



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regementet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2016 och 2026.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-02-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-06-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 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

Bibi Siv Karin Anette Fritz	Ordförande
Fanny Evelina Hansson	Ledamot
Henrik Andreas Persson	Ledamot

Claes Adam Alexander Lexar	Suppleant
----------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Lars Moberg	Ordinarie Extern	Ekonomihuset Moberg
-------------	------------------	---------------------

Valberedning

Alexandra Aidoukovitch
Sara Nordström

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 8	2010	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 1929 och består av 1 flerbostadshus.

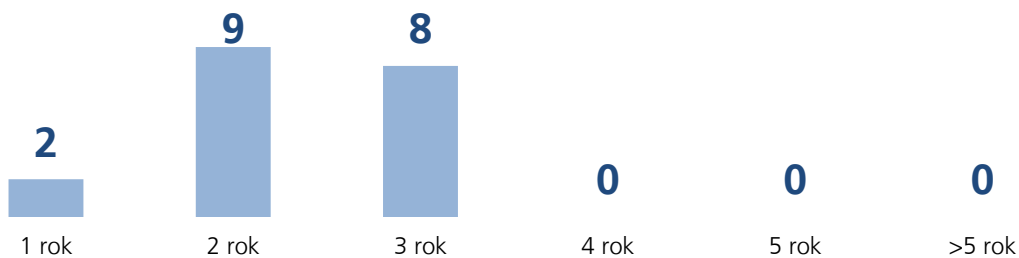
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 418 m², varav 1 278 m² utgör lägenhetsyta och 140 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör Hairstyle by Lena	38 m ²	2022-07-01
ACE Consulting AB	102 m ²	2023-06-01

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2026.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fönster	2019	Utvändig ommålning mot gatan
Innergård	2018	Putsning av mur, dränering, lagning av källarfönster, rensilar till stuprör
Tvättstuga	2018	Totalrenovering
Fiberinstallation	2018	
Träd innergård	2018	Beskärning
Byte av fjärrvärmväxlare och styrutrustning	2017	Automatiken omodern, sämre effekt och dåligt flöde, risk för läckor inne i växlaren. Underhållet var planerat till 2020 men fick göras redan 2017.
Byte av torktumlare	2017	Pga att den gamla var sliten och inte fungerade tillfredsställande
Elrenovering	2016 - 2017	Totalrenovering. Nya elcentraler, nya stigare till och jordning av uttag i samtliga lägenheter. Övergång till gemensam el. Förberedelse för anslutning till fibernät.
Installation av postboxar	2015	Postboxar i ek har satts upp i entrén
Stambyte och badrumsrenovering	2014 - 2015	Samtliga lägenheter
Tätning av ytterdörrar för drag	2013	Samtliga lägenheter
Fönsterrenovering	2013	Justering beslag, tätningslist, byte av angripet virke droppnäsa, kompl. målning, utvändig partiell ommålning
Takomläggning	2012	Inklusive skorstenar
Undercentral	2011	
Elspisar i en stigning i A-trappan	2011	Pga gasläcka som inte gick att åtgärda
Arborister	2011	Beskurit det stora trädet på gården
Nya balkonger	2007	Ny platta på gammal balk och nya skärmar. Inspektion under 2011 var utan anmärkning.
Relining, avloppsledning kök		Årtal och antal oklart
Nya tappvattenledningar i badrum i tre lägenheter (nr 2, 5, 14)		Årtal oklart. Nya ledningar dragna genom intilliggande garderob.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar	2020	Brytskydd, förstärkning
Fönster	2021-2022	Utvändig ommålning mot gård
Avloppsstammar kök	2022	Relining
Fasad	2024	Omputsning

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El-avtal	E.on
Fjärrvärme	E.on
Trappstädning	ASS Malmö AB
Hiss-service	Kone AB
Fiber	Telia

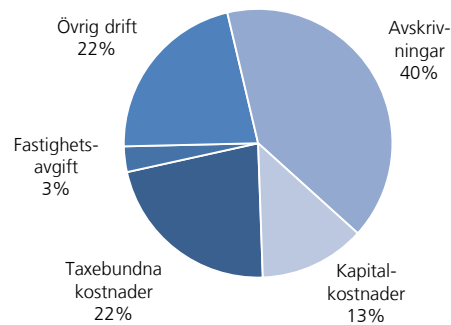
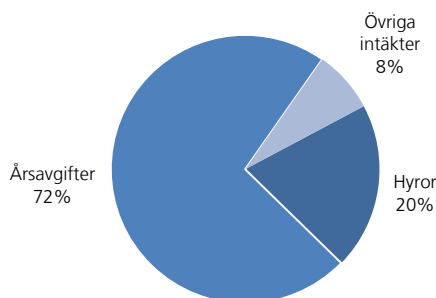
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 096 870	1 025 274
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 306 697	1 272 238
Finansiella intäkter	39	0
Ökning av kortfristiga skulder	754	8 205
	1 307 490	1 280 443
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	632 590	771 415
Finansiella kostnader	170 848	150 019
Ökning av materiella anläggningstillgångar	161 250	266 250
Ökning av kortfristiga fordringar	745	1 163
Minskning av långfristiga skulder	80 000	20 000
	1 045 433	1 208 847
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 358 927	1 096 870
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	262 057	71 596

*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 1 377 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

Ny revisor

Utvändig ommålning av fönster utåt gatan

Omförhandling av hyresavtal gällande Klarsynt

Energideklaration (upprättas vart 10 år)

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 26 st
Tillkommande medlemmar: 2 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 26 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	741	741	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 874	1 838	1 833	1 934
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 361	12 423	12 439	12 165
Elkostnad/m ² totalyta	55	53	46	22
Värmekostnad/m ² totalyta	111	126	113	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	120	106	136	193
Soliditet (%)	55	55	55	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-35	-177	-326	-318
Nettoomsättning (tkr)	1 307	1 271	1 204	1 199

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 278 m² bostäder och 140 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	21 417 002	0	0	21 417 002
Upplåtelseavgifter	411 594	0	0	411 594
Fond för yttre underhåll	244 709	27 200	0	217 509
S:a bundet eget kapital	22 073 305	27 200	0	22 046 105
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 774 549	-27 200	-177 043	-2 570 306
Årets resultat	-34 914	-34 914	177 043	-177 043
S:a ansamlad förlust	-2 809 463	-62 114	0	-2 747 349
S:a eget kapital	19 263 842	-34 914	0	19 298 756

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-34 914
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 747 349
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 200
summa balanserat resultat	-2 809 463

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-2 809 463
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 306 697	1 270 732
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 506
Summa rörelseintäkter		1 306 697	1 272 238
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-494 728	-555 301
Övriga externa kostnader	Not 5	-77 733	-156 319
Personalkostnader	Not 6	-60 129	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-538 212	-527 847
Summa rörelsekostnader		-1 170 802	-1 299 262
RÖRELSERESULTAT		135 895	-27 024
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-170 848	-150 019
Summa finansiella poster		-170 809	-150 019
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-34 914	-177 043
ÅRETS RESULTAT		-34 914	-177 043

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	33 814 331	34 182 542
Inventarier	Not 9	91 146	99 896
Summa materiella anläggningstillgångar		33 905 476	34 282 438
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		33 905 476	34 282 438
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	331 346	392 544
Summa kortfristiga fordringar		331 346	392 544
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 032 628	708 628
Summa kassa och bank		1 032 628	708 628
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 363 975	1 101 173
SUMMA TILLGÅNGAR		35 269 451	35 383 611

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 828 596	21 828 596
Fond för yttre underhåll	Not 11	244 709	217 509
Summa bundet eget kapital		22 073 305	22 046 105
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 774 549	-2 570 306
Årets resultat		-34 914	-177 043
Summa fritt eget kapital		-2 809 463	-2 747 349
SUMMA EGET KAPITAL		19 263 842	19 298 756
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 820 000	11 796 919
Summa långfristiga skulder		3 820 000	11 796 919
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 976 919	4 080 000
Leverantörsskulder		27 198	29 792
Skatteskulder		2 290	2 774
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	179 202	175 370
Summa kortfristiga skulder		12 185 609	4 287 936
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 269 451	35 383 611

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	136 år	136 år
Yttertak	35 år	35 år
Stomkomplettering förening	40 & 10 år	40 & 10 år
Luftbehandlingssystem	100 år	100 år
Elstammar	60 år	60 år
Inventarier	12 år	12 år
Målning fönster	8 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	946 438	946 438
Hyror lokaler	262 392	257 346
Bredbandsintäkter	68 400	40 200
Elintäkter	29 439	26 716
Öresutjämning	28	33
	1 306 697	1 270 732

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 506
	0	1 506

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 969	12 750
	Städning entreprenad	18 600	18 600
	Hissbesiktning	3 559	3 434
	Myndighetstillsyn	11 050	0
	Gård	2 020	5 008
	Serviceavtal	26 880	25 116
	Förbrukningsmateriel	461	1 521
		64 539	66 429
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	7 056
	Tvättstuga	2 726	18 086
	Entré/trapphus	2 707	10 893
	Lås	0	330
	VVS	0	2 034
	Elinstallationer	1 900	31 688
	Fasad	0	2 981
	Mark/gård/utemiljö	0	40 500
		7 333	113 568
	Taxebundna kostnader		
	El	78 069	75 204
	Värme	157 684	178 411
	Vatten	40 970	38 500
	Sophämtning/renhållning	17 849	17 166
		294 572	309 281
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	18 103	17 476
	Kabel-TV	0	7 064
	Bredband	68 368	0
		86 471	24 540
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	41 813	41 483
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	494 728	555 301
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	0	45 546
	Juridiska åtgärder	14 766	0
	Revisionsarvode extern revisor	0	24 875
	Föreningskostnader	1 909	1 863
	Fritids- och trivselkostnader	1 458	1 747
	Förvaltningsarvode	53 478	51 848
	Administration	1 702	6 060
	Korttidsinventarier	0	3 500
	Konsultarvode	0	16 540
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
		77 733	156 319

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Sociala kostnader	13 629	14 296
		60 129	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	467 245	467 245
	Yttertak K3	22 949	22 949
	Fönster/dörrar och portar K3	5 039	0
	Stomkomplettering förening K3	9 214	7 534
	Luftbehandlingssystem K3	8 502	8 502
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	16 513	16 513
	Inventarier	8 750	5 104
		538 212	527 847
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	37 108 241	36 946 991
	Nyanskaffningar	161 250	161 250
	Utgående anskaffningsvärde	37 269 491	37 108 241
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 925 699	-2 402 956
	Årets avskrivningar enligt plan	-529 462	-522 743
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 455 160	-2 925 699
	Planenligt restvärde vid årets slut	33 814 331	34 182 542
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 811 125	10 811 125
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 068 000	11 779 000
	Taxeringsvärde mark	13 897 000	10 629 000
		26 965 000	22 408 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 400 000	20 800 000
	Lokaler	1 565 000	1 608 000
		26 965 000	22 408 000

Not 9	INVENTARIER		2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början		105 000	0
	Nyanskaffningar		0	105 000
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående anskaffningsvärde		105 000	105 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början		-5 104	0
	Årets avskrivningar enligt plan		-8 750	-5 104
	Utrangering/försäljning		0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-13 854	-5 104
	Redovisat restvärde vid årets slut		91 146	99 896

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto		5 048	4 303
	Klientmedel hos SBC		326 298	388 241
			331 346	392 544

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		217 509	230 769
	Reservering enligt stadgar		27 200	27 200
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lansspråktagande enligt stadgar		0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut		0	-40 460
	Vid årets slut		244 709	217 509

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2019-12-31	2018-12-31	Villkors- ändringsdag
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
	Handelsbanken	1,050 %	4 500 000	4 500 000	2020-06-30
	Handelsbanken	1,180 %	3 900 000	3 980 000	2022-07-30
	Handelsbanken	1,130 %	350 000	350 000	2020-09-01
	Swedbank	1,140 %	4 000 000	4 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,090 %	3 046 919	3 046 919	2020-10-23
	Summa skulder till kreditinstitut		15 796 919	15 876 919	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 976 919	-4 080 000	
			3 820 000	11 796 919	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 396 919 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 897 000	15 897 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	11 095	13 655
	Avgifter och hyror	106 997	101 919
		179 202	175 370

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019 började vi undersöka möjligheterna att bygga vindsvåningar. Vi har varit i kontakt med stadsbyggnadskontoret och kommit en bit på väg. 2020 kommer vi att föra detta projekt vidare om vi får ett ja från Stadsbyggnadskontoret.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 25 / 2 2020

Bibi Siv Karin Anette Fritz
Ordförande



Fanny Evelina Hansson
Ledamot



Henrik Andreas Persson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2020



Lars Moberg
Extern revisor

Ekonomihuset

MOBERG AB

*hand i hand
med kunden*

Revisionsberättelse

Undertecknad är vald som revisor för Bostadsrättsföreningen Regementet, 769609-3603.

För räkenskapsåret 2019-01-01—2019-12-31 avges härmed följande revisionsberättelse;

Undertecknad har enligt god redovisningssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och vid min revision har jag inte hittat något som ger anledning till någon anmärkning.

Föreningen är välskött, med bra planering och underhållsstruktur.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer balans- och resultaträkningen samt att disponera vinsten enligt förvaltningsberättelsen.

Jag tillstyrker även att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen avser.

Limhamn 2020-03-26


Lars Möberg
Aukt. Redovisningskonsult, SRF



Srf konsulterna



Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	946 000	946 438	947 000
Hyror lokaler	279 500	262 392	258 000
Bredbandsintäkter	68 000	68 400	93 000
Elintäkter	56 000	29 439	0
Öresutjämning	0	28	0
	1 349 500	1 306 697	1 298 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-1 969	-2 000
Städning entreprenad	-20 000	-18 600	-19 000
Hissbesiktning	-3 700	-3 559	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-11 050	0
Gård	-8 000	-2 020	-6 000
Serviceavtal	-27 000	-26 880	-26 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-461	0
	-64 700	-64 539	-57 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-10 000	0	-28 000
Tvättstuga	-10 000	-2 726	0
Entré/trapphus	-5 000	-2 707	0
Lås	-5 000	0	0
VVS	-5 000	0	0
Elinstallationer	-5 000	-1 900	0
	-40 000	-7 333	-28 000
Periodiskt underhåll			
Fönster	0	0	-130 000
	0	0	-130 000
Taxebundna kostnader			
El	-72 000	-78 069	-67 000
Värme	-186 000	-157 684	-167 000
Vatten	-39 000	-40 970	-38 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-17 849	-18 000
Grovsopor	0	0	-2 000
	-315 000	-294 572	-292 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-19 000	-18 103	-18 000
Bredband	-70 000	-68 368	0
	-89 000	-86 471	-18 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-42 000	-41 813	-42 000
	-42 000	-41 813	-42 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-14 766	0
Revisionsarvode extern revisor	-12 500	0	-13 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 909	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 458	-1 000
Förvaltningsarvode	-55 000	-53 478	-52 000
Administration	-9 000	-1 702	-7 000
Konsultarvode	-10 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 420	-4 000
	-95 500	-77 733	-77 000

	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-46 000	-46 500	-46 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 629	-15 000
	-61 000	-60 129	-61 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Stomme och grund K3	-468 000	-467 245	-467 000
Yttertak K3	-23 000	-22 949	-22 000
Fönster/dörrar och portar K3	0	-5 039	0
Stomkomplettering förening K3	-8 000	-9 214	-5 000
Luftbehandlingsystem K3	-9 000	-8 502	-8 000
Fastighetsel inkl. svagströ K3	-17 000	-16 513	-16 000
Inventarier	-5 000	-8 750	0
	-530 000	-538 212	-518 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 237 200	-1 170 802	-1 223 000
RÖRELSERESULTAT	112 300	135 895	75 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	39	0
Låneräntor	-156 000	-170 848	-161 000
	-156 000	-170 809	-161 000
RESULTAT	-43 700	-34 914	-86 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE