

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen 6 maj

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 att sänkas.

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 Christer Asklund	Ledamot
Lars Stefan Edström	Ledamot

Mats Olof Gustavsson	Suppleant
----------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Persson	Ordinarie Extern	AEP Bostadsrevision AB
----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Birgitta Ahltorp	Sammanställande
Aida Kalnins	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gråbröder 2	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

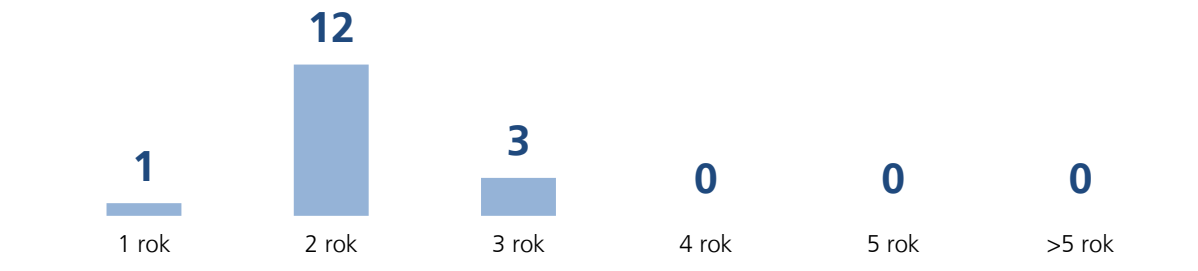
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

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 entre/ryttargång	2018
Trädfällning Katalpan vid uteplatsen	2018
Ny värmexlare	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 gårdssidor.	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
5 takfönster	2021

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 betraktas som mycket god. Lånen har omförhandlats, och påverkar föreningens ekonomi positivt.

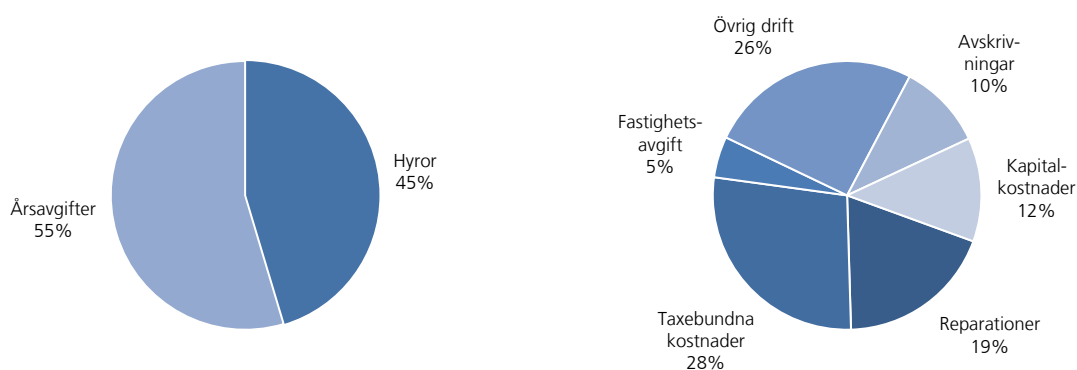
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 231 318	960 185
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 063 280	1 082 457
Övriga intäkter	14	0
	1 063 294	1 082 457
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	802 108	651 221
Finansiella kostnader	130 290	149 893
Ökning av kortfristiga fordringar	4 849	4 664
Minskning av kortfristiga skulder	24 972	5 546
	962 219	811 324
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 332 393	1 231 318
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	101 075	271 133

*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 1 429 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

Under corona pandemin har föreningen agerat proaktivt gentemot våra hyresgäster, och reducerat deras hyror. Föreningen har fått viss statligt stöd. Hyresgästerna bedöms idag som stabila och långsiktiga.

Under året har föreningen haft en extra föreningsstämma rörande beslut om nerklippning av viss växtlighet.

Ventilationsförbättringar har utförts i restaurangen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	402	402	447	447
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 733	3 640	1 816	1 809
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 233	7 233	7 233	7 233
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	101	106	110	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	25	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	93	89	89
Soliditet (%)	61	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	24	174	257	35
Nettoomsättning (tkr)	1 034	1 075	1 133	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	615 796	116 382	-56 723	556 137
S:a bundet eget kapital	18 854 052	116 382	-56 723	18 794 393
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 621 160	-116 382	231 021	-1 735 800
Årets resultat	23 852	23 852	-174 298	174 298
S:a ansamlad förlust	-1 597 308	-92 530	56 723	-1 561 501
S:a eget kapital	17 256 744	23 852	0	17 232 892

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	23 852
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 504 778
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-116 382
summa balanserat resultat	-1 597 308

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 597 308
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 033 514	1 075 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 766	7 080
Summa rörelseintäkter		1 063 280	1 082 457
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-645 926	-551 044
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 436	-69 626
Personalkostnader	Not 6	-44 745	-30 552
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-107 044	-107 044
Summa rörelsekostnader		-909 152	-758 265
RÖRELSERESULTAT		154 128	324 191
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		14	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-130 290	-149 893
Summa finansiella poster		-130 276	-149 893
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		23 852	174 298
ÅRETS RESULTAT		23 852	174 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	26 816 103	26 923 147
Summa materiella anläggningstillgångar	26 816 103	26 923 147
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	26 816 103	26 923 147
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 384 216	1 278 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	4 380	4 290
Summa kortfristiga fordringar	1 388 596	1 282 672
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 388 596	1 282 672
SUMMA TILLGÅNGAR	28 204 700	28 205 819

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 238 256	18 238 256
Fond för yttre underhåll	Not 11	615 796	556 137
Summa bundet eget kapital		18 854 052	18 794 393
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 621 160	-1 735 800
Årets resultat		23 852	174 298
Summa fritt eget kapital		-1 597 308	-1 561 501
SUMMA EGET KAPITAL		17 256 744	17 232 892
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 668 400	1 000 000
Summa långfristiga skulder		9 668 400	1 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	9 668 400
Leverantörsskulder		41 513	20 737
Skatteskulder		100 776	96 874
Övriga skulder		39 496	44 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	97 770	142 789
Summa kortfristiga skulder		1 279 555	9 972 927
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 204 700	28 205 819

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	2020	2019
Byggnader	167 år	167 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	592 930	592 930
Hyror bostäder	140 835	138 984
Hyror lokaler momspliktiga	344 419	334 213
Hyror förråd	7 200	7 200
Kabel-TV intäkter	720	720
Hysesrabatt	-53 910	0
Vattenintäkter	1 275	1 275
Öresutjämning	45	55
	1 033 514	1 075 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	21 786	0
Övriga intäkter	7 980	7 080
	29 766	7 080

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	19 546	7 682
	Snöröjning/sandning	6 051	7 588
	Städning entreprenad	24 598	24 598
	Städning enligt beställning	7 015	0
	Mattvätt/Hyrmattor	1 358	3 536
	Hissbesiktning	1 489	1 450
	Myndighetstillsyn	0	12 422
	Gemensamma utrymmen	468	387
	Gård	1 191	2 749
	Serviceavtal	4 463	4 305
	Förbrukningsmateriel	2 595	1 236
	Fordon	6 064	200
		74 837	66 155
	Reparationer		
	Lokaler	70 413	25 800
	Tvättstuga	1 695	1 451
	Entré/trapphus	2 539	0
	Lås	9 626	8 707
	VVS	41 943	5 041
	Ventilation	31 009	2 423
	Elinstallationer	3 636	0
	Hiss	30 549	0
	Fönster	6 050	1 863
		197 460	45 286
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	56 723
		0	56 723
	Taxebundna kostnader		
	El	41 603	50 330
	Värme	162 281	169 577
	Vatten	39 543	39 464
	Sophämtning/renhållning	44 560	40 812
		287 986	300 182
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 626	19 786
	Kabel-TV	13 213	12 940
		34 839	32 726
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	50 804	49 972
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	645 926	551 044

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	919	0
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Revisionsarvode extern revisor	8 609	8 609
	Föreningskostnader	431	399
	Styrelseomkostnader	7 601	12 514
	Förvaltningsarvode	36 897	36 897
	Administration	1 519	2 360
	Korttidsinventarier	34 731	4 636
	Konsultarvode	15 989	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 290	4 210
		111 436	69 626
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	34 049	23 248
	Sociala kostnader	10 696	7 304
		44 745	30 552
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	107 044	107 044
		107 044	107 044
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-1 395 353	-1 288 309
	Årets avskrivningar enligt plan	-107 044	-107 044
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 502 397	-1 395 353
	Planenligt restvärde vid årets slut	26 816 103	26 923 147
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 477 845	10 477 845
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 477 000	18 477 000
	Taxeringsvärde mark	20 317 000	20 317 000
		38 794 000	38 794 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
	Lokaler	2 794 000	2 794 000
		38 794 000	38 794 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	50 134	47 064
	Klientmedel hos SBC	1 332 393	1 231 318
	Fordringar kreditfakturor	1 689	0
		1 384 216	1 278 382

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bostadsrätterna Sverige	4 380	4 290
		4 380	4 290

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	556 137	439 755
	Reservering enligt stadgar	116 382	116 382
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-56 723	0
	Vid årets slut	615 796	556 137

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,690 %	6 668 400	0	2022-08-28
	Swedbank	-	-	6 668 400	Löst
	SEB	1,150 %	1 000 000	1 000 000	2021-10-28
	SEB	0,650 %	3 000 000	3 000 000	2023-11-28
	Summa skulder till kreditinstitut		10 668 400	10 668 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 000 000	-9 668 400	
			9 668 400	1 000 000	

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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	18 300 000	18 300 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	23 650	23 250
Sociala avgifter	7 431	7 305
Ränta	670	2 282
Avgifter och hyror	66 019	90 166
Försäkring	0	19 786
	97 770	142 789

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hyresreduktion har även skett till våra hyresgäster under början av året 2021, utan större inverkan på ekonomin.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Lars Mikael Svensson
Ordförande

Lars Christer Asklund
Ledamot

Lars Stefan Edström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Anders Persson
Revisor