

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blosset

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 2017 och 2036.
- 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.

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 föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-12 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

Erik Sjöstrand	Ordförande
Ariel Ignacio Gomar	Ledamot
Lars Eskil Krogh Larsson	Ledamot
Clara Katarina Zetterlund	Ledamot

Stian Bakke	Suppleant
Suzie Beasse	Suppleant
Mette Carlbom	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Uno Andersson	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Lars Eskil Krogh Larsson
Clara Katarina Zetterlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blosset 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

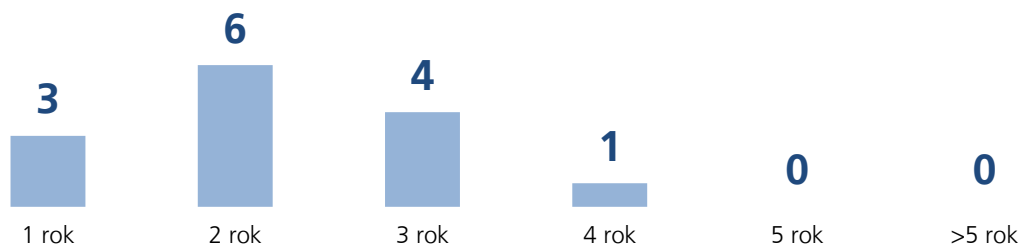
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 877 m², varav 877 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering av fönster mot gata	2020

Planerat underhåll	År
Renovering av stuprör och hängrännor	2021
El-stambyte	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

Ekonomisk Förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

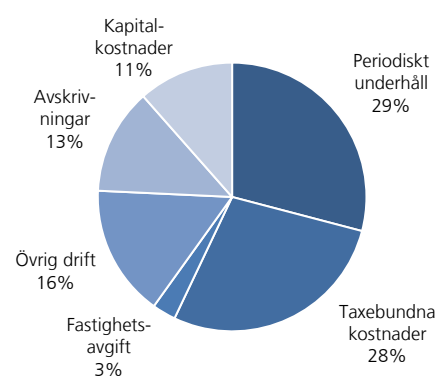
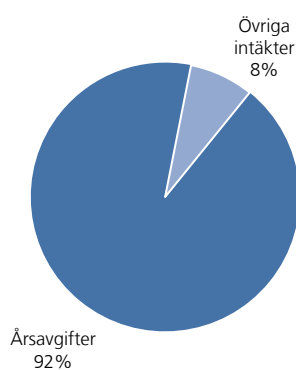
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-06-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-06-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	641 009	528 577
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	670 847	664 716
Finansiella intäkter	41	0
	670 888	664 716
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	544 023	334 401
Finansiella kostnader	81 471	80 671
Ökning av kortfristiga fordringar	500	327
Minskning av långfristiga skulder	134 480	134 480
Minskning av kortfristiga skulder	27 750	2 406
	788 224	552 285
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	523 673	641 009
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-117 336	112 431

*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

Renovering av fönster ut mot gata samt fönster i trapphus utfördes under sommaren 2020. I övrigt inga väsentliga händelser under året, normal drift och underhåll av föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 20

Tillkommande medlemmar: 4

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	701	701	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 507	4 660	4 813	4 967
Elkostnad/m ² totalyta	20	25	17	30
Värmekostnad/m ² totalyta	132	134	123	172
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	36	37	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	93	92	88	93
Soliditet (%)	61	60	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-45	159	183	96
Nettoomsättning (tkr)	669	665	665	655

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 877 m² bostäder.

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	6 000 000	0	0	6 000 000
Upplåtelseavgifter	327 184	0	0	327 184
Fond för yttre underhåll	788 768	214 606	0	574 162
S:a bundet eget kapital	7 115 952	214 606	0	6 901 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-672 802	-214 606	159 308	-617 505
Årets resultat	-44 942	-44 942	-159 308	159 308
S:a ansamlad förlust	-717 744	-259 548	0	-458 196
S:a eget kapital	6 398 208	-44 942	0	6 443 150

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-44 942
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-458 197
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 606
summa balanserat resultat	-717 745

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	206 088
att i ny räkning överförs	-511 657

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	669 204	664 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 643	120
Summa rörelseintäkter		670 847	664 716
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-452 521	-248 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 502	-85 682
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 336	-90 336
Summa rörelsekostnader		-634 359	-424 737
RÖLSE RESULTAT		36 488	239 979
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 471	-80 671
Summa finansiella poster		-81 430	-80 671
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 942	159 308
ÅRETS RESULTAT		-44 942	159 308

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	9 914 074	10 004 410
Summa materiella anläggningstillgångar	9 914 074	10 004 410
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	9 914 074	10 004 410
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	542 950	659 726
Summa kortfristiga fordringar	542 950	659 786
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	542 950	659 786
SUMMA TILLGÅNGAR	10 457 024	10 664 196

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 327 184	6 327 184
Fond för yttre underhåll	Not 10	788 768	574 162
Summa bundet eget kapital		7 115 952	6 901 346
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-672 802	-617 505
Årets resultat		-44 942	159 308
Summa fritt eget kapital		-717 744	-458 196
SUMMA EGET KAPITAL		6 398 208	6 443 150
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	2 194 100
Summa långfristiga skulder		0	2 194 100
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 952 350	1 892 730
Leverantörsskulder		15 817	31 611
Skatteskulder		39 284	37 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	51 365	64 609
Summa kortfristiga skulder		4 058 816	2 026 946
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 457 024	10 664 196

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 årsboks slutet. 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	618 945	614 339
Bredbandsintäkter	50 232	50 232
Öresutjämning	27	25
	669 204	664 596

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 343	0
Övriga intäkter	300	120
	1 643	120

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 500	0
	Gård	310	2 407
	Förbrukningsmateriel	314	584
	Brandskydd	429	0
	Fordon	0	879
		3 553	3 870
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 005	6 476
	Lås	0	1 586
		7 005	8 062
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	206 088	0
		206 088	0
	Taxebundna kostnader		
	El	17 577	22 292
	Värme	115 552	117 300
	Vatten	34 657	31 806
	Sophämtning/renhållning	30 811	27 659
		198 597	199 057
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 272	17 153
	Kabel-TV	0	1 299
		17 272	18 452
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 006	19 278
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	452 521	248 719
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	50 093	50 332
	Inkassering avgift/hyra	450	0
	Föreningskostnader	438	406
	Förvaltningsarvode	33 212	28 364
	Förvaltningsarvoden övriga	644	644
	Administration	2 034	1 465
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 180	4 020
		91 502	85 682
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	90 336	90 336
		90 336	90 336
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 043 436	11 043 436
	Utgående anskaffningsvärde	11 043 436	11 043 436
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 039 026	-948 690
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 336	-90 336
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 129 362	-1 039 026
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 914 074	10 004 410
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 524 000	4 524 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	6 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		11 800 000	11 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 800 000	11 800 000
		11 800 000	11 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 277	18 717
	Klientmedel hos SBC	523 673	641 009
		542 950	659 726
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	574 162	359 556
	Reservering enligt stadgar	214 606	214 606
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	788 768	574 162

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,080 %	1 318 750	1 333 750	2021-05-10
SBAB	2,060 %	875 350	930 350	2021-05-10
SBAB	1,980 %	1 020 750	1 060 230	2021-04-16
SBAB	1,770 %	737 500	762 500	2021-10-19
Summa skulder till kreditinstitut		3 952 350	4 086 830	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 952 350	-1 892 730	
		0	2 194 100	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 279 950 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 228 000	5 228 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	5 473	5 650
Avgifter och hyror	45 892	58 959
	51 365	64 609

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Besiktning av föreningens elstammar utfördes i januari 2021. Besiktning avseende elinstallationer i lägenheter utfördes även i form av stickprov.

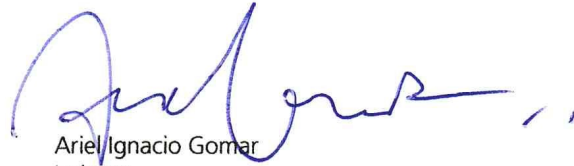
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, utfördes i januari 2021.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 31/5 2021



Erik Sjöstrand
Ordförande



Ariel Ignacio Gomar
Ledamot



Lars Eskil Krogh Larsson
Ledamot



Clara Katarina Zetterlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 31/5 2021



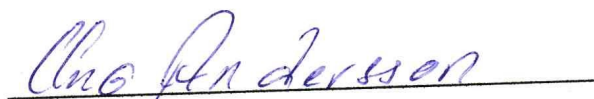
Uno Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har i egenskap av internrevisor i Bostadsrättsföreningen Blosset, organisationsnummer 76912-3061, granskat föreningens årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2020/01/01-2020/12/31 enligt god revisionssed.

Jag har inte funnit några oegentligheter och tillstyrker därför att årsmötet fastställer föreningens årsredovisning och verksamhetsberättelse. Samt tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2020/01/01-2020/12/31.

Malmö den 31 15 2021



Uno Andersson

Internrevisor Brf Blosset