

Årsredovisning för
Brf Vannagårdsgatan
769616-6896
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vannagårdsgatan, 769616-6896, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-07-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-26 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>
Eva Christiansson	Ordförande	2021
Guzz Zilverframe	Ledamot	2022
Anna-Lovisa Andersson	Ledamot	2022
Camilla Lorensen	Ledamot	2021
Kasper Wirth	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Mattis Enertz	Suppleant	2021
Joachim Svensson	Suppleant	2022
Andreas Norling	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

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

Valberedning

Andreas Hallqvist	Sammanställande
Arash Pir Hosseinian	
Camilla Lorensen	

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Vannagården 4, Vannagården 5, Vannahon 1, Vannahon 2 samt Vannakaret 10 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 78 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastigheternas adresser är Vannagårdsgatan 58-212.

Föreningen upplåter 74 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter, 58 parkeringsplatser och 4 MC-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	32	7	32

Total tomtarea:	8 402 kvm
Total bostadsarea:	6 026 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 716 kvm
- varav hyresrättsarea:	310 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Örestads Bevakning	Jour
Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner)	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Bredablick Förvaltning	Vinterrenhållning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 377 187 kr och planerat underhåll för 3 357 188 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 2019-03-16 av Sustend (fd Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 217 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 202 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 22 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 10 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 10 överlåtelser.
Under 2020 har 1 upplåtelse av bostadsrätt skett.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 99 medlemmar.
12 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
13 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 98 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

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2013.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	4 314	4 099	4 385	4 332
Resultat efter finansiella poster	-2 360	581	870	-116
Förändring av underhållsfond	-1 391	791	600	-453
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-222	537	1 017	1 086
Soliditet %	44	45	45	44
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	639	650	650	644
Bostadshyra kr / kvm	1 067	1 054	1 036	1 138
Driftskostnad, kr / kvm	189	166	135	127
Ränta, kr / kvm	97	110	113	122
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	202	198	208	110
Lån, kr / kvm	8 466	8 642	8 569	8 745
Snittränta (%)	1,14	1,27	1,32	1,39

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea 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>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	49 787 502	1 390 882	-8 812 243	581 399
Disposition enligt föreningsstämma			581 399	-581 399
Avsättning till underhållsfond		1 217 000	-1 217 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-2 607 882	2 607 882	
Årets upplåtelse/kaptitaltillskott etc	1 241 240			
Årets resultat				-2 359 948
Vid årets slut	51 028 742	-	-6 839 962	-2 359 948

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 230 844
Årets resultat före fondförändring	-2 359 948
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 217 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	2 607 882
Summa över/underskott	-9 199 910

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-9 199 910**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 141 972	3 936 246
Övriga rörelseintäkter	3	172 254	162 460
Summa rörelseintäkter		4 314 226	4 098 706
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-4 872 860	-1 623 716
Övriga externa kostnader	7	-296 177	-364 896
Personalkostnader	8	-177 790	-121 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-747 168	-747 168
Summa rörelsekostnader		-6 093 995	-2 857 686
Rörelseresultat		-1 779 769	1 241 020
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 724	1 209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 903	-660 830
Summa finansiella poster		-580 179	-659 621
Resultat efter finansiella poster		-2 359 948	581 399
Årets resultat		-2 359 948	581 399

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	90 335 765	91 082 933
Inventarier, maskiner och installationer	11	720 458	-
Summa materiella anläggningstillgångar		91 056 223	91 082 933
Summa anläggningstillgångar		91 056 223	91 082 933
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 761	12 553
Övriga fordringar		7 138	2 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	92 970	50 976
Summa kortfristiga fordringar		139 869	65 688
<i>Kassa och bank</i>	13	2 871 232	4 392 970
Summa omsättningstillgångar		3 011 101	4 458 658
SUMMA TILLGÅNGAR		94 067 324	95 541 591

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		51 028 742	49 787 502
Underhållsfond		-	1 390 882
Summa bundet eget kapital		<u>51 028 742</u>	<u>51 178 384</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 839 962	-8 812 243
Årets resultat		-2 359 948	581 399
Summa fritt eget kapital		<u>-9 199 910</u>	<u>-8 230 844</u>
Summa eget kapital		<u>41 828 832</u>	<u>42 947 540</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	<i>14,15</i>	<u>37 473 207</u>	<u>25 343 440</u>
Summa långfristiga skulder		<u>37 473 207</u>	<u>25 343 440</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	<i>14,15</i>	13 543 752	26 733 943
Leverantörsskulder		371 075	9 681
Skatteskulder		6 313	4 419
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>16</i>	<u>844 145</u>	<u>502 568</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>14 765 285</u>	<u>27 250 611</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>94 067 324</u>	<u>95 541 591</u>

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	-1 779 769	1 241 020
Avskrivningar	747 168	747 168
	-1 032 601	1 988 188
Erhållen ränta	1 724	1 209
Erlagd ränta	-581 903	-660 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 612 780	1 328 567
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-74 182	47 054
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	704 865	105 883
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-982 097	1 481 504
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	1 241 240	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-720 457	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	520 783	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	25 850 257	12 506 640
Amortering av låneskulder	-26 910 681	-12 067 064
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 060 424	439 576
Årets kassaflöde	-1 521 738	1 921 080
Likvida medel vid årets början	4 392 970	2 471 890
Likvida medel vid årets slut	2 871 232	4 392 970

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

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

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	120 år
Markanläggningar	20-30 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder*	3 654 263	3 340 270
Hyror bostäder	330 790	438 321
Hyror p-platser/garage	156 919	157 655
Summa	4 141 972	3 936 246

*December 2019 var avgiftsfri för föreningens medlemmar.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
TV och bredband	70 898	69 675
Överlåtelseavgifter	9 404	12 693
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 699	2 328
Övriga intäkter	84 253	77 764
Summa	172 254	162 460

Not 4 Reparationer

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Bostäder	14 121	26 125
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	10 239	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	17 522	2 500
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	23 360	3 244
VA & sanitet, installationer	36 622	6 754
Värme, installationer	165 232	48 607
Ventilation, installationer	2 938	20 852
El, installationer	10 476	15 094
Övriga installationer	806	544
Huskropp	26 688	10 741
Markytor	20 014	15 263
Vattenskador	44 306	68 987
Övrigt	4 863	-
Summa	377 187	218 711

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Övrigt, gemensamma utrymmen	114 500	148 894
Värme, installationer	430 563	-
El, installationer	20 188	-
Huskropp, fönster	-	25 578
Huskropp, övrigt	2 542 094	57 875
Markytor	249 843	169 813
Summa	3 357 188	402 160

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	111 462	107 223
Teknisk förvaltning	405 402	191 139
Besiktningkostnader	20 285	135 131
Bevakningskostnader	150	2 370
Snöröjning	13 119	28 884
Förbrukningsmaterial	34 506	30 141
Övriga utgifter för köpta tjänster	7 881	15 900
El	55 544	67 768
Vatten och avlopp	218 630	205 564
Avfallshantering	103 265	109 006
Försäkringar	31 896	30 674
Systematiskt brandskyddsarbete	50 389	18 965
Kabel-TV	60 918	60 080
Bredband	25 038	-
Summa	1 138 485	1 002 845

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kostnader för transportmedel	156	-
Frakter och transporter	-	179
Kontorsmateriel och trycksaker	183	1 269
Tele och post	4 620	7 844
Förvaltningskostnader	208 150	199 228
Revision	19 375	11 375
Jurist- och advokatkostnader	10 869	51 346
Bankkostnader	2 525	3 726
IT-tjänster	4 752	821
Övriga externa tjänster	7 600	31 250
Övriga externa kostnader	37 948	57 858
Summa	296 177	364 896

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	134 144	92 500
Valberedning	-	500
Övriga arvoden	1 500	-
Summa	135 644	93 000
Sociala avgifter	42 146	28 906
Summa	177 790	121 906

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	671 439	671 439
Markanläggningar	75 729	75 729
Summa	747 168	747 168

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 986 320	76 986 320
-Mark	17 814 813	17 814 813
-Markanläggningar	2 070 907	2 070 907
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	96 872 040	96 872 040
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 135 923	-4 464 484
-Markanläggningar	-653 184	-577 455
	-5 789 107	-5 041 939
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-671 439	-671 439
-Årets avskrivning på markanläggning	-75 729	-75 729
	-747 168	-747 168
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 536 275	-5 789 107
 Redovisat värde	90 335 765	91 082 933
 <i>Varav</i>		
Byggnader	71 178 958	71 850 397
Mark	17 814 813	17 814 813
Markanläggningar	1 341 994	1 417 723
 Taxeringsvärden		
Bostäder	66 600 000	66 600 000
Totalt taxeringsvärde	66 600 000	66 600 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>48 600 000</i>	<i>48 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	79 476	79 476
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	79 476	79 476
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-799 934	-79 476
	-799 934	-79 476
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	-799 934	-79 476
Redovisat värde	720 458	-

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	92 970	50 976
Summa	92 970	50 976

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 860 209	4 381 946
Transaktionskonto SEB	11 024	11 024
Summa	2 871 232	4 392 970

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	13 543 752	26 733 943
Förfaller 2-5 år från balansdagen	37 473 207	25 343 440
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	51 016 959	52 077 383

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	51 016 959	52 077 383
Summa	51 016 959	52 077 383

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,37 %	Löst	13 190 231	-	13 190 231	-
SEB	1,46 %	Löst	13 190 240	-	13 190 240	-
SEB	1,16 %	2021-10-28	13 190 272	-	353 472	12 836 800
SEB	0,82 %	2024-09-28	12 506 640	-	-	12 506 640
SEB	0,66 %	2025-09-28	-	12 925 133	88 369	12 836 764
SEB	0,68 %	2025-10-28	-	12 925 124	88 369	12 836 755
Summa			52 077 383	25 850 257	26 910 681	51 016 959

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	124 323	82 713
Upplupna räntekostnader	2 352	3 493
Förutbetalda intäkter	330 764	305 312
Upplupna revisionsarvoden	17 000	14 500
Upplupna driftskostnader	369 706	96 550
Summa	844 145	502 568

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	68 170 000	68 170 000
Summa ställda säkerheter	68 170 000	68 170 000

Underskrifter

Malmö, 2021- -

Eva Christiansson
Styrelseordförande

Guzz Zilverframe

Anna-Lovisa Andersson

Camilla Lorensen

Kasper Wirth

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- -
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor