

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmö Värnhem 13

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.

- 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 har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Frank Kezerle	Ledamot
Anna Maria Lindgren	Ledamot
Erik Daniel Olsson	Ledamot
Pierre Andreas Sparf	Ledamot
Magnus Schou Vassbotn	Ledamot

Jens Victor Dahl	Suppleant
Emma Steinholtz	Suppleant
Dijana Terzic	Suppleant
Axel Carl Vilhelm Ulmestig	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Desiree Andersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄRNHEM 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.

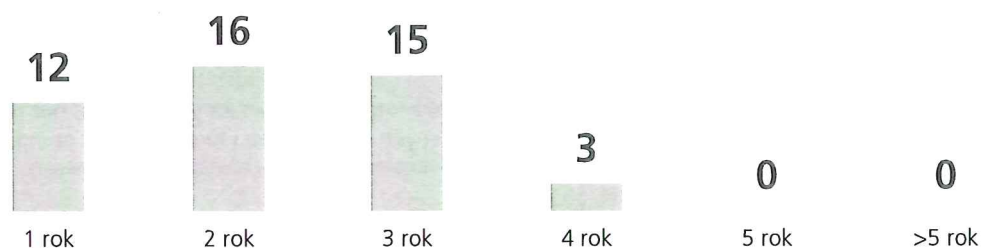
Värdeåret är 1984.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 625 m², varav 2 118 m² utgör lägenhetsyta och 507 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	2020-02-29
Afro Butik	33 m ²	2020-09-30

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
tillfällig reparation av tak	2019 - 2020	vid behov
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering runt om garaget	2020	nödvändig
Fixa ojämna plattor framför vårgatan 3	2020	säkerhet dränering
Total renovering av trädgårds tätskikt	2020	nödvändig
Renovering av tak	2021-2022	Nödvändig

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	Midhof Hushålls- och Fastighetservice
Administrativt stöd	SBC

Övrig information

Om bygglovet gällande flytt av miljörum går igenom så finns det planer att förbättra miljön på innergården, bland annat genom att göra den mer attraktiv för barnfamiljer. Miljörummet planeras att flyttas till den lediga lokalen på Östervärnsgatan 10, vilket även kommer att bidra med utökade möjligheter till miljösortering och större volymer.

Föreningens ekonomi

Föreningen har valt att binda 50% av lånen över 4 år med en ränta på 1,46% (villkorsändringsdag: 11 oktober 2023). Övriga 50% är bundna över 5 år med en ränta på 1,47% (villkorsändringsdag: 14 februari 2025). Vi har valt att ha amorteringsfritt fram tills dess att planerat vindprojektet är slutfört (bygglov är i skrivande stund ej beviljat, projektering pågår). Blir detta av kommer vi även författa en ny ekonomisk plan.

Budget avsatt för projektering för vindprojekt följs enligt planerat.

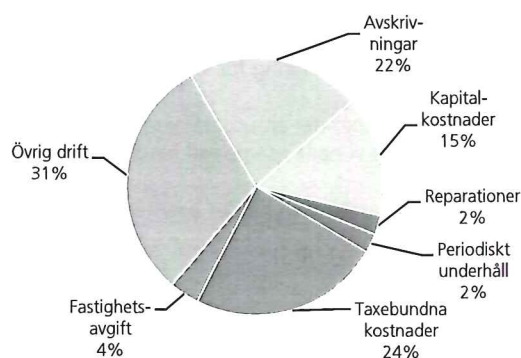
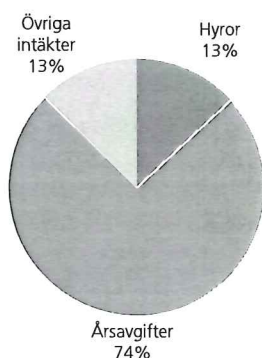
Under december kom det en utbetalning från försäkringsbolaget på 142 022 kr. En ersättning för de advokatkostnader vi hade i samband med vindstivsten.

Efter beslut på årsstämman höjdes avgiften med 2% den 1/10-2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 331 685	1 074 797
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 166 796	2 020 513
Minskning kortfristiga fordringar	0	229 661
Ökning av långfristiga skulder	0	1 901 000
Ökning av kortfristiga skulder	130 511	0
	2 297 307	4 151 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 423 518	2 308 683
Finansiella kostnader	341 964	513 341
Ökning av materiella anläggningstillgångar	406 649	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	72 263
	2 172 132	2 894 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 456 860	2 331 685
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	125 175	1 256 888

*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
Öppnat upp vindsdörr i trapphus 3C.

Dragit upp byggel+byggbelysning till vind.

Förstärkning av ram till garageport.

Införskaffat fler sorteringsmöjligheter i soprum.

Div. utredningar gällande flytt av soprum.

Underhåll av entrédörrar och innergårdsdörrar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 67

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	760	755	756	756
Hyror/m ² hyresrättsyta	329	1 352	1 197	728
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 425	13 425	12 527	12 527
Elkostnad/m ² totalyta	29	31	27	24
Värmekostnad/m ² totalyta	124	154	143	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	40	39	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	130	228	245	246
Soliditet (%)	60	60	62	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-91	-1 293	-384	-323
Nettoomsättning (tkr)	2 025	2 017	2 065	1 984

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 118 m² bostäder och 507 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	187 161	100 161	0	87 000
S:a bundet eget kapital	46 307 161	100 161	0	46 207 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 819 616	-100 161	-1 293 442	-1 426 013
Årets resultat	-90 619	-90 618	1 293 442	-1 293 442
S:a ansamlad förlust	-2 910 235	-190 779	0	-2 719 455
S:a eget kapital	43 396 926	-90 618	0	43 487 545

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-90 619
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 719 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 161
summa balanserat resultat	-2 910 235

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

55 362
-2 854 873

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	2 024 624	2 016 903
Övriga rörelseintäkter	Not 3	142 172	3 610
Summa rörelseintäkter		2 166 796	2 020 513
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 076 655	-1 030 097
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 772	-1 232 589
Personalkostnader	Not 6	-240 091	-45 997
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-491 932	-491 932
Summa rörelsekostnader		-1 915 450	-2 800 615
RÖRELSERESULTAT		251 345	-780 102
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 964	-513 341
Summa finansiella poster		-341 964	-513 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-90 619	-1 293 442
ÅRETS RESULTAT		-90 619	-1 293 442

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	69 855 961	70 347 893
Pågående byggnation	Not 9	406 649	0
Summa materiella anläggningstillgångar		70 262 610	70 347 893
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		70 262 610	70 347 893
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 463 368	2 338 193
Summa kortfristiga fordringar		2 463 369	2 338 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 463 369	2 338 193
SUMMA TILLGÅNGAR		72 725 979	72 686 087

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		46 120 000	46 120 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	187 161	87 000
Summa bundet eget kapital		46 307 161	46 207 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 819 616	-1 426 013
Årets resultat		-90 619	-1 293 442
Summa fritt eget kapital		-2 910 235	-2 719 455
SUMMA EGET KAPITAL		43 396 926	43 487 545
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 217 000	0
Övriga långfristiga skulder		400 000	400 000
Summa långfristiga skulder		14 617 000	400 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 217 000	28 434 000
Leverantörsskulder		118 952	73 373
Skatteskulder		12 909	5 918
Övriga skulder		86 842	65 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	276 350	219 293
Summa kortfristiga skulder		14 712 053	28 798 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 725 979	72 686 087

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.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Trädgård	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 609 227	1 600 094
Hyror lokaler	166 933	183 918
Hyror garage moms	23 641	0
Hyror parkering	24 367	105 857
Hyror garage	69 947	4 363
Bredbandsintäkter	109 848	110 571
Avgift andrahandsuthyrning	20 665	12 100
Öresutjämning	-3	0
	2 024 624	2 016 903

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	142 022	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 110
Övriga intäkter	150	1 500
	142 172	3 610

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	116 924	63 450
	Fastighetsskötsel beställning	32 238	11 787
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 062	0
	Snöröjning/sandning	0	1 125
	Städning entreprenad	0	61 920
	Städning enligt beställning	3 750	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 125	3 125
	Gemensamma utrymmen	158	0
	Garage	150	2 349
	Sophantering	0	1 500
	Gård	11 221	0
	Förbrukningsmateriel	5 691	11 204
	Störningsjour och larm	7 924	0
	Fordon	2 475	0
		200 717	156 460
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	4 500
	Lokaler	0	20 880
	Tvättstuga	5 757	6 265
	Källare	0	6 154
	Entré/trapphus	4 156	3 471
	Lås	0	4 236
	VVS	1 519	12 019
	Ventilation	0	8 638
	Elinstallationer	813	17 595
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 119	0
	Fasad	0	6 192
	Fönster	413	0
	Balkonger/altaner	14 305	0
	Garage/parkering	25 742	9 547
	Skador/klotter/skadegörelse	1 250	3 863
		56 074	103 360
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	34 062	0
	Källare	21 300	0
		55 362	0
	Taxebundna kostnader		
	El	76 148	70 821
	Värme	324 339	346 656
	Vatten	93 821	89 805
	Sophämtning/renhållning	45 624	45 799
	Grovsopor	0	2 312
		539 932	555 393
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	28 854	28 238
	Bredband	110 504	110 504
		139 358	138 742
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	85 212	76 142
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 076 655	1 030 097

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 950	4 900
	Tele- och datakommunikation	6 418	5 980
	Juridiska åtgärder	0	266 060
	Inkassering avgift/hyra	1 275	2 975
	Hysesförluster	0	120 323
	Revisionsarvode extern revisor	4 250	4 000
	Föreningskostnader	406	0
	Förvaltningsarvode	62 874	60 945
	Administration	3 111	1 535
	Korttidsinventarier	4 519	3 808
	Konsultarvode	19 969	12 063
	Övriga driftskostnader	0	750 000
		106 772	1 232 589

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	148 940	35 000
	Sociala kostnader	91 151	10 997
		240 091	45 997

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	491 682	491 682
	Markanläggning	250	250
		491 932	491 932

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-2 702 859	-2 210 926
	Årets avskrivningar enligt plan	-491 932	-491 932
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 194 791	-2 702 859
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 855 961	70 347 893
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 253 601	15 253 601
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 970 000	18 120 000
	Taxeringsvärde mark	13 417 000	10 744 000
		33 387 000	28 864 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 200 000	27 400 000
	Lokaler	2 187 000	1 464 000
		33 387 000	28 864 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	406 649	0
		406 649	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	6 508	6 508
	Klientmedel hos SBC	2 456 860	2 331 685
		2 463 368	2 338 193
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	87 000	184 860
	Reservering enligt stadgar	100 161	87 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-184 860
	Vid årets slut	187 161	87 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SBAB	1,240 %	7 108 500	2 000 000	2020-11-09
SBAB	1,240 %	7 108 500	8 800 000	2020-11-09
SBAB	1,460 %	7 108 500	8 817 000	2023-10-11
SBAB	1,460 %	7 108 500	8 817 000	2023-10-11
Summa skulder till kreditinstitut		28 434 000	28 434 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 217 000	-28 434 000	
		14 217 000	0	

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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 550 000	28 550 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	60 000	35 000
	Sociala avgifter	18 852	10 997
	Ränta	57 578	37 533
	Avgifter och hyror	139 920	135 763
		276 350	219 293

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

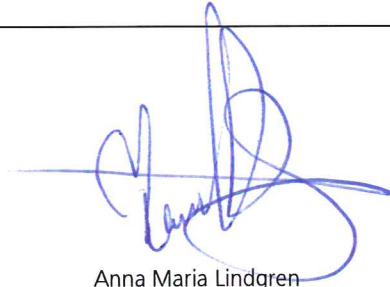
Inget att rapportera då vi ej följer någon underhållsplan. Det pågår projektering av ombyggnad av vind till lägenheter. Inget bygglov beviljat än. Projektering av nytt miljörum pågår.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 27 / 04 2020



Frank Kezerle
Ledamot



Anna Maria Lindgren
Ledamot



Erik Daniel Olsson
Ledamot



Pierre Andreas Sparf
Ledamot



Magnus Schou Vassbotn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Arne Loyd
Extern revisor