

Årsredovisning för

Brf Båstadsgården

746000-0800

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Båstadsgården, 746000-0800, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-04-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-29 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>
Jason Burns	Ordförande	2021
Adam Kozak Dehlin	Ledamot	2020
Sofia Zaar	Ledamot	2020
Josefine Andersson	Ledamot	2021
Marianne Jensen	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Anna Winstedt	Suppleant	2020
Maria Nilsson	Suppleant	2021
Annelie Wirdenäs	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Ann-Jeanette Norlin		Föreningsvald revisor	2020
Fredrik Borg	Ernst & Young	Auktoriserad revisor	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Linden 3 & Linden 4 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 102 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Nobelvägen 115 & 117 A-G samt Spånehusvägen 56 A-G.

Föreningen upplåter 102 lägenheter och 2 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
1	92	2	5	2

Total tomtarea:	6 609 kvm
Total bostadsarea:	5 636 kvm
Total lokalarea:	150 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Väsentliga avtal

Telenor & Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Presto Brandsäkerhet	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Fastab Service	Serviceavtal klottersanering
Safe team	Serviceavtal nycklar
SydAntenn & Tele	Serviceavtal kabel-TV

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 300 246 kr och planerat underhåll för 113 134 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagna stadgar avsätts det 1 529 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 273 kr per kvm. Planerat underhåll kommande år är byte av lås.

Tidigare utfört underhåll

Inköp 4 st tvättmaskiner	År 2019
Relining	2018

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 maj 2019. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 10 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 136 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
12 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 139 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 2020 då avgifterna höjdes med 7 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 711	3 582	3 522	3 402
Resultat efter finansiella poster	78	-2 827	440	488
Förändring av underhållsfond	-115	350	350	700
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	527	-2 844	423	471
Soliditet %	59	59	67	66
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	627	627	604	592
Årsavgift för lokal, kr / kvm	290	290	279	273
Driftskostnad, kr / kvm	400	359	336	333
Ränta, kr / kvm	18	20	19	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	264	60	60	60
Lån, kr / kvm	1 185	1 212	1 057	1 072
Snittränta (%)	1,55	1,63	1,77	2,11

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

Jämförelsetalen skiljer sig från tidigare år då totalytan har ändrats.

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	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	84 148	12 468 000	1 530 901	-509 333	-2 826 964
Disposition enligt föreningsstämma				-2 826 964	2 826 964
Ianspråktagande av underhållsfond enligt stämmobeslut			-1 530 901		
Avsättning till underhållsfond			1 529 000	-1 529 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-113 134	1 644 035	
Årets resultat					78 289
Vid årets slut	84 148	12 468 000	1 415 866	-3 221 262	78 289

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 336 297
Årets resultat före fondförändring	78 289
Ianspråktagande underhållsfond enligt stämmobeslut	1 530 901
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-1 529 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	113 134
Summa över/underskott	-3 142 973

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 142 973**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 578 447	3 578 044
Övriga rörelseintäkter	3	132 499	3 521
Summa rörelseintäkter		3 710 946	3 581 565
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 730 149	-5 445 112
Övriga externa kostnader	7	-279 687	-336 646
Personalkostnader	8	-183 328	-179 382
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-333 331	-333 331
Summa rörelsekostnader		-3 526 495	-6 294 471
Rörelseresultat		184 451	-2 712 906
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		458	319
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 620	-114 377
Summa finansiella poster		-106 162	-114 058
Resultat efter finansiella poster		78 289	-2 826 964
Årets resultat		78 289	-2 826 964

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	17 214 611	17 547 942
Summa materiella anläggningstillgångar		17 214 611	17 547 942
Summa anläggningstillgångar		17 214 611	17 547 942
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	1 985
Övriga fordringar		42 318	25 760
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	113 411	-
Summa kortfristiga fordringar		155 729	27 745
<i>Kassa och bank</i>	12	989 544	531 660
Summa omsättningstillgångar		1 145 273	559 405
SUMMA TILLGÅNGAR		18 359 884	18 107 347

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		84 148	84 148
Uppskrivningsfond		12 468 000	12 468 000
Underhållsfond		1 415 866	1 530 901
Summa bundet eget kapital		13 968 014	14 083 049
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 221 262	-509 333
Årets resultat		78 289	-2 826 964
Summa fritt eget kapital		-3 142 973	-3 336 297
Summa eget kapital		10 825 041	10 746 752
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	5 372 950	6 864 518
Summa långfristiga skulder		5 372 950	6 864 518
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 484 736	148 000
Leverantörsskulder		226 717	127 258
Skatteskulder		12 554	6 577
Övriga skulder		42 841	41 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	395 045	172 326
Summa kortfristiga skulder		2 161 893	496 077
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 359 884	18 107 347

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	184 451	-2 712 906
Avskrivningar	333 331	333 331
	517 782	-2 379 575
Erhållen ränta	458	319
Erlagd ränta	-106 620	-114 377
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	411 620	-2 493 633
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-127 985	-3 275
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	329 081	-261 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten	612 716	-2 758 049
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 581 000	984 518
Amortering av låneskulder	-4 735 832	-86 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-154 832	898 518
Årets kassaflöde	457 884	-1 859 531
Likvida medel vid årets början	531 660	2 391 191
Likvida medel vid årets slut	989 544	531 660

(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:

Byggnader 40 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	3 534 083	3 533 681
Årsavgifter lokaler	43 464	43 463
Övriga objekt	900	900
Summa	3 578 447	3 578 044

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Överlåtelseavgifter	8 141	-
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 716	-
Övriga intäkter	74 042	3 521
Försäkringsersättningar	47 600	-
Summa	132 499	3 521

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 219	27 967
Armaturer, gemensamma utrymmen	806	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	75 064	22 369
Övrigt, gemensamma utrymmen	34 000	5 525
VA & sanitet, installationer	14 870	5 000
Värme, installationer	8 642	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 565	14 399
Vattenskador	137 080	-
Summa	300 246	75 260

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	113 134	-
VA & sanitet, installationer	-	3 292 966
Summa	113 134	3 292 966

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	143 234	137 257
Teknisk förvaltning	474 868	382 434
Besiktningskostnader	38 681	41 300
Bevakningskostnader	1 869	-
Snöröjning	11 313	71 617
Serviceavtal	26 882	37 326
Förbrukningsmaterial	19 070	456
EI	115 264	113 457
Uppvärmning	892 664	835 133
Vatten och avlopp	214 351	222 876
Avfallshantering	176 344	141 415
Försäkringar	68 568	-
Systematiskt brandskyddsarbete	27 770	-
Kabel-TV	105 892	93 615
Summa	2 316 769	2 076 886

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmateriel och trycksaker	1 647	-
Tele och post	5 386	1 823
Förvaltningskostnader	174 318	112 291
Revision	28 875	14 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	3
Jurist- och advokatkostnader	2 053	-
Bankkostnader	350	-
IT-tjänster	2 730	-
Övriga externa tjänster	46 875	208 529
Övriga externa kostnader	17 453	-
Summa	279 687	336 646

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	139 500	136 500
Summa	139 500	136 500
Sociala avgifter	43 828	42 882
Summa	183 328	179 382

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	333 331	333 331
Summa	333 331	333 331

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	13 333 229	13 333 229
-Mark	12 468 000	12 468 000
	25 801 229	25 801 229
Utgående anskaffningsvärden	25 801 229	25 801 229
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 253 287	-7 919 956
	-8 253 287	-7 919 956
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-333 331	-333 331
	-333 331	-333 331
Utgående avskrivningar	-8 586 618	-8 253 287
Redovisat värde	17 214 611	17 547 942
<i>Varav</i>		
Byggnader	4 746 611	5 079 942
Mark	12 468 000	12 468 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	65 000 000	46 200 000
Lokaler	278 000	222 000
Totalt taxeringsvärde	65 278 000	46 422 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>38 173 000</i>	<i>31 142 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	113 411	-
Summa	113 411	-

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	989 544	154 088
Transaktionskonto SBC klientmedel	-	377 572
Summa	989 544	531 660

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 484 736	148 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 372 950	592 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	6 272 518
Summa	6 857 686	7 012 518

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 857 686	7 012 518
Summa	6 857 686	7 012 518

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	2,12 %	2020-06-30	684 000	-	-36 000	648 000
Stadshypotek	1,92 %	2023-07-30	751 981	-	-38 076	713 905
Stadshypotek	1,92 %	2023-07-30	232 537	-	-23 852	208 685
Stadshypotek	2,33 %	2020-06-30	747 000	-	-18 000	729 000
Stadshypotek	-	-	2 876 500	-	-2 876 500	-
Stadshypotek	-	-	1 720 500	-	-1 720 500	-
Stadshypotek	0,98 %	2022-06-01	-	1 718 500	-8 592	1 709 908
Stadshypotek	0,98 %	2022-06-01	-	2 862 500	-14 312	2 848 188
Summa			7 012 518	4 581 000	-4 735 832	6 857 686

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	1 476	1 575
Förutbetalda intäkter	237 623	156 784
Upplupna revisionsarvoden	14 500	-
Upplupna driftskostnader	141 446	13 967
Summa	395 045	172 326

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 310 000	7 310 000
Summa ställda säkerheter	7 310 000	7 310 000

Underskrifter

Malmö, 2020- -

Jason Burns
Styrelseordförande

Adam Kozak Dehlin

Sofia Zaar

Josefine Andersson

Marianne Jensen

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -
Ernst & Young AB

Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Ann-Jeanette Norlin
Föreningsrevisor