016	2015
FLERÅRSÖVERSIKT					
BELOPP I TSEK där ej annat anges					
Soliditet %	32	29	27	27	22
Likviditet %	230%	194%	176%	176%	193%
Skuldkvot	5	5	5	5	6
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	18	18	18	18	-
Avskrivning, kr/kvm	124	124	124	124	124

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

2019-12-31

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	933 080	286 630	2 076 218	166 852	3 462 780
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			166 852	-166 852	-
Förändring av underhållsfond		50 000	-50 000		-
Årets resultat				257 395	257 395
Belopp vid årets utgång	933 080	336 630	2 193 070	257 395	3 720 175

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 243 070
Årets resultat	257 395
Summa	2 500 465

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	50 000
Balanseras i ny räkning	2 450 465
Summa	2 500 465

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

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 536 732	1 536 530
Summa rörelseintäkter		1 536 732	1 536 530
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-781 581	-859 218
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-46 620	-50 013
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-344 161	-344 161
Summa rörelsekostnader		-1 172 362	-1 253 392
Rörelseresultat		364 370	283 138
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 750	4 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-111 725	-121 108
Summa finansiella poster		-106 975	-116 286
Resultat efter finansiella poster		257 395	166 852
Resultat före skatt		257 395	166 852
Årets resultat		257 395	166 852

TILLÄGG TILL RESULTATRÄKNINGEN

Årets ianspråktagande ur yttre underhållsfond	-	96 270
Årets avsättning till yttre underhållsfond	-50 000	-50 000
Årets fondförändring	-50 000	46 270
Årets resultat efter fondförändring	207 395	213 122

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	10 084 275	10 428 436
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		10 084 275	10 428 436
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 343	42 868
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		43 343	42 868
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 485 237	1 400 392
<i>Summa kassa och bank</i>		1 485 237	1 400 392
Summa omsättningstillgångar		1 528 580	1 443 260
SUMMA TILLGÅNGAR		11 612 855	11 871 696

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	933 080	933 080
Fond för yttre underhåll	336 630	286 630
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 269 710</i>	<i>1 219 710</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 243 070	2 029 948
Avsättning till underhållsfond	-50 000	-50 000
Anspråkstagande av underhållsfond	-	96 270
Årets resultat	257 395	166 852
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>2 450 465</i>	<i>2 243 070</i>
Summa eget kapital	3 720 175	3 462 780
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	5, 6 7 095 913	7 535 913
Summa långfristiga skulder	7 095 913	7 535 913
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	42 910	58 249
Fastighetsskatteskuld	2 533	-
Fastighetslån	360 000	360 000
Inre reparationsfond	7 226 775	283 031
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	164 550	171 723
Summa kortfristiga skulder	796 768	873 003
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 612 855	11 871 696

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 årsredovisning för mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning sker enligt linjär avskrivningsplan.

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden.

Typ	Antal år
Byggnad	50

Not 1	Årsavgifter och hyror	2019	2018
	Årsavgifter bostad	1 501 200	1 501 200
	Hysesintäkt parkeringsplatser	35 040	35 040
	Övriga ersättningar och intäkter	492	290
		1 536 732	1 536 530

Not 2	Driftskostnader	2019	2018
	Reparation och underhåll	115 086	94 288
	Planerat underhåll	-	96 270
	Förvaltningsarvode	86 890	77 318
	Trädgårdsskötsel, snö och halkbekämpning	33 293	25 485
	Städning/ sophantering	95 177	93 124
	Fastighetsförsäkring	34 834	40 676
	Kabel-tv	54 838	59 181
	Serviceavtal hiss	6 143	3 850
	Fastighetsavgift	55 133	53 480
	Fjärrvärme	158 893	169 739
	Elförbrukning	48 613	48 299
	Vatten och avlopp	63 705	60 830
	Förbrukningsmaterial	13 661	3 742
	Revisionsarvode	3 013	4 000
	Övriga externa kostnader	12 302	28 936
		781 581	859 218

Not 3	Styrelsearvoden och avgifter	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	2 950	7 581
	Styrelsearvoden	36 600	33 200
	Sociala avgifter på löner och arvoden	7 070	9 232
		46 620	50 013
Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 394 013	17 394 013
	Utgående anskaffningsvärden	17 394 013	17 394 013
	Ingående avskrivningar	-6 965 577	-6 621 416
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-344 161	-344 161
	Utgående avskrivningar	-7 309 738	-6 965 577
	Redovisat värde	10 084 275	10 428 436
	Varav		
	Byggnad	9 614 275	9 958 436
	Mark	470 000	470 000
	Taxeringsvärden		
	Byggnad	27 000 000	22 600 000
	Mark	17 400 000	10 400 000
		44 400 000	33 000 000

Not 5	Fastighetslån, långfristiga	7 095 913
	Amorteras 2020	360 000

Kreditinstitut	Räntesats	Bundet t.o.m.	Ing.skuld	Amortering	Utg.skuld	Amorteras -20
Stadshypotek	1,53%	2020-09-30	3 310 466	80 000	3 230 466	-
Stadshypotek	1,40%	2021-03-30	4 585 447	360 000	4 225 447	360 000
			7 895 913	440 000	7 455 913	360 000

Not 6	Förfallotid skulder	2019-12-31	2018-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år, amortering enligt plan	1 440 000	1 440 000
	Förfaller senare än 5 år	5 655 913	6 015 913

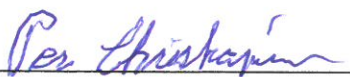
Not 7	Inre reparationsfond	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	264 561	299 119
	Uttag under året	-37 786	-34 558
	Vid årets slut	226 775	264 561

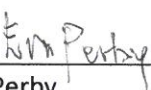
Övriga upplysningar

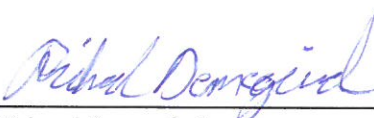
Not 8	Ställda säkerheter för egen räkning	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 763 000	15 763 000

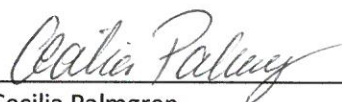
Halmstad 11/3 2020

Bostadsrättsföreningen Inlagan 22


Per Christiansson

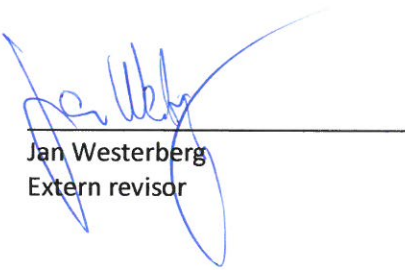

Eva Perby

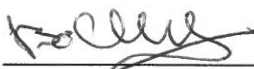

Richard Demegård


Cecilia Palmgren


Karin Eklund

Vår revisionsberättelse har lämnats 6/4 2020


Jan Westerberg
Extern revisor


Bo Olofson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Inlagan 22 Organisationsnummer 716408-2021

Rapport om årsredovisningen

Vi har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Inlagan 22

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Inlagan 22 för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

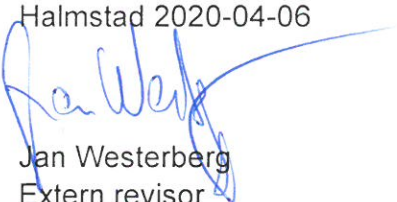
Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt vår uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker

att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Halmstad 2020-04-06



Jan Westerberg
Extern revisor



Bo Olofson
Intern revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva Någon form av ekonomisk verksamhet.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som har utdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningen bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.