

Årsredovisning för
Brf Kristinehall nr 1
769610-5944

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Brf Kristinehall nr 1, 769610-5944 får härmed avge årsredovisning för 2020. Föreningens säte är i Helsingborg.

Vid föreningsstämman, som ägde rum den 2020-06-24 valdes följande till styrelseledamöter:

Anna Ilirzon, omvaldes till ordförande 1 år
Lena Hannersson, omvaldes till ledamot 1 år
Dan Waldemarson, omvaldes till ledamot 1 år
Per-Gunnar Larsson, omvaldes till ledamot 1 år
Helena Mik Lindén, valdes till ledamot 1 år
Hans Bosson, omvaldes till suppleant 1 år
Wanda Blom Backlund, valdes till suppleant 2år

Till revisorer omvaldes:
Anders Johansson, Mazars AB, ordinarie.
Willard Möller, Mazars AB, suppleant.

Till valberedning valdes:
Niklas Lindell sammankallande, Johanna Lindgren samt Hans Nelson.

Styrelsen har konstituerat sig enligt följande:

Ordförande Anna Ilirzon
Sekreterare Lena Hannersson
Kassör Dan Waldemarson
Ordinarie Ledamot Per Gunnar Larsson
Ordinarie Ledamot Helena Mik Lindén
Suppleant Hans Bosson
Suppleant Wanda Blom Backlund

Firmatecknare har varit Anna Ilirzon och Dan Waldemarson i förening förutom styrelsen i sin helhet.

Styrelsen har anlitat Bredablick AB för fastighetsskötseln och Larsson & Partners Redovisning AB för den ekonomiska redovisningen.

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

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda styrelsemöten. 1 överlåtelse av bostadsrätt har skett och 1 ny medlem har tillkommit under verksamhetsåret.

Styrelsen har beslutat att höjningar av månadsavgifterna kommer att ske under året.

Föreningen upplåter lägenheter och lokaler enligt nedan:

	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Lägenheter	21	2 518
Lokaler	7	420
Summa	28	2 938

45 % av lånen i fastigheten är bundna, övriga lån är rörliga.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsberättelse Brf Kristinehall nr 1, verksamhetsåret 2020/2021

Under året som gått sedan senaste årsmöte den 24 juni 2020 har styrelsen arbetat med löpande underhåll, med lite större renoveringar samt med en del förskönande insatser.

Vid årsskiftet bytte föreningen teknisk- samt ekonomisk förvaltare, till Helsingborgsbaserade Energiteknik AB.

I ett samarbete med Energiteknik har kartläggning av fönster- och fasadrenoveringsbehov påbörjats. Förslag finns att anlita fuktexpert för att genomföra en riktig fuktanalys för att identifiera var fukt kommer in i fastigheten och vilken påverkan det kan ha på fönster och fasadputs.

Diskussion om energisparåtgärder fortgår, dels genom en större investering i en lösning för att återvinna frånluft via luftvärmepumpar och dels genom att komplettera fönsterna i de bågge trapphusen med innerfönster. Den första åtgärden bedöms utifrån erfarenhet från liknande fastigheter kunna ge en besparing om 25% av värmeförbrukningen.

Styrelsen har arbetat med det uppdrag som gav på föreningsstämman, att komma med ett förslag på reviderade stadgar, i detta arbete har jurist med särskild kompetens inom detta område anlåtats från byrån Jurideko.

Nedan listas de renoveringar som skett under året:

" Totalrenovering av hiss.

" Lagning av sprickor i den södra fasaden, lagningarna är tillfälliga då det uppdagades att underlagsarbetet var bristfälligt och har släppt från väggen. En mer omfattande genomgång med bomsökning och efterföljande lagningar kommer att ske för den södra samt västra fasaden under året.

" Reparation av fuktskador i två lägenheter till följd av att vatten trängt in via fasadsprickorna som nämns i punkten ovan.

" Uppfräschning av källargångar, putsning och målning av ytor med mest putssläpp.

