

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen 6 maj

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Lars Mikael Svensson	Ordförande
Lars Stefan Edström	Ledamot
Cajsa Alexandra Nicklasson	Ledamot

Lars Christer Asklund	Suppleant
Svante Per Anders Ericsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Persson	Ordinarie Extern	AEP bostadsrevision ab
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Birgitta Ahlthorp	Sammanställande
Aida Kalnins	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gråbröder 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår inte för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

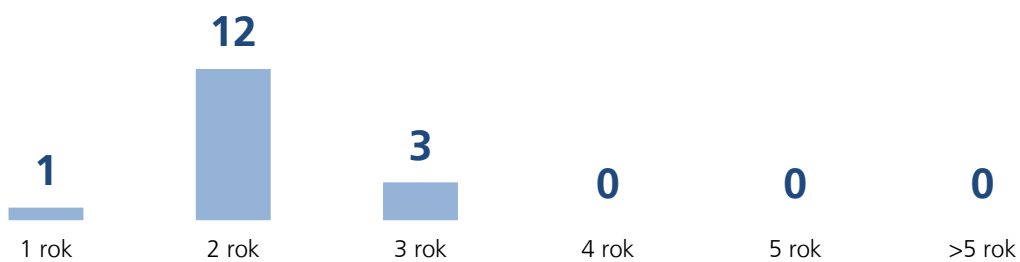
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 605 m², varav 1 475 m² utgör lägenhetsyta och 130 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	45 m ²	2022
Restaurang	85 m ²	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
målning av trapphus	2019
Målning och lagning av entré/ryttargång	2018
Trädfällning Katalpan vid uteplatsen	2018
Ny värmväxlare	2017
Trädfällning av träd vid cykelskjulet	2017
Nytt takfönster gårdshuset	2017
Nytt cykelskjul	2016
Ny ventilation till torktumlarna	2016
2 nya Miele tvättmaskiner	2016
Renovering av springbrunn	2015
Renovering av altan med nytt golv och nytt fönsterparti	2015
Utbyte av akustiktak i restaurangens matsal och kök	2015
Målning av samtliga tak samt fasad mot gatan. Förbättring av fasadfärg på gathusets gårdsidor.	2014
Byte till fönster med aluminiumklädd utsida, ej gatufasadens	2014 - 2015
Målning av gatufasadens fönster	2012
Lagning och målning av fönster mot gårdssidan	2010
Renovering av ventilationssystem	2009 - 2011
Kalkavfärgning av fasader åt gårdssidan	2009
Renovering av värmesystemet	2008
Lagning och målning av fönster	2006
Målning av gathusets trappuppgång	2005

Planerat underhåll	År
--------------------	----

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV Bredband	COM HEM
Serviceavtal hiss	KONE
Serviceavtal fjärrvärme	EON
Kontroll- och serviceavtal brandventilatorer	Icopal

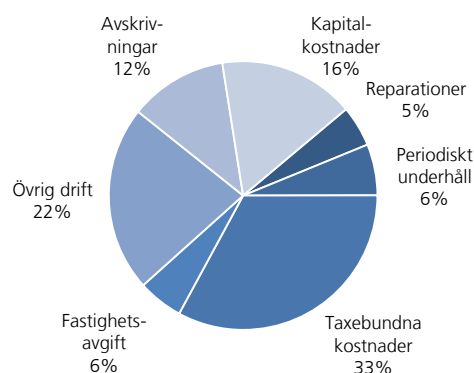
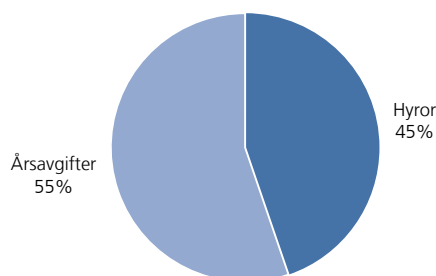
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är i nivå med förra året, trots sänkning av hyran med 10%

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	960 185	616 116
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 082 457	1 137 342
Finansiella intäkter	0	38
	1 082 457	1 137 380
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	655 511	630 922
Finansiella kostnader	149 893	142 843
Ökning av kortfristiga fordringar	374	16 498
Minskning av kortfristiga skulder	5 546	3 048
	811 324	793 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 231 318	960 185
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	271 133	344 069

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av trapphus.

Hyrorna för bostadsrättsmedlemmarna har reducerats med 10%.

Föreningen har skött sin tekniska förvaltning själva med stor besparing.

Pågående arbete med förbättring av en av hyresgästens brunnar.

Energideklaration är utförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	447	447	450
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 878	1 816	1 809	1 783
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 233	7 233	7 233	7 328
Elkostnad/m ² totalyta	31	29	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	106	110	101	96
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	28	28	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	89	89	75
Soliditet (%)	61	61	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	170	257	35	166
Nettoomsättning (tkr)	1 075	1 133	1 130	1 130

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 475 m² bostäder och 130 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	16 177 164	0	0	16 177 164
Upplåtelseavgifter	2 061 092	0	0	2 061 092
Fond för yttre underhåll	556 137	116 382	0	439 755
S:a bundet eget kapital	18 794 393	116 382	0	18 678 011
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 735 800	-116 382	256 571	-1 875 988
Årets resultat	174 298	174 298	-256 571	256 571
S:a ansamlad förlust	-1 561 501	57 916	0	-1 619 418
S:a eget kapital	17 232 892	174 298	0	17 058 593

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	174 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 619 418
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-116 382</u>
summa balanserat resultat	-1 561 502

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

56 723

-1 504 779

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 075 377	1 132 962
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 080	4 380
Summa rörelseintäkter		1 082 457	1 137 342
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-551 044	-491 216
Övriga externa kostnader	Not 5	-69 626	-109 809
Personalkostnader	Not 6	-30 552	-29 898
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 044	-107 044
Summa rörelsekostnader		-758 265	-737 966
RÖRELSERESULTAT		324 191	399 376
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	38
Räntekostnader och liknande resultatposter		-149 893	-142 843
Summa finansiella poster		-149 893	-142 805
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		174 298	256 571
ÅRETS RESULTAT		174 298	256 571

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	26 923 147	27 030 191
Summa materiella anläggningstillgångar	26 923 147	27 030 191
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 923 147	27 030 191
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 278 382	1 006 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 14	4 290	0
Summa kortfristiga fordringar	1 282 672	1 006 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 282 672	1 006 875
SUMMA TILLGÅNGAR	28 205 819	28 037 066

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 238 256	18 238 256
Fond för yttre underhåll	Not 10	556 137	439 755
Summa bundet eget kapital		18 794 393	18 678 011
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 735 800	-1 875 988
Årets resultat		170 008	256 571
Summa fritt eget kapital		-1 561 501	-1 619 418
SUMMA EGET KAPITAL		17 232 892	17 058 593
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 000 000	9 668 400
Summa långfristiga skulder		1 000 000	9 668 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 668 400	1 000 000
Leverantörsskulder		20 737	43 473
Skatteskulder		96 874	93 452
Övriga skulder		44 128	42 382
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	142 789	130 766
Summa kortfristiga skulder		9 972 927	1 310 073
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 205 819	28 037 066

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	167 år	167 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	592 930	658 812
Hyror bostäder	138 984	137 784
Hyror lokaler momspliktiga	334 213	327 171
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	720	720
Vattenintäkter	1 275	1 275
Öresutjämning	55	0
	1 075 377	1 132 962

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	7 080	4 380
	7 080	4 380

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	0	4 730
	Fastighetskötsel gård beställning	7 682	13 913
	Snöröjning/sandning	7 588	6 150
	Städning entreprenad	24 598	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 536	1 070
	Hissbesiktning	1 450	1 406
	Myndighetstillsyn	12 422	0
	Gemensamma utrymmen	387	1 305
	Gård	2 749	4 824
	Serviceavtal	4 305	4 115
	Förbrukningsmateriel	1 236	17 373
	Störningsjour och larm	0	6 268
	Brandskydd	0	2 337
	Fordon	200	0
		66 155	63 490
	Reparationer		
	Lokaler	25 800	0
	Tvättstuga	1 451	4 875
	Lås	8 707	0
	VVS	5 041	0
	Ventilation	2 423	781
	Elinstallationer	0	4 310
	Hiss	0	1 311
	Fönster	1 863	0
		45 286	11 277
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	56 723	0
	Fasad	0	29 373
		56 723	29 373
	Taxebundna kostnader		
	El	50 330	45 871
	Värme	169 577	176 123
	Vatten	39 464	45 197
	Sophämtning/renhållning	40 812	41 999
		300 182	309 190
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 786	19 208
	Kabel-TV	12 940	12 676
		32 726	31 884
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 972	46 002
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	551 044	491 216

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	270
	Revisionsarvode extern revisor	8 609	8 609
	Föreningskostnader	399	2 026
	Styrelseomkostnader	12 514	1 074
	Förvaltningsarvode	36 897	88 681
	Administration	2 360	985
	Korttidsinventarier	4 636	3 594
	Tidningar facklitteratur	0	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 120
		69 626	109 809
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	23 248	22 750
	Sociala kostnader	7 304	7 148
		30 552	29 898
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	107 044	107 044
		107 044	107 044
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	28 318 500	28 318 500
	Utgående anskaffningsvärde	28 318 500	28 318 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 288 309	-1 181 265
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 044	-107 044
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 395 353	-1 288 309
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 923 147	27 030 191
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 477 845	10 477 845
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 477 000	16 083 000
	Taxeringsvärde mark	20 317 000	11 668 000
		38 794 000	27 751 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	25 200 000
	Lokaler	2 794 000	2 551 000
		38 794 000	27 751 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	47 064	46 690
	Klientmedel hos SBC	1 231 318	960 185
		1 278 382	1 006 875

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	439 755	356 502
	Reservering enligt stadgar	116 382	83 253
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	556 137	439 755

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	1,150 %	1 000 000	1 000 000	2021-10-28
	SEB	1,050 %	3 000 000	3 000 000	2020-11-28
	Swedbank	1,600 %	6 668 400	6 668 400	2020-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		10 668 400	10 668 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 668 400	-1 000 000	
			1 000 000	9 668 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 668 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 300 000	18 300 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	23 250	22 752
	Sociala avgifter	7 305	7 149
	Ränta	2 282	1 758
	Avgifter och hyror	90 166	99 107
	Försäkring	19 786	0
		142 789	130 766

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Bostadsrätterna Sverige	4 290	0
	4 290	0

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större händelser planeras inför 2020. Ett större lån kommer att omförhandlas med trolig besparing.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2020

Lars Mikael Svensson
Ordförande

Lars Stefan Edström
Ledamot

Cajsa Alexandra Nicklasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Anders Persson
Revisor