

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Astern

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- 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 att höjas med 5% under 2021.

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 1980-04-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1980-04-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-11 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

Linnéa Margareta Erlandsson	Ordförande
Amanda Charlotta Bjerstam	Ledamot
Edina Ciber	Ledamot
Eric Peter Goddard	Ledamot
Carl Johan Mantefors	Ledamot

Pärlla Hansson	Suppleant
Maryam Mohagheghi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Kellner	Ordinarie Extern	Ekonomiutveckling AB
---------------	------------------	----------------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-06-02. Extra stämma med anledning av bildning av ny styrelse.



### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lärkträdet	1980	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 1935 och består av 1 flerbostadshus.

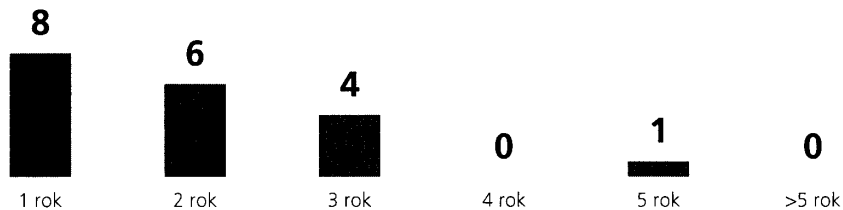
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 912 m<sup>2</sup>, varav 912 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av grunden och nya källarfönster	2019	
Nya tvättmaskiner	2019	
Branddörrar installerades	2018	
Byte av stuprör	2017	Gjordes hösten 2017
Upprustning av trädgård	2016	
Byte av värmesystem	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar	2021	Utredning pågår
Renovering fasad	2021	Upphandling färdig
Värmeeffektivisera	2021	Utredning pågår, genomförs sommaren 2021
Balkong renovering	2021	Upphandling färdig
Målning trapphus + källare	2022	Ett år efter underhållsplan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Severins Bygg & Fastighetservice i Malmö HB
Fastighetsjour	Security Assistance
TV/Bredband/Telefoni	Telenor
EI	EON

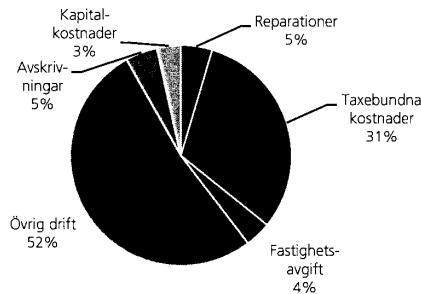
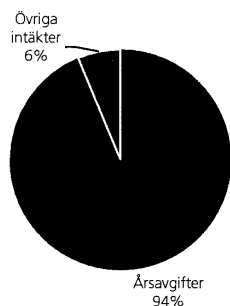
### Föreningens ekonomi

Under 2020 betalades 40% av projekteringskostnaden för fasadrenovering som kommer ske vår/sommar 2021. Ett nytt lån kommer att tas i samband med betalningen av renoveringen.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS Början</b>	<b>259 880</b>	<b>400 470</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	722 200	721 348
Finansiella intäkter	23	128
Minskning kortfristiga fordringar	18 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	55 173	0
	<b>795 395</b>	<b>721 476</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	657 929	726 634
Finansiella kostnader	24 403	24 749
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	67 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	18 000
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	5 684
	<b>702 332</b>	<b>862 067</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>352 943</b>	<b>259 880</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>93 063</b>	<b>-140 591</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 1 429 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 verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 3 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	742	742	707	667
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 558	2 580	2 602	1 516
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	29	28	27
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	141	155	175	138
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	38	44	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	27	16	14
Soliditet (%)	33	33	34	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	7	-61	-804	59
Nettoomsättning (tkr)	720	721	693	657

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 912 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	26 200	0	0	26 200
Uppskrivningsfond	2 508 000	0	0	2 508 000
Fond för yttre underhåll	99 683	36 600	-100 000	163 083
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>2 633 883</b>	<b>36 600</b>	<b>-100 000</b>	<b>2 697 283</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 387 522	-36 600	39 022	-1 389 945
Årets resultat	6 586	6 586	60 978	-60 978
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 380 936</b>	<b>-30 014</b>	<b>100 000</b>	<b>-1 450 922</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 252 947</b>	<b>6 586</b>	<b>0</b>	<b>1 246 361</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	6 586
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 350 922
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-36 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 380 936</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 380 936</b>
----------------------------------	-------------------

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



---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	720 242	721 182
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 958	166
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>722 200</b>	<b>721 348</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-433 447	-626 282
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 316	-65 967
Personalkostnader	Not 6	-34 166	-34 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-33 305	-31 071
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-691 234</b>	<b>-757 705</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>30 966</b>	<b>-36 357</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-24 403	-24 749
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-24 380</b>	<b>-24 621</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>6 586</b>	<b>-60 978</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>6 586</b>	<b>-60 978</b>



---

## Balansräkning

---

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	3 385 826	3 405 731
Maskiner	Not 9	42 433	55 833
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 428 259</b>	<b>3 461 564</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 428 259</b>	<b>3 461 564</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 000
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	274 163	180 961
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>274 163</b>	<b>198 961</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		78 780	78 918
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>78 780</b>	<b>78 918</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>352 943</b>	<b>277 880</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 781 202</b>	<b>3 739 444</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		26 200	26 200
Uppskrivningsfond		2 508 000	2 508 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	99 683	163 083
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 633 883</b>	<b>2 697 283</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 387 522	-1 389 945
Årets resultat		6 586	-60 978
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 380 936</b>	<b>-1 450 922</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 252 947</b>	<b>1 246 361</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 443 000	1 010 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>1 443 000</b>	<b>1 010 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	890 000	1 343 000
Leverantörsskulder		92 146	37 287
Skatteskulder		2 192	1 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	100 918	101 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 085 256</b>	<b>1 483 083</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>3 781 202</b>	<b>3 739 444</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.

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	100 år	100 år
Branddörrar	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

---

Årsavgifter	677 115	677 116
Bredbandsintäkter	37 620	37 620
Avgift andrahandsuthyrning	5 467	6 402
Öresutjämning	40	44
	<b>720 242</b>	<b>721 182</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

---

Återbäring försäkringsbolag	899	0
Övriga intäkter	1 059	166
	<b>1 958</b>	<b>166</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	42 132	41 513
	Fastighetskötsel beställning	7 348	7 402
	Fastighetskötsel gård beställning	912	0
	Gård	2 633	0
	Serviceavtal	6 900	7 978
	Förbrukningsmateriel	1 577	1 895
	Störningsjour och larm	1 209	0
	Brandskydd	11 228	4 506
		<b>73 938</b>	<b>63 294</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	456	0
	Tvättstuga	1 274	1 398
	Lås	617	11 756
	VVS	9 551	3 564
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 798
	Elinstallationer	0	2 172
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 535	0
	Mark/gård/utemiljö	4 570	9 068
	Vattenskada	11 813	0
		<b>32 816</b>	<b>31 756</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Huskropp utvändigt	0	199 619
		<b>0</b>	<b>199 619</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	29 437	26 648
	Värme	128 935	141 551
	Vatten	43 462	34 357
	Sophämtning/renhållning	21 902	27 779
		<b>223 736</b>	<b>230 335</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	17 634	17 180
	Bredband	58 172	57 935
		<b>75 806</b>	<b>75 115</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>27 151</b>	<b>26 163</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>433 447</b>	<b>626 282</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 225	1 838
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	8 575	9 938
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	687	49
	Fritids- och trivselkostnader	291	109
	Förvaltningsarvode	37 067	31 108
	Administration	3 582	5 218
	Konsultarvode	138 000	16 000
	Tidningar facklitteratur	451	451
		<b>190 316</b>	<b>65 967</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	26 000	26 166
	Sociala kostnader	8 166	8 219
		<b>34 166</b>	<b>34 385</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	7 027	7 027
	Förbättringar	12 878	12 878
	Maskiner	13 400	11 167
		<b>33 305</b>	<b>31 071</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 139 540	5 139 540
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>5 139 540</b>	<b>5 139 540</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 733 809	-1 713 905
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 905	-19 905
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 753 714</b>	<b>-1 733 809</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>3 385 826</b>	<b>3 405 731</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 508 000	2 508 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	6 600 000	6 600 000
	Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
		<b>12 200 000</b>	<b>12 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 200 000	12 200 000
		<b>12 200 000</b>	<b>12 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	67 000	0
	Nyanskaffningar	0	67 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>67 000</b>	<b>67 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-11 167	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 400	-11 167
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-24 567</b>	<b>-11 167</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>42 433</b>	<b>55 833</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Klientmedel hos SBC	274 163	180 961
		<b>274 163</b>	<b>180 961</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	163 083	221 302
	Reservering enligt stadgar	36 600	36 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	126 483
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 000	-221 302
	<b>Vid årets slut</b>	<b>99 683</b>	<b>163 083</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>		<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	<b>Räntesats</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	SEB	0,850 %	220 000	220 000	2021-10-28
	SEB	0,820 %	1 103 000	1 123 000	2024-07-28
	SEB	1,150 %	650 000	650 000	2021-12-28
	SEB	0,620 %	360 000	360 000	2022-07-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 333 000</b>	<b>2 353 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-890 000	-1 343 000	
			<b>1 443 000</b>	<b>1 010 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 233 000 kr. (20 000\*5 år)

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	2 935 000	2 935 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	27 500	27 500
	Sociala avgifter	8 640	8 641
	Ränta	365	512
	Avgifter och hyror	64 413	64 939
		<b>100 918</b>	<b>101 592</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Det kommer ske en större fasadrenovering under vår/sommar 2021.

Mindre underhåll som inte har genomförts de senaste åren kommer arbetas ikapp.

En större renovering av trapphus och källare kommer projekteras och upphandlas för att genomföras 2022.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 10/03 - 2021

Linnéa Margareta Erlandsson  
Ordförande



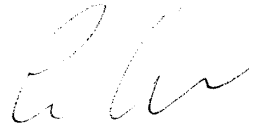
Amanda Charlotta Bjerstam  
Ledamot



Edina Ciber  
Ledamot



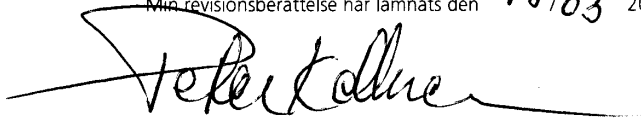
Eric Peter Goddard  
Ledamot



Carl Johan Mantefors  
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 15/03 2021



Peter Kellner  
Extern revisor