

Årsredovisning för  
**Brf Bara 6**  
769621-3086  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bara 6, 769621-3086, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-06-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-06 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Martin Wetterhorn	Ordförande	2021
Malin Karlsson	Ledamot	2021
Charlotta Dieden	Ledamot	2021
Jeanette Lindback	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Thomas Jönsson	Suppleant	2021
Viktor Rafstedt	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Bara 6 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 29 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1944. Fastighetens adresser är Östra Kristinelundsvägen 16 A-B och Fågelbacksgatan 35.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 4 lägenheter, 5 lokaler samt 8 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok
18	11

Total tomtarea:	1841 kvm
Total bostadsarea:	1846 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1622 kvm
- varav hyresrättsarea:	224 kvm
Total lokalarea:	322 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Thomas Halléni	51 kvm	2021-07-31
Outhyrd	186 kvm	
Outhyrd	25 kvm	
Outhyrd	20 kvm	
Outhyrd	40 kvm	

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-10-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Byggex Construction	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Com Hem	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
E.ON	Serviceavtal värmesystem

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 69 883 kr och planerat underhåll för 53 843 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-06-04 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 392 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 181 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 april 2020, samt extra föreningsstämma den 27 april 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2020 har 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse). Inga beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 30 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2015 då avgifterna höjdes med 5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Rörelsens intäkter	1 594	1 677	2 074	1 669
Resultat efter finansiella poster	119	-6	189	-179
Förändring av underhållsfond	338	182	149	165
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-62	88	316	-68
Soliditet %	63	63	62	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	675	675	675	675
Bostadshyra kr / kvm	1 414	1 389	1 370	1 353
Driftskostnad, kr / kvm	314	320	358	334
Ränta, kr / kvm	58	61	94	131
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	181	178	69	78
Lån, kr / kvm	7 076	7 109	7 141	7 174
Snittränta (%)	0,82	0,86	1,32	1,83

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>27 142 077</b>	<b>1 115 106</b>	<b>-1 883 812</b>	<b>-5 907</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-5 907	5 907
Avsättning till underhållsfond		392 000	-392 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-53 843	53 843	
Årets resultat				118 837
<b>Vid årets slut</b>	<b>27 142 077</b>	<b>1 453 263</b>	<b>-2 227 876</b>	<b>118 837</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 889 719
Årets resultat före fondförändring	118 837
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-392 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	53 843
Summa över/underskott	-2 109 039

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 109 039**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 475 540	1 561 694
Övriga rörelseintäkter	3	118 866	114 856
<b>Summa rörelseintäkter</b>		1 594 406	1 676 550
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-805 402	-956 193
Övriga externa kostnader	7	-163 108	-194 608
Personalkostnader	8	-105 224	-122 221
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-276 265	-276 265
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-1 349 999	-1 549 287
<b>Rörelseresultat</b>		244 407	127 263
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 657	-133 177
<b>Summa finansiella poster</b>		-125 570	-133 170
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		118 837	-5 907
<b>Årets resultat</b>		118 837	-5 907

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	40 742 469	41 018 734
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	125 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		40 867 469	41 018 734
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		40 867 469	41 018 734
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Övriga fordringar		7 211	4 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	47 781	58 451
Summa kortfristiga fordringar		54 992	62 737
<b><i>Kassa och bank</i></b>	12	1 238 591	1 056 356
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 293 583	1 119 093
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		42 161 052	42 137 827

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 142 077	27 142 077
Underhållsfond		1 453 263	1 115 106
Summa bundet eget kapital		28 595 340	28 257 183
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 227 876	-1 883 812
Årets resultat		118 837	-5 907
Summa fritt eget kapital		-2 109 039	-1 889 719
<b>Summa eget kapital</b>		26 486 301	26 367 464
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	<i>13,14</i>	-	15 340 320
Summa långfristiga skulder		-	15 340 320
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>13,14</i>	15 340 320	71 120
Leverantörsskulder		37 784	37 285
Skatteskulder		3 227	1 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>15</i>	293 420	319 919
Summa kortfristiga skulder		15 674 751	430 043
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		42 161 052	42 137 827



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	244 407	127 263
Avskrivningar	276 265	276 265
	<b>520 672</b>	<b>403 528</b>
Erhållen ränta	87	7
Erlagd ränta	-125 657	-133 177
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>395 102</b>	<b>270 358</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	7 744	-17 241
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-24 491	-36 354
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>378 355</b>	<b>216 763</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-125 000	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-125 000</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-71 120	-71 120
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-71 120</b>	<b>-71 120</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>182 235</b>	<b>145 643</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 056 356</b>	<b>910 713</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 238 591</b>	<b>1 056 356</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnad 103 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 094 605	1 094 604
Hyror bostäder	316 804	311 136
Hyror lokaler	35 379	127 284
Hyror p-platser/garage	28 752	28 670
<b>Summa</b>	<b>1 475 540</b>	<b>1 561 694</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	60 804	60 804
Överlåtelseavgifter	8 241	3 439
Övriga intäkter	49 821	50 613
<b>Summa</b>	<b>118 866</b>	<b>114 856</b>

#### Not 4 Reparationer

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Bostäder	619	1 650
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 973	6 348
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	10 648	17 094
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 450
VA & sanitet, installationer	3 826	-
Värme, installationer	1 238	2 865
El, installationer	945	-
Huskropp	-	9 900
Markytor	6 480	12 100
Vattenskador	35 155	2 200
Klottersanering	-	3 000
<b>Summa</b>	<b>69 883</b>	<b>58 606</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	53 843	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	39 503
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	57 250
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	106 060
<b>Summa</b>	<b>53 843</b>	<b>202 812</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	54 311	52 803
Teknisk förvaltning	133 876	133 219
Fastighetsförvaltning utöver avtal	594	-
Städning	3 407	-
Besiktningskostnader	-	12 875
Snöröjning	-	9 556
Serviceavtal	3 750	3 750
Förbrukningsmaterial	3 533	5 572
El	37 968	31 743
Uppvärmning	250 796	263 612
Vatten och avlopp	74 054	62 846
Avfallshantering	27 927	29 239
Försäkringar	14 165	13 961
Hyressättningsavgift	476	476
Kabel-TV	15 105	14 974
Internet	56 550	56 550
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 165	3 600
<b>Summa</b>	<b>681 676</b>	<b>694 775</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	4 945
Tele och post	1 870	1 870
Ekonomisk förvaltning	79 060	77 892
Övriga förvaltningskostnader	17 720	15 357
Revision	14 850	16 450
Jurist- och advokatkostnader	7 612	1 098
Bankkostnader	1 790	1 478
Övriga externa tjänster	-	33 038
Övriga externa kostnader	40 207	42 481
<b>Summa</b>	<b>163 108</b>	<b>194 608</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvoden, ersättningar och sociala avgifter*

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	80 067	93 001
<b>Summa</b>	<b>80 067</b>	<b>93 001</b>
Sociala avgifter	25 157	29 220
<b>Summa</b>	<b>105 224</b>	<b>122 221</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	276 265	276 265
<b>Summa</b>	<b>276 265</b>	<b>276 265</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	28 782 403	28 782 403
-Mark	14 221 085	14 221 085
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 003 488</b>	<b>43 003 488</b>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Pågående Om- och Tillbyggnad	125 000	-
	125 000	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>43 128 488</b>	<b>43 003 488</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 984 754	-1 708 489
	-1 984 754	-1 708 489
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-276 265	-276 265
	-276 265	-276 265
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-2 261 019</b>	<b>-1 984 754</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>40 867 469</b>	<b>41 018 734</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	26 521 384	26 797 649
Mark	14 221 085	14 221 085
Pågående nyanläggningar	125 000	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	40 600 000	40 600 000
Lokaler	1 287 000	1 287 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>41 887 000</b>	<b>41 887 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>22 891 000</i>	<i>22 891 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda räntekostnader	-	1
Förutbetalda kostnader	47 781	58 450
<b>Summa</b>	<b>47 781</b>	<b>58 451</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	-	129
Transaktionskonto Handelsbanken	1 238 591	1 056 227
<b>Summa</b>	<b>1 238 591</b>	<b>1 056 356</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förfaller inom ett år från balansdagen	15 340 320	71 120
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	15 340 320
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>15 340 320</b>	<b>15 411 440</b>

### Not 14 Fastighetslån

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Fastighetslån	15 340 320	15 411 440
<b>Summa</b>	<b>15 340 320</b>	<b>15 411 440</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,54 %	2021-09-28	6 250 000	-	-	6 250 000
SEB	0,54 %	2021-09-28	6 050 000	-	-	6 050 000
SEB	0,92 %	2021-02-28	3 111 440	-	71 120	3 040 320
<b>Summa</b>			<b>15 411 440</b>	<b>-</b>	<b>71 120</b>	<b>15 340 320</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 323	141 320
Upplupna räntekostnader	2 818	3 269
Förutbetalda intäkter	98 314	114 682
Upplupna revisionsarvoden	15 300	15 450
Upplupna driftskostnader	52 665	45 198
<b>Summa</b>	<b>293 420</b>	<b>319 919</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsåret

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	18 750 000	18 750 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>18 750 000</b>	<b>18 750 000</b>

## Underskrifter

Malmö, 2021- -

Martin Wetterhorn  
Styrelseordförande

Malin Karlsson

Charlotta Dieden

Jeanette Lindback

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -  
Ernst & Young AB

Auktoriserad revisor