
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Fäladsgården
Org nr: 746000-2137



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	11
Revisionsberättelse	



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Fäladsgården får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 323% till 451%.

I resultatet ingår avskrivningar med 283 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -7 594 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Smedjekullen 19, i Malmö Kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 63 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Lundavägen 77-79 samt Smedjekullsgatan 26-68 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

	Antal
1 rok	18
2 rok	33
3 rok	12
4 rok	1
6 rok	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Total tomtarea		4 044 m ²
Bostäder bostadsrätt		3 937 m ²
Total bostadsarea		3 937 m ²
Lokaler bostadsrätt		188 m ²
Total lokalarea		188 m ²

Årets taxeringsvärde	45 325 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	31 833 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk Förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Sekant
Trappstädning	Kvalitetsstäd i Vellinge
Fjärrvärme	E-ON
El	E-ON och Luleå Energi
Kabel-TV	Com Hem AB
Bredband	Riksnet

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 239 tkr och planerat underhåll för 7 676 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll		
Beskrivning	År	Kommentar
Säkerhetsdörrar	2014	
Målning	2014	
Golvbrunn	2014	
Målning trappor	2015	
Tvättstugor	2016	
Installationer	2016	
Markytor	2016	
Lokal	2017	
Gemensamma utrymmen	2018	
Installationen	2018	
Markytor	2018	

Årets större utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	125 538
Relining	7 477 128
Dörrar och portar	51 875
Markytor	21 468

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Robert Kammer	Ordförande	2020
Bengt Persson	Vice Ordförande	2020
Viktoria Alm	Sekreterare	2021
Conny Andersson	Kassör	2021
Johanna Alm	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Caroline Jonsson	Suppleant	2020
Anders Hansson	Suppleant	2020
Jesper Billing	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Patrik Dbaly	Föreningsrevisor	2020
Bengt-Olle Nilsson	Föreningsrevisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt-Olle Nilsson	2020
Patrik Dbaly	2020

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 78 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 78 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

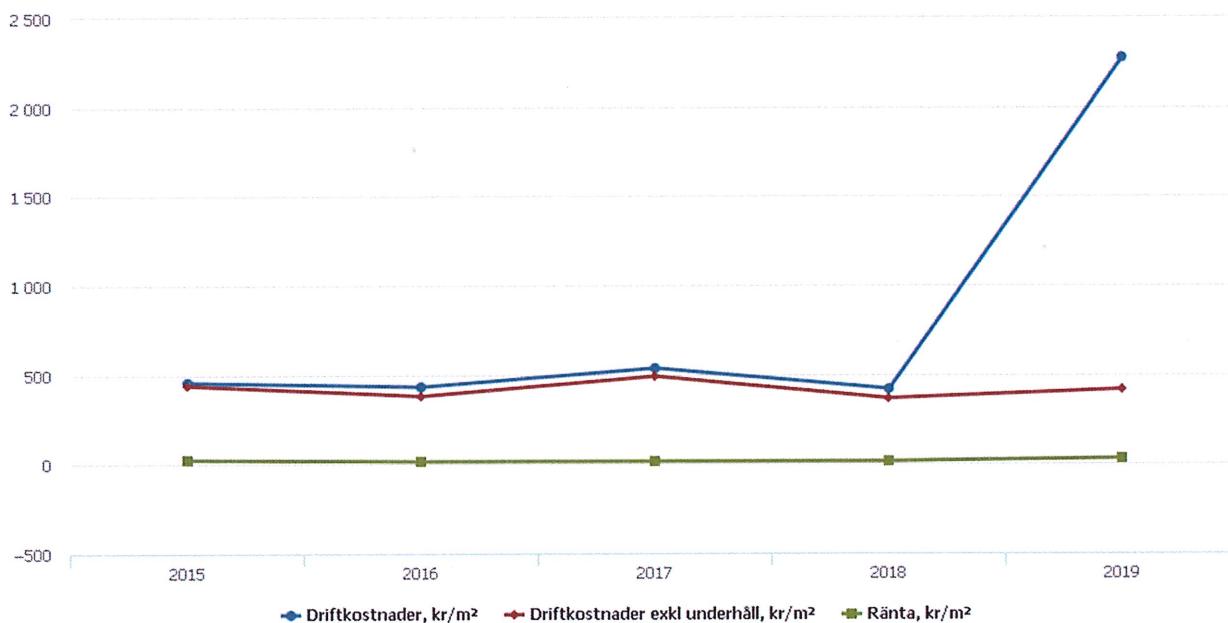
Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 420 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga 63 läneheter bostadsrätter.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 319	2 244	2 189	2 159	2 157
Resultat efter finansiella poster	-7 877	324	-263	34	46
Årets resultat	-7 877	324	-263	34	46
Resultat exklusive avskrivningar	-7 594	504	-83	214	244
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-7 594	401	276	338	280
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	0	37	37	37	37
Balansomslutning	7 829	6 090	5 937	6 248	6 354
Soliditet %	-98	3	-2	2	-7
Likviditet %	451	323	214	295	264
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	420	403	385	371	371
Bränsletillägg, kr/m ²	156	155	161	158	158
Driftkostnader, kr/m ²	2 276	418	535	432	456
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	415	365	489	379	438
Ränta, kr/m ²	31	15	16	16	25
Underhållsfond, kr/m ²	113	113	113	113	113
Lån, kr/m ²	3 582	1 332	1 386	1 393	1 423



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	64 100	0	0	468 000	-658 080	323 894
Disposition enl. årsstämmobeslut					323 894	-323 894
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Årets resultat						-7 876 812
Vid årets slut	64 100	0	0	468 000	-334 186	-7 876 812

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-334 186
Årets resultat	-7 876 812
Summa	-8 210 999

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 8 210 999**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 318 896	2 244 114
Övriga rörelseintäkter	Not 3	110 467	278 141
Summa rörelseintäkter		2 429 363	2 522 255
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 389 821	-1 722 838
Övriga externa kostnader	Not 5	-217 606	-135 235
Personalkostnader	Not 6	-112 948	-96 511
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-283 179	-180 328
Summa rörelsekostnader		-10 003 554	-2 134 912
Rörelseresultat		-7 574 191	387 343
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	76	22
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-302 698	-63 471
Summa finansiella poster		-302 622	-63 449
Resultat efter finansiella poster		-7 876 812	323 894
Årets resultat		-7 876 812	323 894

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 526 246	4 809 426
Summa materiella anläggningstillgångar		4 526 246	4 809 426
Summa anläggningstillgångar		4 526 246	4 809 426
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	50	3 855
Övriga fordringar	Not 12	41 699	43 774
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 611	88 998
Summa kortfristiga fordringar		132 360	136 627
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 170 641	1 143 857
Summa kassa och bank		3 170 641	1 143 857
Summa omsättningstillgångar		3 303 001	1 280 484
Summa tillgångar		7 829 247	6 089 910

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	64 100	64 100	
Fond för yttre underhåll	468 000	468 000	
Summa bundet eget kapital	532 100	532 100	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-334 186	-658 080	
Årets resultat	-7 876 812	323 894	
Summa fritt eget kapital	-8 210 999	-334 186	
Summa eget kapital	-7 678 899	197 914	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	14 775 000	5 495 432
Summa långfristiga skulder		14 775 000	5 495 432
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 16	446 330	116 971
Övriga skulder	Not 17	0	42 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	286 816	236 880
Summa kortfristiga skulder		733 146	396 564
Summa eget kapital och skulder		7 829 247	6 089 910

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Tillkommande utgifter	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 654 776	1 586 370
Hyror, bostäder	10 300	10 200
Hyror, lokaler	8 400	8 400
Bränsleavgifter, bostäder	645 420	639 144
Summa nettoomsättning	2 318 896	2 244 114

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	95 250	97 800
Övriga ersättningar	12 236	13 124
Fakturerade kostnader	1 260	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	0
Övriga rörelseintäkter	1 725	10 212
Försäkringsersättningar	0	156 645
Summa övriga rörelseintäkter	110 467	278 141

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-7 676 008	-215 799
Reparationer	-239 495	-103 412
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-90 001	-86 561
Försäkringspremier	-43 829	-38 242
Kabel- och digital-TV	-197 571	-189 870
Serviceavtal	-738	-738
Snö- och halkbekämpning	-1 781	-13 958
Förbrukningsinventarier	-41 367	-21 096
Fordons- och maskinkostnader	-4 498	-2 362
Vatten	-160 868	-147 617
Fastighetsel	-90 287	-64 923
Uppvärmning	-552 010	-578 221
Sophantering och återvinning	-66 028	-66 206
Förvaltningsarvode drift	-225 340	-193 832
Summa driftkostnader	-9 389 821	-1 722 838

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-88 680	-65 781
Övriga förvaltningskostnader	-7 199	-10 095
Kreditupplysningar	-1 800	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 349	-12 018
Kontorsmateriel	-878	-8 416
Konsultarvoden	-102 650	-600
Bankkostnader	-1 730	-1 962
Advokat och rättegångskostnader	0	-35 438
Övriga externa kostnader	-320	-250
Summa övriga externa kostnader	-217 606	-135 235

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-69 750	-68 750
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 000	-5 833
Övriga personalkostnader	-18 400	0
Sociala kostnader	-20 798	-21 928
Summa personalkostnader	-112 948	-96 511

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-283 179	-180 328
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-283 179	-180 328

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	76	22
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76	22

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-126 223	-63 471
Övriga finansiella kostnader	-176 475	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-302 698	-63 471

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 417 000	1 417 000
Tillkommande utgifter	7 251 349	7 251 349
	8 668 349	8 668 349
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 668 349	8 668 349

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 417 000	-1 417 000
Tillkommande utgifter	-2 441 923	-2 261 595
	-3 858 923	-3 678 595

Årets avskrivningar

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-283 179	-180 328
	-283 179	-180 328

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 142 102	-3 858 923
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	4 526 247	4 809 426
--	------------------	------------------

Varav

Tillkommande utgifter	4 526 247	4 809 426
-----------------------	-----------	-----------

Taxeringsvärden

Bostäder	45 000 000	31 600 000
Lokaler	325 000	233 000

Totalt taxeringsvärde

	45 325 000	31 833 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	26 325 000	21 433 000
--	------------	------------

varav mark

	19 000 000	10 400 000
--	------------	------------

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	50	3 855
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	50	3 855

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	980	4 420
Skattekonto	40 719	39 354
Summa övriga fordringar	41 699	43 774

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 915	43 829
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 170	22 170
Förutbetald kabel-tv-avgift	23 526	22 999
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 611	88 998

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 234	16 244
Bankmedel	459	62 709
Transaktionskonto	3 168 948	1 064 904
Summa kassa och bank	3 170 641	1 143 857

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	14 775 000	5 495 432
Långfristig skuld vid årets slut	14 775 000	5 495 432

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2015-01-28	5 495 432,00	-5 432 984,00	62 448,00	0,00
SWEDBANK	1,12%	2020-05-28	0,00	15 000 000,00	225 000,00	14 775 000,00
Summa			5 495 432,00	9 567 016,00	287 448,00	14 775 000,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	446 330	116 971
Summa leverantörsskulder	446 330	116 971

Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	40 878
Avräkning hyror och avgifter	0	525
Clearing	0	1 311
Summa övriga skulder	0	42 714

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	15 128	10 277
Upplupna elkostnader	10 047	3 794
Upplupna värmekostnader	88 051	85 246
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	173 590	137 563
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	286 816	236 880

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	15 000 000	6 245 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

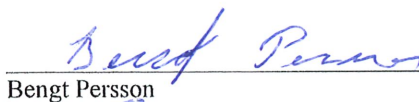
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

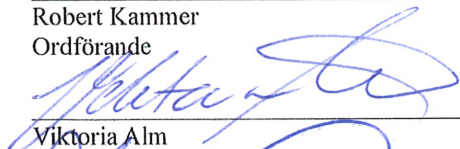
Malmö 2020-05-12



Robert Kammer
Ordförande



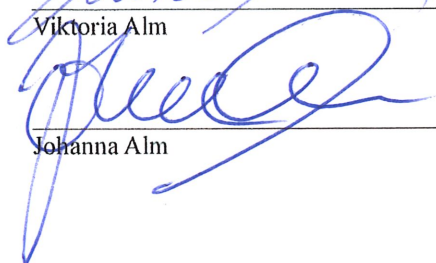
Bengt Persson



Viktoria Alm

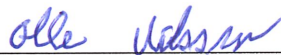


Conny Andersson



Johanna Alm

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-



Bengt-Olle Nilsson
Förtroendevald revisor



Patrik Dbaly
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fäladsgården org nr 746000-2137


Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fäladsgården för år 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

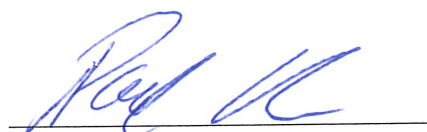
Granskningen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss en rimlig grund för våra uttalanden.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för verksamhetsåret.

Malmö den 20 / 05 2020


Bengt-Offe Nilsson


Patrik Dbaly

