

# Årsredovisning

## *Bostadsrättsföreningen Basilikan i Halmstad*

769621-7384

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Basilikan i Halmstad får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31

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



INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	1 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Tilläggsupplysningar	8 - 10
- Underskrifter	11

## 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. Brf Basilikan har för sina medlemmar tecknat en kollektiv försäkring för bostadsrättstillägg.



## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Basilikan i Halmstad får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen, som har sitt säte i Halmstads Kommun, äger fastigheten Basilikan 11 med därpå uppförd byggnad med totalt 14 lägenheter. Fastighetens adress är Backhausgatan 4/ Stenvinkelsgatan 7 i Halmstad.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelseledamöter		vald t.o.m.
Anna Eliasson	ordförande	2019
Sofia Liljenqvist	sekreterare	2019
Gerd Jansson	ledamot	2019
Henrik Johansson	ledamot	2019
Niklas Åberg	ledamot	2019
Styrelsesuppleant		
Mattias Liljenqvist		2019
Noga Stefansson		2019
Revisor		
Johan Liljencrantz	HGM Revision AB	2019
Auktoriserad revisor		
Valberedning		
Daniel Stefansson		2019
Mats Svensson		2019

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

### Firmateckning

Föreningen tecknas av styrelsen

Föreningen tecknas två i förening av ledamöterna

Föreningen har under verksamhetsåret hållit ordinarie årsstämma 2018-05-03.

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

Antal överlåtelse uppgick under verksamhetsåret till 1 (f.g. år 5).

Gällande föreningens finansiering, se not 5.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF skadeförsäkring AB. Föreningen har tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas av bostadsrättshavarna.

**Bostadsrättsföreningen Basilikan i Halmstad**  
769621-7384

**Fastighetsinformation**

Fastighetsbeteckning:	Basilikan 11
Byggnadsår:	1929
Antal lägenheter:	14, samtliga upplåtna med bostadsrätt
Bostadsyta, BOA:	1 257 kvm
Bruttoarea, BTA:	1 571 kvm
Tomtyta:	514 kvm, tomten ägs av föreningen.
Lokaler:	1-2 lokaler i källarplan om totalt 150 kvm.

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Årets resultat före avsättning till underhållsfond uppgår till -121 TSEK (f.g år 75 TSEK). Kostnaden för löpande reparation och underhåll uppgick under verksamhetsåret till 25 TSEK (f.g. år 129 TSEK) Planerad reparation och underhåll har utförts till en kostnad om 293 TSEK och består av fönsterbyte.

I januari 2018 löstes ett av lånen med en kvarvarande kapitalskuld om 153 600 kr, se not 5.

Föreningens kassaflöde är positivt.

FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i TSEK där ej annat anges

	1801-1812	1701-1712	1601-1612	1501-1512	1401-1412
Årsavgifter och hyror	1 013	1 006	998	921	967
Resultat exklusive avskrivningar	151	347	382	-79	-91
Resultat efter finansiella poster	-121	75	103	-359	-371
Eget kapital	13 086	13 207	13 132	13 029	11 625
Taxeringsvärde	12 586	12 586	12 586	8 725	8 725

NYCKELTAL

Belopp i SEK där ej annat anges

Soliditet %	53	53	53	53	48
Årsavgift/kvm BOA	732	732	729	720	720
Avsättning uhållsfond/ kvm BTA	95	95	95	25	25
Avskrivning byggnad /kvm BTA	173	173	173	173	173
Lån/kvm BOA	8 658	8 885	8 964	9 032	9 942

KASSAFLÖDE

Belopp i TSEK

Årsavgifter och hyror	1 013	1 006	998	921	967
*Drift och arvoden	-650	-459	-382	-443	-390
Räntor	-211	-200	-237	-328	-381
Amortering lån	-285	-100	-100	-71	-150
Periodens kassaflöde	-133	247	279	79	46

\*Utgifter för drift har justerats för 2014 med 287 TSEK avseende renovering av den lägenhet som uppläts till bostadsrätt. För 2015 har utgifter justerats med 230 TSEK avseende planerat underhåll av tvättstugan.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	13 828 100	812 087	-1 508 184	75 009	13 207 012
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			75 009	-75 009	0
Förändring av underhållsfond		-143 075	143 075		0
Årets resultat				-120 897	-120 897
Belopp vid årets utgång	13 828 100	669 012	-1 290 100	-120 897	13 086 115

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-1 433 175
Årets resultat	-120 897
<b>Summa</b>	<b>-1 554 072</b>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond	150 000
lanspråktagande av underhållsfond	-293 075
Balanseras i ny räkning	-1 410 997
<b>Summa</b>	<b>-1 554 072</b>

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

*RESULTATRÄKNING*

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 012 570	1 006 318
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 012 570</b>	<b>1 006 318</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-612 741	-418 973
Styrelsearvoden och sociala avgifter	3	-37 155	-39 895
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-272 198	-272 198
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-922 094</b>	<b>-731 066</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>90 476</b>	<b>275 252</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-211 373	-200 243
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-211 373</b>	<b>-200 243</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-120 897</b>	<b>75 009</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-120 897</b>	<b>75 009</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-120 897</b>	<b>75 009</b>

BALANSRÄKNING

		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	23 172 903	23 445 101
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		23 172 903	23 445 101
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>23 172 903</b>	<b>23 445 101</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		175 622	183 326
Övriga fordringar		21 232	20 618
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		22 315	21 664
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		219 169	225 608
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 136 940	1 185 489
<i>Summa kassa och bank</i>		1 136 940	1 185 489
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 356 109</b>	<b>1 411 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 529 012</b>	<b>24 856 198</b>



	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	13 828 100	13 828 100	
Fond för yttre underhåll	669 012	812 087	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<b>14 497 112</b>	<b>14 640 187</b>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-1 433 175	- 1 358 184	
Avsättning till underhållsfond	-150 000	-150 000	
lanspråktagande ur underhållsfond	293 075	-	
Årets resultat	-120 897	75 009	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<b>-1 410 997</b>	<b>-1 433 175</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>13 086 115</b>	<b>13 207 012</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>	5		
Fastighetslån	10 733 290	11 043 140	
<b>Summa långfristiga skulder</b>	6	<b>11 043 140</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	5	150 000	125 000
Leverantörsskulder		196 268	50 466
Förskott från kunder		-	20 370
Skatteskulder		42 589	41 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		320 750	368 588
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>709 607</b>	<b>606 046</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 529 012</b>	<b>24 856 198</b>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Avskrivning görs över den förväntade kvarvarande ekonomiska livslängden. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,50%	67
Takombyggnad	2,00%	50
Byggnadsinventarier	20,00%	5

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

Not		2018	2017
<b>1</b>	<b>Årsavgifter och hyror</b>		
	Årsavgifter bostäder	919 762	919 658
	Hysesintäkter lokaler	92 160	86 660
	Påminnelser och öresutjämningar	649	-
		<b>1 012 571</b>	<b>1 006 318</b>
<b>2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Löpande reparation och underhåll	24 820	129 384
	*Planerad reparation och underhåll	293 075	-
	Förvaltningsarvode	21 132	20 628
	Snö- och halkbekämpning	5 934	6 673
	Fjärrvärme	118 201	123 264
	El	25 729	18 417
	Vatten och avlopp	27 181	24 083
	Sophantering	21 507	16 925
	Kabel-tv	12 750	8 548
	Fastighetsskatt	21 448	21 140
	Försäkringspremie	17 379	17 166
	Konsultarvoden	-	-
	Revisionsarvoden	10 000	10 000
	Bankavgifter	2 268	2 283
	Bostadsrätterna, föreningsavgift	4 160	4 080
	Övriga drifts- och förvaltningskostnader	7 157	16 382
		<b>612 741</b>	<b>418 973</b>

\*Fönsterbyte

<b>Not 3</b>	<b>Styrelsearvoden och avgifter</b>	2018	2017
	Styrelsearvoden	29 000	30 500
	Sociala avgifter	8 155	9 395
		<b>37 155</b>	<b>39 895</b>

**Not 4** Byggnader och mark  
2017-12-31

Ingående anskaffningsvärden	25 320 177	25 320 177
Utgående anskaffningsvärden	25 320 177	25 320 177
Ingående avskrivningar	-1 875 076	-1 602 878
<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
Årets avskrivningar	-272 198	-272 198
Utgående avskrivningar	-2 147 274	-1 875 076
<b>Redovisat värde</b>	<b>23 172 903</b>	<b>23 445 101</b>
Taxeringsvärden	12 586 000	12 586 000

<b>Not 5</b>	<b>Fastighetslån, långfristiga</b>	<b>10 733 290</b>
	<i>Amorteras under 2019, kortfristig</i>	150 000
	<b>Summa fastighetslån</b>	<b>10 883 290</b>

Låneinstitut	Ränta	Villkorsändring	Ing.skuld	Förändring	Utg.skuld	Amorteras 2019
*LF Hypotek	2,03%	2018-01-01	153 600	-153 600	-	-
**LF Hypotek	1,53%	2019-04-01	1 360 040	-	1 360 040	-
LF Hypotek	1,90%	2020-12-30	3 300 000	-	3 300 000	-
LF Hypotek	2,30%	2022-12-30	3 300 000	-	3 300 000	-
***LF Hypotek	2,45%	2023-09-30	3 054 500	-131 250	2 923 250	-150 000
			11 168 140	-284 850	10 883 290	-150 000

\*Lånet löstes i januari 2018.

\*\* Lånet löper med rörlig ränta, 90 dagar.

\*\*\* Lånet sattes om till nya villkor, enligt ovan, den 18/10 2018.

<b>Not 6</b>	<b>Förfallotid skulder</b>	2018-12-31	2017-12-31
	Förfaller mellan 1 och 5 år	600 000	500 000
	Förfaller senare än 5 år	10 133 290	10 543 140

## Övriga upplysningar

### **Not 7      Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Arbete fortgår med planerad målning/renovering av fönster. Inga avgiftshöjningar är planerade.


### **Not 8      Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar

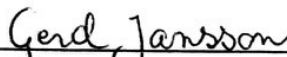
12 775 000

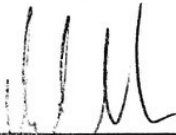
12 775 000

Halmstad 11 14 2019

  
\_\_\_\_\_  
Anna Eliasson

  
\_\_\_\_\_  
Sofia Liljeqvist

  
\_\_\_\_\_  
Gerd Jansson

  
\_\_\_\_\_  
Henrik Johansson

  
\_\_\_\_\_  
Niklas Åberg

Min revisionsberättelse har lämnats 23 14 2019

  
\_\_\_\_\_  
Johan Liljencrantz  
Auktoriserad revisor