



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Malmö Värnhem 13

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjade utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-04-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2011-11-09 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Victor Dahl	Ledamot
Frank Kezerle	Ledamot
Fredrik Olsson	Ledamot
Desirée Teodorson	Ledamot
Magnus Schou Vassbotn	Ledamot

Emma Steinholtz	Suppleant
Dijana Terzic	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisor

Arne Loyd	Ordinarie Extern	Revision utbildning
-----------	------------------	---------------------

Valberedning

Emma Steinholtz
Dijana Terzic

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
VÅRNHEM 13	2011	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

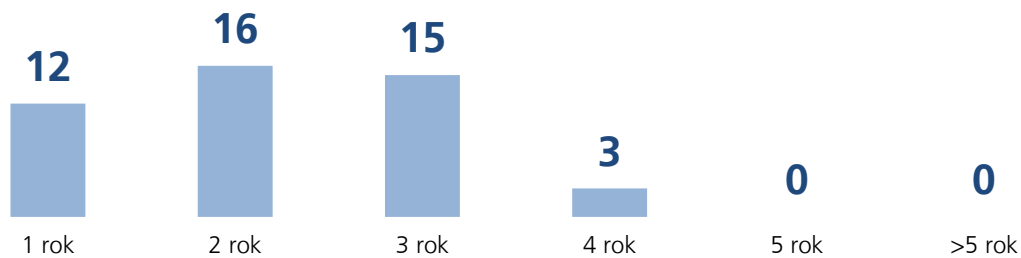
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 254 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta och 136 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ledig	19 m ²	2019-01-01
Nagel Salong	35 m ²	2019-12-31
Afro Butik	33 m ²	2019-12-31

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Provisorisk tätning av skadat tak	2016 - 2018	Nödvändigt

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av tak	2019-2020	Nödvändig
Åtgärda ojämna plattor framför Vårgatan 3	2020	Säkerhet dränering
Dränering runt om garaget	2020	Nödvändig
Total renovering av tätskikt i trädgård	2020	Nödvändig

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Flyttade föreningens lån från Ålandsbanken till SBAB i november 2018 och fått reducerat den rörliga räntan från tidigare 2.05 % till 0,85 %, en skillnad på 1,2 % och besparingar på räntekostnaden på ungefär 340 000 sek per år. Räntan är rörlig och följer marknadsräntan, dock med betydlig rabatt.

Har tecknat förbättrat elavtal med Eon, med rabatt.

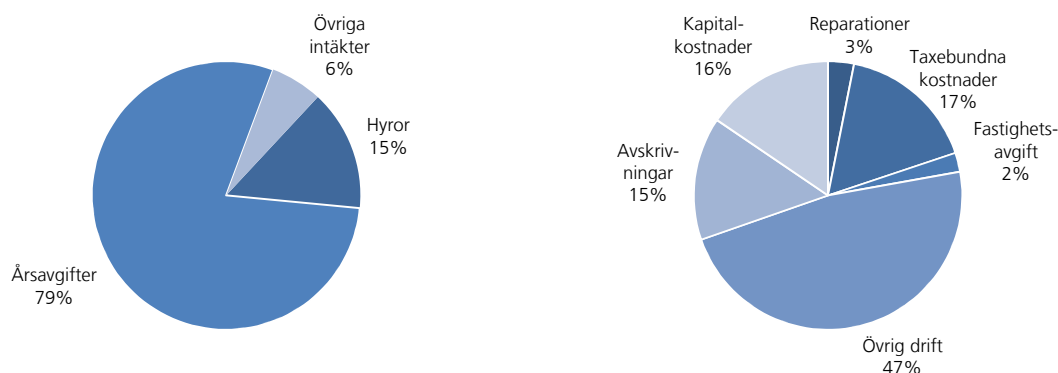
Det har varit en del advokatkostnader under året på grund av tvisten om vinden. Får dock tillbaka en del av advokatkostnaden genom vår fastighetsförsäkring.

Saken är nu avslutad/förlikning, oktober 2018.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 074 797	1 180 206
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 020 513	2 064 810
Minskning kortfristiga fordringar	229 661	0
Ökning av långfristiga skulder	1 901 000	0
	4 151 174	2 064 810
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 308 683	1 404 588
Finansiella kostnader	513 341	552 788
Ökning av kortfristiga fordringar	0	124 956
Minskning av kortfristiga skulder	72 263	87 886
	2 894 286	2 170 218
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 331 685	1 074 797
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 256 888	-105 408

*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 1 337 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

Det blev förlikning i tvistemålet om vinden. Förlikningskostnaden blev 750 000 sek. Föreningen äger nu vår vind och fastighet 100 %.

På grund av detta fick vi möjlighet att strukturera om våra lån och flytta lånen till SBAB. Vi fick ner vår ränta från 2,05 % till 0,85 %. En ränterabatt på 1,2 % mot tidigare och årliga besparingar på räntekostnaden från och med 7.11.2018 på ungefär 340 000 sek per år. Räntan är rörlig och med betydlig rabatt mot tidigare.

Taket planeras totalrenoveras inom 2019/2020 och det har utförts provisoriska reparationer löpande under året vid behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 15

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	755	756	756	872
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 352	1 197	728	1 389
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 425	12 527	12 527	12 527
Elkostnad/m ² totalyta	31	27	24	23
Värmekostnad/m ² totalyta	154	143	139	111
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	39	45
Kapitalkostnader/m ² totalyta	228	245	246	290
Soliditet (%)	60	62	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 293	-384	-323	-106
Nettoomsättning (tkr)	2 017	2 065	1 984	2 058

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 136 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	46 120 000	0	0	46 120 000
Fond för yttre underhåll	87 000	87 000	-184 860	184 860
S:a bundet eget kapital	46 207 000	87 000	-184 860	46 304 860
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 426 013	-87 000	-199 638	-1 139 374
Årets resultat	-1 293 442	-1 293 442	384 498	-384 498
S:a ansamlad förlust	-2 719 455	-1 380 442	184 860	-1 523 873
S:a eget kapital	43 487 545	-1 293 442	0	44 780 987

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 293 442
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 339 012
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-87 000
summa balanserat resultat	-2 719 455

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 719 455
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 016 903	2 064 810
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 610	0
Summa rörelseintäkter		2 020 513	2 064 810
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 030 097	-1 161 454
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 232 589	-190 567
Personalkostnader	Not 6	-45 997	-52 568
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 932	-491 932
Summa rörelsekostnader		-2 800 615	-1 896 520
RÖRELSERESULTAT		-780 102	168 290
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-513 341	-552 788
Summa finansiella poster		-513 341	-552 788
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 293 442	-384 498
ÅRETS RESULTAT		-1 293 442	-384 498

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	70 347 893	70 839 826
Summa materiella anläggningstillgångar		70 347 893	70 839 826
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 347 893	70 839 826
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	153 097
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	2 338 193	1 087 090
Summa kortfristiga fordringar		2 338 193	1 240 187
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	70 779
Summa kassa och bank		0	70 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 338 193	1 310 966
SUMMA TILLGÅNGAR		72 686 087	72 150 792

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 120 000	46 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	87 000	184 860
Summa bundet eget kapital		46 207 000	46 304 860
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 426 013	-1 139 374
Årets resultat		-1 293 442	-384 498
Summa fritt eget kapital		-2 719 455	-1 523 873
SUMMA EGET KAPITAL		43 487 545	44 780 987
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	26 400 335
Övriga långfristiga skulder		400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		400 000	26 800 335
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	28 434 000	132 665
Leverantörsskulder		73 373	101 452
Skatteskulder		5 918	79 194
Övriga skulder		65 958	84 384
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	219 293	171 775
Summa kortfristiga skulder		28 798 542	569 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 686 087	72 150 792

Noter

Belopp 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	120 år	120 år
Trädgård	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 600 094	1 601 220
Hyror lokaler	183 918	162 730
Hyror parkering	105 857	162 550
Hyror garage	4 363	0
Bredbandsintäkter	110 571	112 098
Trappstädnings-/Städavgifter	0	8 100
Avgift andrahandsuthyrning	12 100	18 115
Öresutjämning	0	-3
	2 016 903	2 064 810

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	2 110	0
Övriga intäkter	1 500	0
	3 610	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	63 450	18 853
	Fastighetskötsel beställning	11 787	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	1 875
	Snöröjning/sandning	1 125	0
	Städning entreprenad	61 920	100 500
	Städning enligt beställning	0	8 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	3 125	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 513
	Garage	2 349	375
	Sophantering	1 500	0
	Förbrukningsmateriel	11 204	6 420
		156 460	137 786
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	4 500	0
	Lokaler	20 880	0
	Tvättstuga	6 265	5 919
	Källare	6 154	0
	Entré/trapphus	3 471	0
	Lås	4 236	0
	VVS	12 019	31 800
	Ventilation	8 638	0
	Elinstallationer	17 595	0
	Tak	0	13 861
	Fasad	6 192	0
	Garage/parkering	9 547	1 950
	Skador/klotter/skadegörelse	3 863	10 698
		103 360	64 228
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	52 500
	Lokaler	0	134 786
	Fönster	0	42 431
		0	229 717
	Taxebundna kostnader		
	El	70 821	61 197
	Värme	346 656	322 515
	Vatten	89 805	88 066
	Sophämtning/renhållning	45 799	44 501
	Grovsopor	2 312	0
		555 393	516 279
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 238	27 810
	Bredband	110 504	110 504
		138 742	138 314
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 142	75 130
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 030 097	1 161 454

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	4 900	5 207
	Tele- och datakommunikation	5 980	9 755
	Juridiska åtgärder	266 060	84 660
	Inkassering avgift/hyra	2 975	7 400
	Hysesförluster	120 323	0
	Revisionsarvode extern revisor	4 000	3 500
	Förvaltningsarvode	60 945	59 060
	Administration	1 535	2 707
	Korttidsinventarier	3 808	10 338
	Konsultarvode	12 063	7 940
	Förlikning	750 000	0
		1 232 589	190 567
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	35 000	40 000
	Sociala kostnader	10 997	12 568
		45 997	52 568
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	491 682	491 682
	Markanläggning	250	250
		491 932	491 932

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	73 050 752	73 050 752
	Utgående anskaffningsvärde	73 050 752	73 050 752
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 210 926	-1 718 994
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 932	-491 932
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 702 859	-2 210 926
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 347 893	70 839 826
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 253 601	15 253 601
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 120 000	18 120 000
	Taxeringsvärde mark	10 744 000	10 744 000
		28 864 000	28 864 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	27 400 000	27 400 000
	Lokaler	1 464 000	1 464 000
		28 864 000	28 864 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	9 858
	Skattekonto	6 508	73 214
	Klientmedel hos SBC	2 331 685	1 004 018
		2 338 193	1 087 090
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	184 860	97 860
	Reservering enligt stadgar	87 000	87 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-184 860	0
	Vid årets slut	87 000	184 860

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Ålandsbanken		0	8 844 334	Löst
Ålandsbanken		0	8 844 333	Löst
Ålandsbanken		0	8 844 333	Löst
SBAB	0,880 %	2 000 000	0	2019-11-07
SBAB	0,880 %	8 800 000	0	2019-11-07
SBAB	0,880 %	8 817 000	0	2019-11-07
SBAB	0,880 %	8 817 000	0	2019-11-07
Summa skulder till kreditinstitut		28 434 000	26 533 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-28 434 000	-132 665	
		0	26 400 335	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 28 434 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 550 000	28 550 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	35 000	35 000
Sociala avgifter	10 997	10 997
Ränta	37 533	1 511
Avgifter och hyror	135 763	124 267
	219 293	171 775

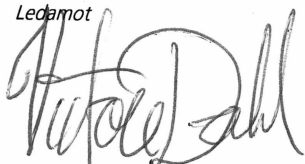
Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar totalrenovera taket.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 2 / 5 2019

Victor Dahl
Ledamot



Fredrik Olsson
Ledamot



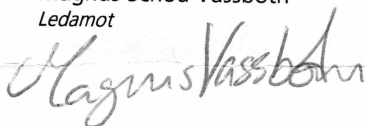
Frank Kezerle
Ledamot



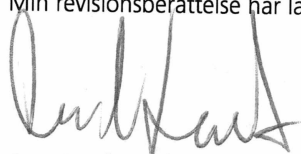
Desirée Teodorson
Ledamot



Magnus Schou Vassbotn
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2019



Arne Loyd
Extern revisor

REVISION UTBILDNING AB

Kallsjö 21 274 93 SKURUP
Mobil: 0721-815670
Orgnr: 559014-2724 Bgnr. 896-5659

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Värnhem 13
Org nr: 769623-0312**

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i **Bostadsrättsföreningen Värnhem 13, Malmö** för räkenskapsåret 2018.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att Bokföringslagen tillämpas vid upprättandet av bokslutet. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsbokslutet samt att utvärdera den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med Bokföringslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med Bokföringslagen.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skurup den 25 Mars 2019

Revision Utbildning AB

Arne Loyd

Civilekonom Revisor

REVISION UTBILDNING AB

Kallsjö 21 274 93 SKURUP

Mobil: 0721-815670

Orgnr: 559014-2724 Bgnr: 896-5659