" Lagning av puts samt bättringsmålning av fasad i markplan Karl Johans Gata

" Tätning av entrédörr till Skeppsholmen Sothersbys lokal, ny tröskel, plåtning samt nya lister.

" Varsam tvättning samt lagning av stuckaturer, sockellist och hål i sandstensporten vid entrén Drottninggatan 27.

" Entrémattor med logga har ersatt tidigare omärkta mattor då dessa stulits i flera omgångar.

" Nytt dörrtrycke till entrén på Drottninggatan samt draghandtag till svängdörrar är beställda då även dessa har stulits.

Flerårsöversikt, kkr

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 594	1 660	1 693	1 657
Resultat efter finansiella poster	-1 040	-338	-8	-52
Soliditet, %	74	76	77	76

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 700 392	1 935 239	-447 602	-347 699
Avsättning till fond		147 576	-147 576	
Disposition enl årsstämmobeslut			-347 699	347 699
Årets resultat				-1 039 791
Vid årets slut	30 700 392	2 082 815	-942 877	-1 039 791

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande medel:	
balanserat resultat	-942 877
årets resultat	-1 039 791
Totalt	-1 982 668
Styrelsen föreslår följande disposition	
balanseras i ny räkning	-1 982 668
Summa	-1 982 668

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	1 594 410	1 660 038
Övriga rörelseintäkter		17 110	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>1 611 520</u>	<u>1 660 038</u>
Rörelsekostnader			
Fastighets- och driftstkostnader	3,4	-2 051 242	-1 453 820
Övriga externa kostnader	3,4	-198 322	-156 131
Personalkostnader	3,4	-15 681	-26 784
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5,6	-283 445	-263 315
Summa rörelsekostnader		<u>-2 548 690</u>	<u>-1 900 050</u>
Rörelseresultat		<u>-937 170</u>	<u>-240 012</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 964	19 728
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 585	-127 415
Summa finansiella poster		<u>-102 621</u>	<u>-107 687</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 039 791</u>	<u>-347 699</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>-1 039 791</u>	<u>-347 699</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>-1 039 791</u>	<u>-347 699</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	39 385 072	39 584 827
Inventarier, verktyg och installationer	6	118 998	60 809
Summa materiella anläggningstillgångar		39 504 070	39 645 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar	7	1 142 012	1 642 892
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 142 012	1 642 892
Summa anläggningstillgångar		40 646 082	41 288 528
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50 323	94 489
Övriga fordringar		1 161	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		109 687	37 702
Summa kortfristiga fordringar		161 171	132 191
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		691 240	385 525
Summa kassa och bank		691 240	385 525
Summa omsättningstillgångar		852 411	517 716
SUMMA TILLGÅNGAR		41 498 493	41 806 244

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		30 700 392	30 700 392
Yttre fond		2 082 815	1 935 239
Summa bundet eget kapital		32 783 207	32 635 631
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-942 877	-447 602
Årets resultat		-1 039 791	-347 699
Summa fritt eget kapital		-1 982 668	-795 301
Summa eget kapital		30 800 539	31 840 330
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9,10	4 488 890	4 817 334
Summa långfristiga skulder		4 488 890	4 817 334
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	5 509 000	4 495 000
Leverantörsskulder		227 840	234 636
Skatteskulder		150 766	140 004
Övriga skulder		36 578	29 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	284 880	249 040
Summa kortfristiga skulder		6 209 064	5 148 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 498 493	41 806 244

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10

Redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor och beloppen anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning byggnad sker med 0,75% per år. Markanläggningar skrivs av med 5% per år. Inventarier skrivs av under 5 år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 049 246	1 046 189
Hysesintäkter, lokaler	514 559	531 413
Hysesintäkter kabel-TV	23 982	17 821
Hysesintäkter bränsle	38 138	38 628
Fakturerad fastighetsskatt	25 510	25 992
Erhållna statliga bidrag	14 270	0
Försäkringsersättningar	2 840	0
Övrigt	729	5
Summa	1 669 274	1 660 048

Lämnade rabatter för månads- hyresavgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Hysesbortfall bostäder, MF	-7 812	0
Hyses- och avgiftsbortfall lokaler, moms	-43 545	0
Intäktskonto periodisering	-6 397	0
Summa	-57 754	0

Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	241 780	48 352
Fastighetsel	87 783	48 673
Värmekostnader	264 098	347 831
Vatten & avlopp	59 460	53 732
Avfallshantering	52 221	58 416
Försäkringspremier fastighet	38 898	46 051
Kabel TV	60 854	30 263
It tjänster, Bredband och Porttelefon	65 419	81 423
Förvaltningskostnader	8 561	4 910
Fastighetsskatt	75 929	74 837
Styrelsearvode	47 300	46 500
Sociala kostnader	11 361	12 384
Revisionsarvode	21 480	14 953
Arvode kameral förvaltning	79 135	77 175
Konsultarvoden	37 439	10 001
Summa	1 151 718	955 501

Not 4 Utfört underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löpande underhåll allmänna utrymmen, fastighet	506 643	148 796
Löpande underhåll, bostäder (Fönster)	117 672	289 019
Löpande underhåll, lokaler	38 495	29 318
Entreer	49 286	104 975
Hissar	76 029	52 431
Ventilation	173 199	
Reperation av huskropp, fasader och tak	152 203	56 694
Summa	1 113 527	681 233

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ursprungligt anskaffningsvärde:		
- Byggnader	23 088 552	23 088 552
- Mark	12 091 323	12 091 323
	35 179 875	35 179 875
Om- och tillbyggnader:		
Ingående anskaffningsvärde	6 405 395	6 271 007
Årets anskaffningar	50 141	134 388
	6 455 536	6 405 395
Markanläggning:		
Ingående anskaffningsvärde	557 645	557 645
	42 193 056	42 142 915
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 558 088	-2 309 976
- Årets avskrivning enligt plan	-249 895	-248 112
	-2 807 983	-2 558 088
Redovisat värde vid årets slut	39 385 073	39 584 827

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	76 012	
-Nyanskaffningar	91 739	76 012
Vid årets slut	167 751	76 012
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-15 203	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-33 550	-15 203
Vid årets slut	-48 753	-15 203
Redovisat värde vid årets slut	118 998	60 809

Not 7 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 142 012	1 642 892
Redovisat värde vid årets slut	1 142 012	1 642 892

Ingen medlem har under året löst sitt lån till föreningen.

Not 8 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	500 000	500 000
Outnyttjad del	-500 000	-500 000
Utnyttjat kreditbelopp	0	0

Not 9 Förfallotidpunkt skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	4 488 890	4 817 334
Förfaller senare än 5 år	0	0
4 488 890	4 488 890	4 817 334

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Föreningens banklån om 9 997 890 (9 361 778) kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristig del	4 488 890	4 817 334
Kortfristig del	5 509 000	4 495 000
9 997 890	9 997 890	9 312 334

Lånen redovisas som korta eller långa baserat på deras förfallotid. Föreningens plan är att årligen amortera 64 444 kr och löpande förlänga resterande del efterhand som de förfaller.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	17 124 500	17 124 500
Summa ställda säkerheter	17 124 500	17 124 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Uppvärmning, el vatten och renhållning	52 708	54 006
Förvaltning	18 496	
Redovisningstjänster	22 080	15 249
Utgiftsräntor	12 759	7 022
Revisionsarvode	18 000	16 000
Bokslutsarvode	12 000	10 000
Förutbetalda hyresinkomster	137 639	141 217
Övriga upplupna kostnader	11 198	5 546
	284 880	249 040

Underskrifter

Helsingborg, 2020-06-

Anna Ilirzon
Styrelseordförande

Dan Waldermarson

Lena Hannersson

Per-Gunnar Larsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-

Anders Johansson
Auktoriserad revisor