

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyktan 2

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.

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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2007-11-19 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 Tobias Torhell	Ordförande
Anna Gunilla Hughes Wulkan	Sekreterare
Tom Gustav Lukas Thomasson	Kassör
Karin Margareta Arbsjö	Ledamot
Richard William Orange	Ledamot

Michael James Cavanagh	Suppleant
Filippo Ferrazzi	Suppleant
Per Erik Tomas Haraldsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Marcus Nordgren	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lyktan 2	0000	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 1939 och består av 1 flerbostadshus.

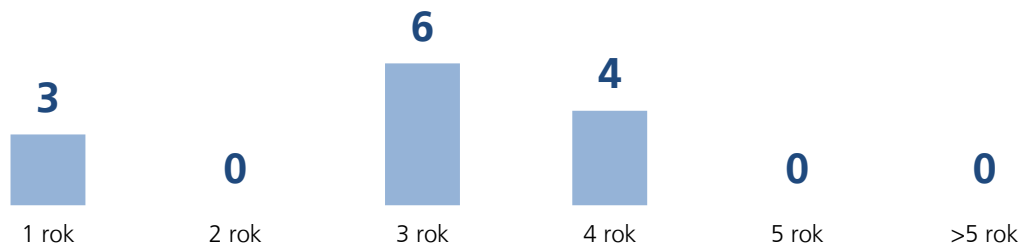
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 003 m², varav 997 m² utgör lägenhetsyta och 6 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 12 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Styrelserum

Kommentar

I källaren

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
Renovering av badrum lgh 1203	2020	Hyreslägenhet av Sotarna
OVK	2020	
Byte av låskolvar i samtliga allmänna delar av fastigheten	2018	
Fasadrenovering	2018	AB Karlssons fasadrenovering. Fasadrenovering, underhåll av balkonger, byte av tätninglistor
Byte av porttelefonanläggning	2017	SKT AB
Stamrensning	2016	
Planerat underhåll	År	
Stamrensning och fräsning av stammarna	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetskötsel	Louma Förvaltning AB

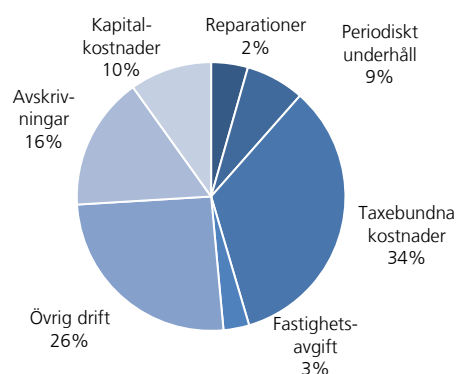
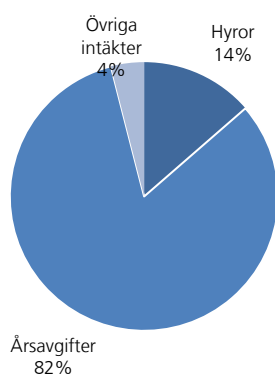
Föreningens ekonomi

Enligt föreningens beslut höjdes årsavgifterna 2020-07-01 med 3 %

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	488 829	373 614
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	726 353	710 838
Finansiella intäkter	17	91
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 779
	726 370	713 708
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	503 752	496 800
Finansiella kostnader	66 877	65 019
Ökning av kortfristiga fordringar	96	1 346
Minskning av långfristiga skulder	35 328	35 328
Minskning av kortfristiga skulder	24 154	0
	630 207	598 492
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	584 992	488 829
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	96 163	115 216

*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 hyreslägenhetens badrum och kök.

Gårdsdag 10 maj, inköp av nya solstolar.

Inköp av braskamin till gården.

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) gjordes under november.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelser under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 17

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 17

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	597	584	582	587
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 040	1 025	1 046	1 046
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 132	4 167	4 227	4 263
Elkostnad/m ² totalyta	54	61	50	41
Värmekostnad/m ² totalyta	113	117	109	108
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	30	28	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	65	59	78
Soliditet (%)	72	72	72	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	40	-715	-25
Nettoomsättning (tkr)	725	711	718	687

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 997 m² bostäder och 6 m² lokaler.

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	11 897 813	0	0	11 897 813
Upplåtelseavgifter	190 334	0	0	190 334
Fond för yttre underhåll	143 000	71 500	0	71 500
S:a bundet eget kapital	12 231 147	71 500	0	12 159 647
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 201 038	-71 500	40 276	-1 169 814
Årets resultat	46 905	46 905	-40 276	40 276
S:a ansamlad förlust	-1 154 133	-24 595	0	-1 129 538
S:a eget kapital	11 077 014	46 905	0	11 030 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	46 905
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 129 539
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-71 500</u>
summa balanserat resultat	-1 154 134

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

<u>63 166</u>
-1 090 968

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	725 229	710 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 124	180
Summa rörelseintäkter		726 353	710 838
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-436 761	-414 566
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 991	-82 234
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-108 835	-108 835
Summa rörelsekostnader		-612 587	-605 635
RÖRELSERESULTAT		113 766	105 203
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 877	-65 019
Summa finansiella poster		-66 860	-64 928
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		46 905	40 276
ÅRETS RESULTAT		46 905	40 276

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	14 705 380	14 814 215
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		14 705 380	14 814 215
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		14 705 380	14 814 215
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		9	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	591 060	494 801
Summa kortfristiga fordringar		591 069	494 810
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		591 069	494 810
SUMMA TILLGÅNGAR		15 296 449	15 309 026

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 088 147	12 088 147
Fond för yttre underhåll	Not 11	143 000	71 500
Summa bundet eget kapital		12 231 147	12 159 647
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 201 038	-1 169 814
Årets resultat		46 905	40 276
Summa fritt eget kapital		-1 154 133	-1 129 538
SUMMA EGET KAPITAL		11 077 014	11 030 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 688 651	3 377 302
Summa långfristiga skulder		1 688 651	3 377 302
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 455 317	801 994
Leverantörsskulder		17 307	41 875
Skatteskulder		2 304	1 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	55 856	56 170
Summa kortfristiga skulder		2 530 784	901 615
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 296 449	15 309 026

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.

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	120 år	120 år
Markanläggning	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	598 570	585 463
Hyror bostäder	98 804	97 348
Kabel-TV intäkter	2 100	2 100
Bredbandsintäkter	25 740	25 740
Öresutjämning	15	7
	725 229	710 658

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	824	0
Övriga intäkter	300	180
	1 124	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	35 046	52 866
	Fastighetsskötsel beställning	413	5 738
	Snöröjning/sandning	0	998
	Städning entreprenad	0	3 744
	Hissbesiktning	828	804
	Gemensamma utrymmen	2 075	0
	Sophantering	2 078	2 062
	Gård	599	2 240
	Serviceavtal	10 501	3 915
	Förbrukningsmateriel	0	3 628
		51 540	75 995
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 084	5 563
	Sophantering/återvinning	0	1 665
	Lås	0	130
	VVS	1 166	4 707
	Elinstallationer	0	7 750
	Hiss	8 203	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	9 158
		15 453	28 973
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	48 035	0
	Ventilation	15 131	0
		63 166	0
	Taxebundna kostnader		
	El	54 136	61 102
	Värme	113 767	117 381
	Vatten	36 700	30 492
	Sophämtning/renhållning	26 281	25 753
		230 884	234 728
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 683	10 742
	Kabel-TV	12 465	16 440
	Bredband	31 875	27 720
		55 023	54 902
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	20 696	19 968
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	436 761	414 566
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	1 800	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	11 875
	Föreningskostnader	438	2 706
	Förvaltningsarvode	32 080	27 412
	Förvaltningsarvodena övriga	0	644
	Administration	3 422	3 692
	Korttidsinventarier	0	6 917
	Konsultarvode	16 751	28 988
		66 991	82 234

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	98 621	98 621
	Markanläggning	10 214	10 214
		108 835	108 835
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 741 514	15 741 514
	Utgående anskaffningsvärde	15 741 514	15 741 514
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-927 299	-818 464
	Årets avskrivningar enligt plan	-108 835	-108 835
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 036 134	-927 299
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 705 380	14 814 215
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 698 000	3 698 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 469 000	8 469 000
	Taxeringsvärde mark	6 600 000	6 600 000
		15 069 000	15 069 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 000 000	15 000 000
	Lokaler	69 000	69 000
		15 069 000	15 069 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 829	101 829
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	101 829	101 829
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-101 829	-101 829
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-101 829	-101 829
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	6 068	5 972
	Klientmedel hos SBC	584 992	488 829
		591 060	494 801

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	71 500	427 645
	Reservering enligt stadgar	71 500	71 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-427 645
	Vid årets slut	143 000	71 500

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Handelsbanken	1,350 %	1 670 987	1 688 651	2021-07-30
	Handelsbanken	1,710 %	1 706 315	1 723 979	2022-07-30
	Handelsbanken	1,950 %	766 666	766 666	2021-02-15
	Summa skulder till kreditinstitut		4 143 968	4 179 296	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 455 317	-801 994	
			1 688 651	3 377 302	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 967 328 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 973 000	6 973 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	1 952	1 702
	Avgifter och hyror	53 904	54 468
		55 856	56 170


Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fräsning av stammarna planeras under hösten 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18,5 2021



Erik Tobias Torhell
Ordförande



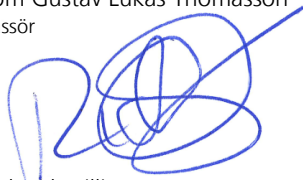
Anna Gunilla Hughes Wulkan
Sekreterare



Tom Gustav Lukas Thomasson
Kassör

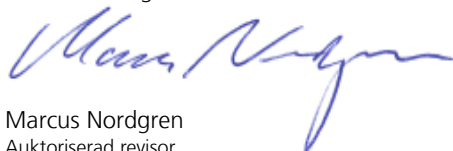


Karin Margareta Arbsjö
Ledamot



Richard William Orange
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5- 2021
Ernst & Young



Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor