

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Alen 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2032.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 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

Kristina Olsson	Ordförande	Ordförande sedan 20 aug
Emma Johanna Stefansdotter Bolin	Ledamot	
Per Jakob Fornander	Ledamot	
Petra Cecilia Larsson	Ledamot	
Anna Maria Jennifer Sennefelt	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Anette Stolt	Ordinarie Extern	Malmö Redovisningskonsulter AB
--------------	------------------	--------------------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-07.

Extra föreningsstämma hölls 2019-08-20. Extra stämma med anledning av ordförandebyte och ny ledamot.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Alen 1	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

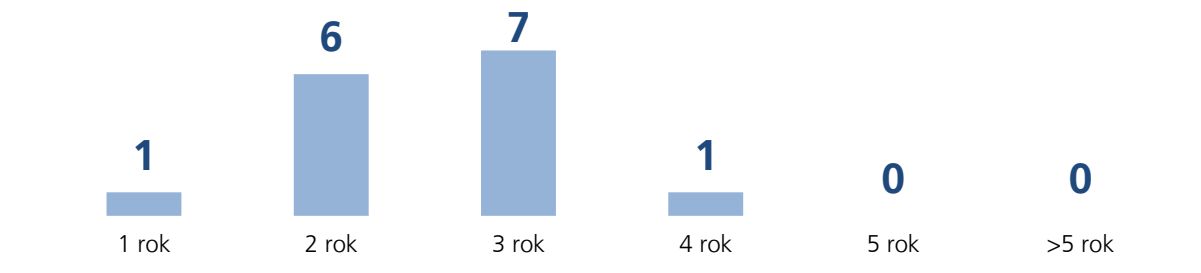
Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 102 m<sup>2</sup>, varav 1 088 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 14 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Källarrum 1  
Källarrum 2

### Kommentar

Används som styrelserum  
Hyr ut till medlem

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	
Ommålning av trapphusen samt belysning i dessa	2019	
Byte av staket och grind	2019	
Genomgång av ventilationssystem och byte av frånluftsfläkt	2018	
Byte av system för porttelefon	2017	
Installation av fiber och fastighetsnät	2016	
Byte av undercentral och injustering av värmesystem	2016	
Reparation av båda hissar	2014	
Byte av värmepump, varmvatten	2013	
Reparation av båda hissar	2013	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av hissar	2019	Ej akut behov, men planeras göra kommande 5-årsperioden
Tak och fasad	2020	Ej akut behov, men planeras göra kommande 5-årsperioden

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Övrig information

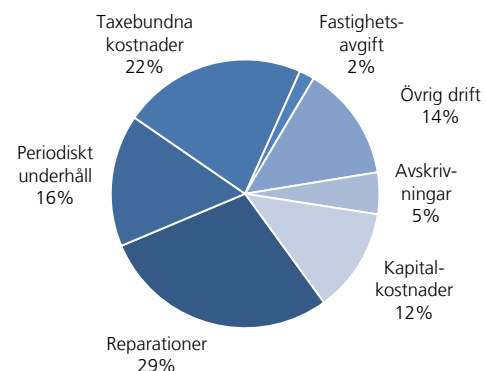
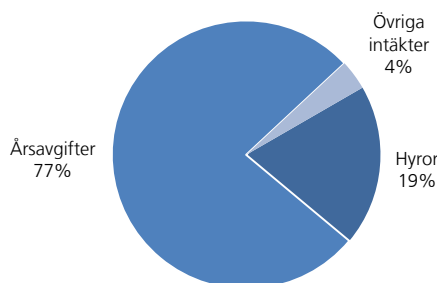
- Två trädgårdsdagar har hållits under året
- Föreningens medlemmar har fortsatt att hjälpas åt med sysslor som trappstädning, snöskottning och gräsklippning
- I december hölls glöggmingel på gården för medlemmarna
- Nyhetsbrev och övrig information har under året skickats ut digitalt via epost

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 045 761</b>	<b>1 821 174</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	898 165	892 608
Finansiella intäkter	4 926	4 959
Ökning av kortfristiga skulder	45 564	2 557
	<b>948 654</b>	<b>900 124</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	940 968	493 064
Finansiella kostnader	143 378	128 266
Ökning av kortfristiga fordringar	4 326	705
Minskning av långfristiga skulder	57 936	53 502
	<b>1 146 607</b>	<b>675 537</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 847 807</b>	<b>2 045 761</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-197 953</b>	<b>224 587</b>

\*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

Trapphusen har målats om och nya lampor har installerats. Underhållsspolning av rören har genomförts. Staket har uppförts samt ny grind. Ett badrum i en av hyreslägenheterna har helrenoverats. Fuktskada i en av lägenheterna håller på att åtgärdas, även omfogning av del av fasaden och lagning av balkongfästen har åtgärdats.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st  
Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	720	789	789	755
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 108	734	727	943
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 993	8 825	8 886	10 418
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	45	43	38
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	128	130	137
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	34	30	39
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	130	118	124	167
Soliditet (%)	59	60	59	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-239	219	134	-166
Nettoomsättning (tkr)	894	892	865	881

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 088 m<sup>2</sup> bostäder och 14 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	9 837 756	0	0	9 837 756
Upplåtelseavgifter	1 688 112	0	0	1 688 112
Fond för yttre underhåll	753 728	200 000	-52 500	606 228
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>12 279 596</b>	<b>200 000</b>	<b>-52 500</b>	<b>12 132 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-464 839	-200 000	271 210	-536 050
Årets resultat	-238 781	-238 781	-218 710	218 710
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-703 621</b>	<b>-438 781</b>	<b>52 500</b>	<b>-317 339</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>11 575 975</b>	<b>-238 781</b>	<b>0</b>	<b>11 814 757</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-238 781
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-264 840
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-200 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-703 621</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

181 312

**-522 309**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	893 884	891 952
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 281	656
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>898 165</b>	<b>892 608</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-862 900	-431 053
Övriga externa kostnader	Not 5	-84 846	-62 011
Personalkostnader	Not 6	6 779	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-57 527	-57 527
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-998 494</b>	<b>-550 591</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-100 329</b>	<b>342 017</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 926	4 959
Räntekostnader och liknande resultatposter		-143 378	-128 266
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 452</b>	<b>-123 307</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-238 781</b>	<b>218 710</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-238 781</b>	<b>218 710</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	17 611 239	17 668 765
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>17 611 239</b>	<b>17 668 765</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>17 611 239</b>	<b>17 668 765</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	307 901	706 436
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>307 901</b>	<b>706 436</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 564 034	1 359 127
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 564 034</b>	<b>1 359 127</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 871 935</b>	<b>2 065 563</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>19 483 174</b>	<b>19 734 328</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 525 868	11 525 868
Fond för yttre underhåll	Not 10	753 728	606 228
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 279 596</b>	<b>12 132 096</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-464 839	-536 050
Årets resultat		-238 781	218 710
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-703 621</b>	<b>-317 339</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>11 575 975</b>	<b>11 814 757</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	7 681 331	7 739 267
Leverantörsskulder		91 852	34 747
Skatteskulder		41 050	39 780
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	92 966	105 777
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 907 199</b>	<b>7 919 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 483 174</b>	<b>19 734 328</b>

## 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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	691 656	691 656
Hyror bostäder	151 008	148 776
Hyror lokaler	5 200	6 000
Hyror parkering	18 000	17 500
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Bredbandsintäkter	26 988	26 988
Öresutjämning	12	12
	<b>893 884</b>	<b>891 952</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	4 281	656
	<b>4 281</b>	<b>656</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Hissbesiktning	1 820	1 760
	Gemensamma utrymmen	1 211	0
	Sophantering	2 215	2 031
	Gård	2 724	4 162
	Serviceavtal	8 730	8 341
	Förbrukningsmateriel	6 265	1 428
	Fordon	2 173	1 989
		<b>25 139</b>	<b>19 711</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	157 248	0
	Tvättstuga	0	1 921
	Källare	1 259	0
	Lås	6 699	0
	VVS	17 630	9 445
	Värmeanläggning/undercentral	0	438
	Elinstallationer	60 801	0
	Bredband	2 163	0
	Hiss	21 141	4 924
	Skador/klotter/skadegörelse	58 443	0
	Vattenskada	2 118	15 203
		<b>327 502</b>	<b>31 930</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	105 092	0
	Ventilation	0	52 500
	Mark/gård/utemiljö	76 220	0
		<b>181 312</b>	<b>52 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 978	48 451
	Värme	128 404	138 730
	Vatten	41 215	37 082
	Sophämtning/renhållning	27 785	27 360
		<b>252 382</b>	<b>251 623</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	9 831	9 558
	Bredband	45 740	45 676
		<b>55 571</b>	<b>55 234</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 995</b>	<b>20 055</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>862 900</b>	<b>431 053</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	120
	Tele- och datakommunikation	433	422
	Revisionsarvode extern revisor	8 125	8 125
	Föreningskostnader	476	388
	Styrelseomkostnader	2 800	2 700
	Fritids- och trivselkostnader	2 959	3 101
	Förvaltningsarvode	46 916	45 486
	Administration	1 831	1 481
	Konsultarvode	21 000	0
	Föreningsavgifter	0	188
		<b>84 846</b>	<b>62 011</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	-3 009	0
	Sociala kostnader	-3 770	0
		<b>-6 779</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	57 527	57 527
		<b>57 527</b>	<b>57 527</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 422 350	18 422 350
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 422 350</b>	<b>18 422 350</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-753 585	-696 058
	Årets avskrivningar enligt plan	-57 527	-57 527
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-811 111</b>	<b>-753 585</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>17 611 239</b>	<b>17 668 765</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 917 047	6 917 047
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	9 634 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	5 200 000
		<b>16 034 000</b>	<b>15 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	16 000 000	15 200 000
	Lokaler	34 000	0
		<b>16 034 000</b>	<b>15 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	24 128	19 802
	Klientmedel hos SBC	283 773	686 634
		<b>307 901</b>	<b>706 436</b>

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	606 228	505 390
	Reservering enligt stadgar	200 000	200 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-52 500	-99 162
	<b>Vid årets slut</b>	<b>753 728</b>	<b>606 228</b>

<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SBAB	1,670 %	2 436 027	2 454 345	2019-06-05
	SBAB	1,510 %	2 882 950	2 901 972	2019-01-15
	SBAB	1,530 %	2 362 354	2 382 950	2019-11-12
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 681 331</b>	<b>7 739 267</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 681 331	-7 739 267	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 382 951 kr.

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

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 926 000	10 926 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	4 995	12 000
	Sociala avgifter	0	3 770
	Ränta	11 967	9 901
	Avgifter och hyror	76 004	80 106
		<b>92 966</b>	<b>105 777</b>

#### **Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fortsatt arbete med fuktskada. Stor renovering av hissarna inleds under sommaren. Omfogning av utsatta delar av fasaden ska påbörjas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2020

Kristina Olsson  
Ordförande

Emma Johanna Stefansdotter Bolin  
Ledamot

Per Jakob Fornander  
Ledamot

Petra Cecilia Larsson  
Ledamot

Anna Maria Jennifer Sennefelt  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Anette Stolt  
Extern revisor