

Bostadsrättsföreningen Östervärn

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Östervärn
746000-1154
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Kassaflödesanalys
Noter
Underskrifter

Sida

1-4
5
6-7
8
9-14
14

fb

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn, 746000-1154, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-06-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 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>
Ann Ekström	Ordförande	2021
Mell Eriksson	Ledamot	2021
Gea Nezami	Ledamot	2022
Lucas Böyen Christensen	Ledamot	2022
Jenny Adolfsson	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Pontus Norén	Suppleant	2022
Ida Cronvall	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
------------------	----------------------	------

Valberedning

Martin Berg		2021
Victor Nilsson		2021

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. 80

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Östervärnsgatan 16 A-C & Höstgatan 39.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4 st	23 st	8 st

Total tomtarea:	884 kvm
Total bostadsarea:	1832 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning & väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Gunnar Karlsen Sverige AB
Ownit Broadband AB
Ownit Broadband AB
E.on
E.on
Klottrets Fiende No 1


Fastighetsförvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 964 kr och planerat underhåll för 787 016 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 2017-04-13 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 354 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 193 kr per kvm. 

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 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 någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 7 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 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 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 431	1 411	1 388	1 374
Resultat efter finansiella poster	-521	101	64	-2 009
Förändring av underhållsfond	-433	347	340	-197
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	91	-66	-96	-253
Soliditet %	-73	-61	-64	-23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	746	746	746	746
Driftskostnad, kr / kvm	369	364	408	399
Ränta, kr / kvm	46	48	50	49
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	193	189	186	176
Lån, kr / kvm	4 144	4 209	4 219	4 239
Snittränta (%)	1,12	1,13	1,19	1,15

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean 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>Medlemsinsatser & reservfond</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början				
Disposition enligt föreningsstämma	78 037	687 000	-3 868 294	100 888
Avsättning till underhållsfond			100 888	-100 888
Ianspråktagande av underhållsfond		354 000	-354 000	
Årets resultat		-787 016	787 016	
				-521 423
Vid årets slut	78 037	253 984	-3 334 390	-521 423

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 767 406
Årets resultat före fondförändring	-521 423
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-354 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	787 016
Summa över/underskott	-3 855 813

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 855 813**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 366 296	1 366 296
Övriga rörelseintäkter	3	65 196	44 552
Summa rörelseintäkter		1 431 492	1 410 848
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 486 835	-810 970
Övriga externa kostnader	7	-100 649	-124 297
Personalkostnader	8	-100 669	-107 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-179 799	-179 799
Summa rörelsekostnader		-1 867 952	-1 222 829
Rörelseresultat		-436 460	188 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 131	-87 220
Summa finansiella poster		-84 963	-87 131
Resultat efter finansiella poster		-521 423	100 888
Årets resultat		-521 423	100 888

tb

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	3 844 738	4 024 537
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 844 738	4 024 537
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 847 538	4 027 337
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 370	-
Övriga fordringar		3 700	13 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 633	68 398
Summa kortfristiga fordringar		80 703	82 073
<i>Kassa och bank</i>	12	889 676	795 526
Summa omsättningstillgångar		970 379	877 599
SUMMA TILLGÅNGAR		4 817 917	4 904 936

60

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		35 890	35 890
Medlemsinsatser		42 147	42 147
Reservfond		253 984	687 000
Underhållsfond		332 021	765 037
Summa bundet eget kapital			
<i>Fritt eget kapital</i>		-3 334 390	-3 868 295
Balanserat resultat		-521 423	100 888
Årets resultat		-3 855 813	-3 767 407
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		-3 523 792	-3 002 370
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	7 471 625	3 999 000
Summa långfristiga skulder		7 471 625	3 999 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	120 000	3 712 625
Leverantörsskulder		576 537	21 772
Skatteskulder		2 836	199
Övriga skulder		19 867	21 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	150 844	152 616
Summa kortfristiga skulder		870 084	3 908 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 817 917	4 904 936

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-436 460	188 019
Avskrivningar	179 799	179 799
	-256 661	367 818
Erhållen ränta	168	89
Erlagd ränta	-85 131	-87 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-341 624	280 687
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 370	-23 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	554 404	-57 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	214 150	199 021
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	7 711 625
Amortering av låneskulder	-120 000	-7 729 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-18 000
Årets kassaflöde	94 150	181 021
Likvida medel vid årets början	795 526	614 505
Likvida medel vid årets slut	889 676	795 526

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

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

80

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

15-60 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 366 296	1 366 296
Summa	<u>1 366 296</u>	<u>1 366 296</u>

12

113 858 / månad

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kommunikation	37 380	28 035
Överlåtelseavgifter	7 058	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 310	10 645
Övriga intäkter	4 448	3 571
Summa	65 196	44 552

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 856	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 015	6 398
VA & sanitet, installationer	-	2 250
Värme, installationer	2 161	135 841
El, installationer	938	-
Skadedjur	994	-
Summa	22 964	144 489

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	767 000	-
VA & sanitet, installationer	20 016	-
Summa	787 016	-

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	64 010	34 200
Teknisk förvaltning	30 245	24 554
Serviceavtal	17 626	20 601
Förbrukningsmaterial	11 405	4 688
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	949
El	42 081	52 566
Uppvärmning	246 806	257 649
Vatten och avlopp	84 035	75 649
Avfallshantering	38 724	37 256
Försäkringar	46 850	51 351
Systematiskt brandskyddsarbete	11 913	16 188
Kabel-TV	37 380	45 058
Bredband	45 780	45 772
Summa	676 855	666 481

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Äviseringskostnad	1 925	1 925
Förvaltningskostnader	78 195	96 810
Revision	17 188	17 813
Bankkostnader	1 023	5 432
IT-tjänster	1 619	1 618
Övriga externa tjänster	-	700
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	100 649	124 297

Not 8 Personalkostnader

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	31 001	32 000
Löner till anställda	53 760	53 760
Summa	84 761	85 760
Sociala avgifter	15 908	22 003
Summa	100 669	107 763

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	179 799	179 799
Summa	179 799	179 799

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	7 603 357	7 603 357
-Mark	118 000	118 000
	7 721 357	7 721 357
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	7 721 357	7 721 357
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 696 820	-3 517 021
	-3 696 820	-3 517 021
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-179 799	-179 799
	-179 799	-179 799
Utgående avskrivningar	-3 876 619	-3 696 820
Redovisat värde	3 844 738	4 024 537
Varav		
Byggnader	3 726 738	3 906 537
Mark	118 000	118 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Totalt taxeringsvärde	24 800 000	24 800 000
Varav byggnader	13 400 000	13 400 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	70 633	68 398
Summa	70 633	68 398

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	889 676	795 526
Summa	889 676	795 526

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	3 712 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 471 625	3 999 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	7 591 625	7 711 625

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 591 625	7 711 625
Summa	7 591 625	7 711 625

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2022-10-30	2 400 000	-	120 000	2 280 000
Stadshypotek	1,35 %	2024-06-30	1 719 000	-	-	1 719 000
Stadshypotek	0,99 %	2024-06-30	3 592 625	-	-	3 592 625
Summa			7 711 625	-	120 000	7 591 625

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

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 560	5 560
Förutbetalda intäkter	82 087	72 926
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna driftskostnader	46 697	56 630
Summa	150 844	152 616

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

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.

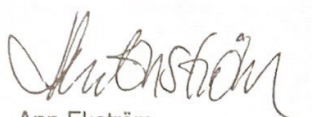
Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	7 793 000	7 793 000
Summa ställda säkerheter	7 793 000	7 793 000

Underskrifter

Malmö 2021 - 04-14



Ann Ekström
Styrelseordförande



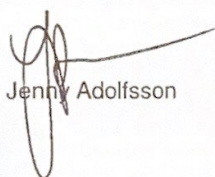
Gea Nazami



Mell Eriksson



Lucas Böyen Christensen



Jenny Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-23
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor