

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

Räkenskapsåret

2017-01-01 – 2017-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 2 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7 |
| Noter | 9 |
| Underskrifter | 11 |

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

Styrelsen i Brf Kristinehall 6 får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 – 2017-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningens säte är Helsingborg.

Grundfakta om fastigheten

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-04-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan redovisades 2001-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2000-05-04 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| <u>Fastighetsbeteckning</u> | <u>Förvärv</u> | <u>Kommun</u> |
|-----------------------------|----------------|---------------|
| Kristinehall 6 | 2001 | Helsingborg |

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1900 och består av 1 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastighetens värdeår är 1959.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 564 kvadratmeter, varav 1 564 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

- 1 rok - 2 st
- 2 rok - 3 st
- 3 rok - 6 st
- 4 rok - 2 st
- 5 rok - 4 st

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggning:

| <u>Gemensamhetsanläggning</u> | <u>Kommentar</u> |
|-------------------------------|------------------|
|-------------------------------|------------------|

Övrigt

Maskinlokal med begränsad övernattningsmöjlighet.
Soprum, förrådsutrymmen och tvättstuga i lågbyggnad på gården.

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009-03-01 och sträcker sig fram till 2018-12-31. Underhållsplanen uppdaterades 2013.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

| <u>Genomförd åtgärd</u> | <u>År</u> | <u>Kommentar</u> |
|---|-----------|-------------------------------------|
| Nytt torkskåp tvättstuga | 2016 | |
| Renovering soprum | 2016 | |
| Hissrenovering | 2015 | 10 års servicegaranti |
| Porttelefon | 2014 | |
| Förstärkning av bjälklag i badrum lgh 9 | 2013 | |
| Ny matning för tvättstuga | 2013 | |
| Ny varmvattenregulator | 2013 | |
| Ny ytterdörr och port | 2012 | |
| OVK och ventilationsrengöring | 2011 | Serviceavtal tecknat med SIMAB |
| OVK för FTX | 2011 | Serviceavtal tecknat med SIMAB |
| Ombyggnad värme lgh 1A | 2011 | |
| Ommålning fasad | 2010-2011 | |
| Renovering av balkongräcken | 2010-2011 | |
| Ombyggnad av burspråk | 2010-2011 | Gamla rivet och helt nytt uppbyggt |
| Rörstamsrengöring | 2009 | Samtliga 4 stammar spolade |
| Energideklaration | 2008 | Termostater utbyta där det behövdes |
| Målning av trapphus | 2006 | |
| Målning av soprum | 2006 | Färgen flagnade i soprum |
| Målning av tvättstuga | 2006 | |
| Byte av lägenhetsdörrar | 2006 | |
| Ny gårdsbeläggning | 2004 | Stensättning och dränering |
| Elstambyte | 1984 | Översyn elcentral 2009 |
| Rörstambyte | 1984 | |
| Omläggning av tak | 1984 | |
| Nyinstallation hiss | 1984 | |
| Nya balkonger | 1984 | |

| <u>Planerad åtgärd</u> | <u>År</u> | <u>Kommentar</u> |
|------------------------|-----------|-------------------------|
| Målning av plåttak | 2018 | Taket kontrollerat 2016 |

Förvaltning

| <u>Avtal</u> | <u>Leverantör</u> |
|--|-----------------------------|
| Internetleverantör | Com Hem |
| Ekonomisk förvaltning | BDO Helsingborg |
| Fastighetsskötsel inkl. jourtjänst | PS-Service i Helsingborg AB |
| Serviceavtal fjärrvärme | Öresundskraft |
| Kabel-TV | Com Hem |
| Elleveranser | Fortum |
| Hisskötsel och utryckning vid nödlägen | Primo-Hiss |
| Ventilation | SIMAB |
| Underhåll stamledningar | Sydspol |
| Lägenhetsregister | BDO Helsingborg |

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 17 st.

Av föreningens medlemslägenheter har under året inga överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

| | |
|--------------------------------|----------------|
| Olle Olofsson, ordförande | Ledamot 1 år |
| Anders Broström, kassör | Ledamot 1 år |
| Alexandra Müller, sekreterare | Ledamot 2 år |
| Jan Svensson, teknisk ansvarig | Ledamot 3 år |
| Anders Donelius | Suppleant 3 år |
| Lovisa Snekkersten | Suppleant 1 år |

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande:

Jan Svensson

Anders Donelius

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden, varav 1 konstituerande styrelsemöte.

Revisorer

Christer Olsson

Ordinarie, extern

Ulf Erlandsson

Ordinarie, intern

Valberedning

Tommy Lilja

Sammanställande

Mathias Hoeschen

Arne Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-03.

Verksamhetsberättelse

Några större reparationer har under verksamhetsåret inte gjorts i fastigheten.

Under större delen av året löpte samtliga föreningens lån med rörlig ränta. Under hösten beslutade dock styrelsen att binda räntan på de två s k 3 milj.-lånen (se vidare i räkenskapsdelen not. 8). Övriga lån löper fortsättningsvis med rörlig ränta.

Under verksamhetsåret har beslut fattats om byte av ekonomisk förvaltare. Styrelsen har beslutat att den ekonomiska förvaltningen skall övertas av HSB Nordvästra Skåne. Skälet är främst att HSB åtagit sig ett helhetsgrepp över förvaltningen med ett välutvecklat databaserat redovisningssystem. Bland fördelarna kan också nämnas att styrelsen och revisorerna får tillgång till en webbsida, som blir föreningens digitala styrelseportal. Vidare erbjuds föreningen bl a tillgång till av HSB upphandlad fastighetsförsäkring, vilket avsevärt minskar föreningens försäkringskostnad.

A

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

Flerårsöversikt

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är god och ingen avgiftshöjning är planerad.

Beloppen i flerårsöversikten visas i KSEK

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|-----------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 005 | 1 005 | 1 005 | 1 005 |
| Resultat efter finansiella poster | 353 | 188 | -500 | 39 |
| Soliditet (%) | 54,14 | 53,52 | 53,00 | 54,00 |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta | 643,00 | 643,00 | 643,00 | 643,00 |
| Lån/kvm bostadsrättsyta | 7 405,00 | 7405 | 7403 | 7411 |
| Elkostnad/kvm totalyta | 21,00 | 20 | 19 | 20 |
| Värmekostnad/kvm totalyta | 102 | 109 | 103 | 103 |
| Vattenkostnad/kvm totalyta | 19 | 17 | 20 | 25 |
| Kapitalkostnad/kvm totalyta | 81 | 173 | 226 | 244 |
| Yttre fond, kkr | 112 | 56 | 470 | 403 |
| Balanserat resultat, kkr | 67 | -65 | 21 | 48 |

Skatter och avgifter

För hyreshus är avgiften 1 315 (1 270) kronor per bostadsrättslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserad vinst/förlust | Årets Resultat |
|--|----------------------|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 12 657 846 | 666 836 | 55 800 | -65 097 | 187 611 |
| Disposition enligt årsstämmebeslut | 0 | 0 | | 187 611 | -187 611 |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 0 | 0 | 55 800 | -55 800 | 0 |
| Årets resultat | | | | | 352 763 |
| Belopp vid årets utgång | 12 657 846 | 666 836 | 111 600 | 66 714 | 352 763 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|---------|
| Balanserat resultat | 66 714 |
| Årets resultat | 352 763 |
| | <hr/> |
| | 419 477 |

Förslag till disposition:

| | |
|--|---------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 55 800 |
| Balanseras i ny räkning | 363 677 |
| | <hr/> |
| | 419 477 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.



Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2017-01-01 2017-12-31 | 2016-01-01 2016-12-31 |
|---|-------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 007 845 | 1 006 510 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | | <u>1 007 845</u> | <u>1 006 510</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Råvaror och förnödenheter | 3 | -295 102 | -344 174 |
| Handelsvaror | 3 | -94 227 | -84 216 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -85 668 | -66 065 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | 3,4,5 | -54 732 | -54 730 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-529 729</u> | <u>-549 185</u> |
| Rörelseresultat | | 478 116 | 457 325 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 895 | 1 262 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -126 248 | -270 976 |
| Summa finansiella poster | | <u>-125 353</u> | <u>-269 714</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 352 763 | 187 611 |
| Resultat före skatt | | 352 763 | 187 611 |
| Årets resultat | | <u>352 763</u> | <u>187 611</u> |

A

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

BALANSRÄKNING

| | | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 1,4 | 24 411 312 | 24 463 788 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5 | 6 025 | 8 281 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>24 417 337</u> | <u>24 472 069</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | 24 417 337 | 24 472 069 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 7 497 | 8 694 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 6 | 43 483 | 44 123 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>50 980</u> | <u>52 817</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 1 128 205 | 704 226 |
| Summa kassa och bank | | <u>1 128 205</u> | <u>704 226</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 179 185 | 757 043 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 25 596 522 | 25 229 112 |

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

BALANSRÄKNING

2017-12-31

2016-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER**Eget kapital****Bundet eget kapital**

| | | | |
|----------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | | 12 657 846 | 12 657 846 |
| Upplåtelseavgifter | | 666 836 | 666 836 |
| Fond för yttre underhåll | 7 | 111 600 | 55 800 |
| Summa bundet eget kapital | | 13 436 282 | 13 380 482 |

Fritt eget kapital

| | | | |
|---------------------------------|--|----------------|----------------|
| Balanserat resultat | | 66 714 | -65 097 |
| Årets resultat | | 352 763 | 187 611 |
| Summa fritt eget kapital | | 419 477 | 122 514 |

Summa eget kapital

| | | | |
|--|--|------------|------------|
| | | 13 855 759 | 13 502 996 |
|--|--|------------|------------|

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|---|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 8 | 11 576 250 | 11 581 250 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 576 250 | 11 581 250 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|---|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 5 000 | 5 000 |
| Leverantörsskulder | | 41 328 | 45 640 |
| Skatteskulder | | 25 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 9 | 118 160 | 94 226 |
| Summa kortfristiga skulder | | 164 513 | 144 866 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

| | | | |
|--|--|-------------------|-------------------|
| | | 25 596 522 | 25 229 112 |
|--|--|-------------------|-------------------|

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2016:10 (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningsprocent:

Byggnader och mark

Yttre anläggningar

% per år

0,25

10

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

2017

2016

Årsavgifter

1 005 180

1 005 180

Övriga intäkter

2 665

1 330

1 007 845

1 006 510

Not 3 Fastighets- och driftkostnader

2017

2016

Fastighetsskötsel

31 685

23 618

Hissbesiktning & serviceavtal

0

2 676

Gemensamma utrymmen

577

279

Fastighetsunderhåll

30 011

76 380

El

32 850

31 959

Värme

159 970

170 584

Vatten

29 748

26 306

Sophämtning och renhållning

20 168

17 389

Kabel-Tv

27 626

27 156

Fastighetsskatt

22 355

21 556

Försäkring

34 339

30 487

Pantsättningsavgift

1 329

Porttelefon

4 644

2 877

Förvaltningsarvode

63 466

42 015

Styrelseomkostnader

9 393

5 073

Avskrivningar, byggnad

52 476

52 475

Avskrivningar, inventarier

2 256

2 255

Övrigt

8 165

14 771

529 729

549 185

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark

2017-12-31

2016-12-31

Ingående anskaffningsvärden

25 319 856

25 319 856

Utgående anskaffningsvärden

25 319 856

25 319 856

Ingående avskrivningar

-856 068

-803 593

Årets avskrivningar

-52 476

-52 475

Utgående avskrivningar

-908 544

-856 068

Redovisat värde

24 411 312

24 463 788

Brf Kristinehall 6

Org.nr. 769605-6303

NOTER

| Not 5 Yttre anläggningar | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 22 560 | 22 560 |
| Utgående anskaffningsvärden | 22 560 | 22 560 |
| Ingående avskrivningar | -14 279 | 0 |
| Årets avskrivningar | -2 256 | -2 255 |
| Utgående avskrivningar | -16 535 | -14 279 |
| Redovisat värde | 6 025 | 8 281 |

| Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Länsförsäkringar Skåne | 32 390 | 31 394 |
| ComHem | 7 013 | 6 903 |
| Bostadsrätterna 2018 | 4 080 | 4 080 |
| Upplupna överlåtelseavgifter | 0 | 1 108 |
| NSR | 0 | 1 746 |
| | 43 483 | 45 231 |

| Not 7 Fond för yttre underhåll | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början | 55 800 | 469 705 |
| Reservering enligt stadgar | 55 800 | 55 800 |
| Uttag ur fond | 0 | -469 705 |
| Belopp vid årets utgång | 111 600 | 55 800 |

| Not 8 Långfristiga konvertibla lån | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Lån | | |
| SEB Bolån, 39881209 | 1,66 | 3 041 250 |
| SEB Bolån, 36354496 | 1,26 | 3 100 000 |
| SEB Bolån, 33218583 | 0,61 | 1 978 000 |
| SEB Bolån, 33218591 | 0,61 | 1 966 000 |
| SEB Bolån, 33218745 | 0,61 | 1 496 000 |
| Kortfristig del | -5 000 | 1 496 000 |
| | 11 576 250 | 11 581 250 |

| Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| El | 1 169 | 1 403 |
| Värme | 20 120 | 24 326 |
| Ränta | 3 996 | 6 954 |
| Redovisning och bokslut | 19 182 | 1 108 |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 73 693 | 60 435 |
| | 118 160 | 94 226 |

Övriga noter

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansslutning.

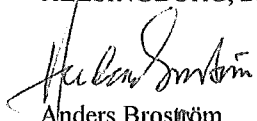
Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

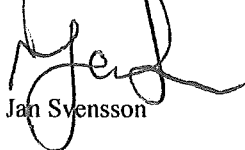
Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster, men före extraordinära intäkter och kostnader.

HELSINGBORG, 2018-03-19



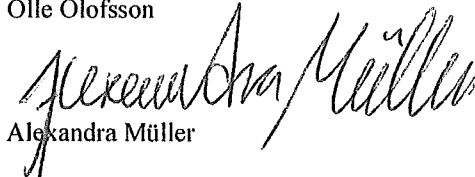
Anders Broström



Jan Svensson



Olle Olofsson



Alexandra Müller

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-03-20



Christer Olsson
Extern revisor