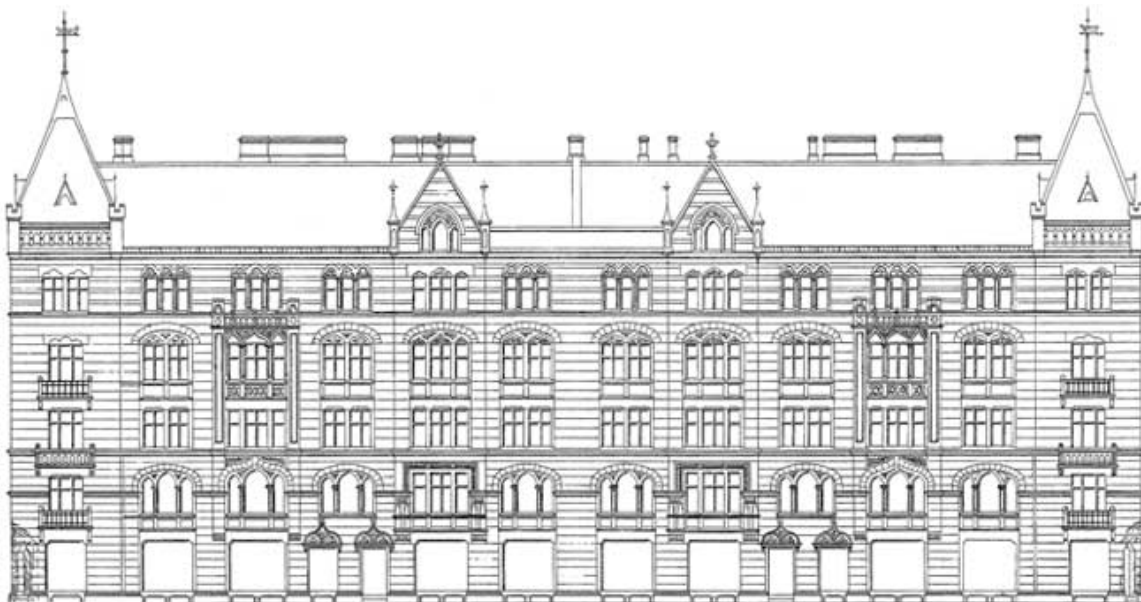


# Bostadsrättsföreningen Versailles

## Årsredovisning 2020



Styrelsen för bostadsrättsföreningen Versailles, 716438-5358,  
avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01–12-31

## Ordlista

### Årsredovisning

Med årsredovisning avses den redovisning styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av föreningsstämman.

Årsredovisningen skall bestå av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning och en balansräkning. Revisionsberättelsen skall fogas till årsredovisningen.

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen är den del av årsredovisningen som belyser det avslutade verksamhetsåret. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna är större än kostnaderna blir resultatet en vinst. Om däremot intäkterna är mindre än kostnaderna blir resultatet en förlust.

Föreningens viktigaste intäkter är årsavgifter samt hyror för uthyrda lokaler.

Kostnaderna är främst kostnader för reparationer, driftskostnader och kapitalkostnader. Bland kostnaderna finns även sådana som inte motsvaras av utbetalningar under året, exempelvis värdeminskning på tillgångar (avskrivningar).

Föreningsstämman beslutar hur verksamhetsårets resultat (vinst eller förlust) skall behandlas. Om vinst har uppstått kan en del av denna avsättas till en reparationsfond.

### Balansräkning

Balansräkningen visar den ekonomiska ställningen vid verksamhetsårets slut.

Föreningens tillgångar anges på den ena sidan av balansräkningen (aktivsidan). Tillgångarna är anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Den andra sidan av balansräkningen (passivsidan) visar hur föreningen finansierat sina tillgångar genom eget kapital och lånade medel.

Det egna kapitalet är föreningens förmögenhet. Det egna kapitalet förändras varje år med det redovisade resultatet.

### Årsavgift

Årsavgifterna är föreningens viktigast inkomstkälla. Det är bostadsrättshavarnas årliga bidrag till föreningens kostnader. Årsavgifterna betalas månadsvis i förskott och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsavgifterna är fördelade mellan bostadsrättshavarna enligt stadgarna.

### Avskrivningar

Avskrivningarna motsvarar den årliga förslitningen på föreningens anläggningstillgångar.

Utgifterna för att anskaffa fastigheten och andra anläggningstillgångar fördelas genom avskrivningar över tillgångens beräknade livslängd.

Olika tillgångar har olika lång livslängd och därmed också avskrivningstid. För byggnaden beräknas livslängden vara 50 år, medan den för exempelvis ett trädgårdsmöblemang är endast 5 år.

De årliga avskrivningarna är en del av föreningens kostnader och påverkar alltså resultatet.

### Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna är sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk i föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med gjorda förbättringar.

### Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är sådana tillgångar som omsätts fortlöpande eller som föreningen inte avser att behålla.

De viktigaste omsättningstillgångarna är föreningens banktillgodohavanden.

### Eget kapital

Det egna kapitalet är skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, dvs. föreningens redovisade förmögenhet.

En del av det egna kapitalet kan av föreningsstämman ha öronmärkts för ett visst ändamål genom avsättning till en fond.

### Föreningens reparationsfond

Enligt föreningens stadgar skall årligen en avsättning göras till föreningens gemensamma reparationsfond. Fonden får användas för att bekosta reparationer som föreningen skall utföra. Därtill kan enligt stadgarna finnas särskilda underhållsfonder.

### Långfristiga skulder

Långfristiga skulder är skulder som föreningen inte måste betala inom ett år. Amorteringar (avbetalningar) på en långfristig skuld sker dock vanligen varje år med en mindre andel av skulden.

### Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder är sådana skulder som måste betalas inom ett år.

### Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

För fastighetslånen ställda säkerheter utgörs av pantbrev i föreningens fastighet.

Ansvarsförbindelser är åtaganden som föreningen har gjort men som inte redovisas i balansräkningen. Ett borgensåtagande kan vara en sådan ansvarsförbindelse.

## Innehåll

Föreningen och fastigheten.....	4
Organisation .....	4
Information.....	4
Byggnaden.....	4
Verksamheten under det gångna året.....	5
Styrelse m.fl. funktionärer .....	5
Överlåtelser.....	5
Föreningsstämma m.m. ....	5
Medlemsevenemang.....	5
Lokaler.....	6
Ombyggnader och reparationer, m.m.....	6
Ekonomi .....	6
Årsavgift .....	6
Övriga intäkter och kostnader .....	7
Ställningen.....	7
Känslighet för ökade utgifter eller ränta .....	7
De närmaste åren .....	8
Bibehållet positivt balanserat resultat .....	8
Planerade underhållsåtgärder .....	8
Ekonomisk redovisning .....	9
Förvaltningsberättelse .....	9
Verksamheten .....	9
Medlemsinformation.....	9
Flerårsöversikt .....	9
Förändringar i eget kapital .....	10
Resultatdisposition .....	10
Resultaträkning .....	11
Balansräkning .....	12
Noter och tilläggsupplysningar .....	14
1. Redovisningsprinciper .....	14
2. Personal samt löner och ersättningar.....	14
3. Driftskostnader .....	14
4. Förvaltningskostnader.....	14
5. Reparationer .....	14
6. Avskrivningar.....	15
7. Inkomstskatt .....	15
8. Fastigheten .....	15
9. Fastighetsförbättringar och fastighetsinventarier .....	16
10. Pågående arbeten å fastigheten.....	18
11. Lösa inventarier .....	18
12. Fastighetslån .....	18
13. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	18

# Föreningen och fastigheten

## Organisation

Bostadsrättsföreningen Versailles bildades 1987. Gällande stadgar registrerades under år 2015 med ändring 2018.

All förvaltning sköts av styrelsen. I anslutning till ombyggnader och reparationer anlitas i vissa fall externa konsulter.

Trappstädning, trottoarrenhållning och klotterskydd/-sanering utförs av entreprenörer.

Många traditionella vaktmästaruppgifter tas om hand av de boende, var med sin uppgift.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna Sverige ek. för. (tidigare SBC).

## Information

Styrelsen informerar löpande medlemmarna om viktigare styrelsebeslut, medlemsantagningar m.m. Det sker skriftligen i form av informationsblad eller e-brev.

De som bor och verkar i vår fastighet har en särskild webbplats – Versailles insidor. Webbplatsen innehåller bl.a. nyheter, information om pågående och planerade projekt samt omfattande dokumentation av fastigheten och föreningen. Föreningen har också en webbplats avsedd för allmänheten ([www.versailles.se](http://www.versailles.se)).

## Byggnaden

Den 7 april 1999 köpte föreningen fastigheten Malmö Jasminen 1 vid Betaniaplan 1 och Föreningsgatan 30 i Malmö. Huset på fastigheten utgör en del av det magnifika Gustaf Adolfspalatset, uppfört under åren 1904 till 1908.

I byggnaden finns 18 bostadslägenheter (2 234 m<sup>2</sup>) som är upplåtna med bostadsrätt och fem butikslokaler (249 m<sup>2</sup>) som hyrs ut.

Vårt hus är överlag i mycket gott skick.

Taket mot gården är nylagt (2005). Fasaderna mot gatan renoverades under 1990-talet. Fasaderna mot gården renoverades 2002. Samma år totalrenoverades alla fönster och portar. Byggnaden är efter källarrenovering väl dränerad och stabil.

Försörjningssystem och installationer är i stora delar utbytta under åren 2000–2015. Det gäller främst tappvattenledningarna (2000), alla elinstallationer utanför lägenheterna (2002), hälften av avloppsstammarna (2006) och matarledningar för gas upp till första våningen (2011). Värmesyste-

met har renoverats grundligt. Hissen är totalrenoverad (2002). Porttelefonanläggning byttes 2005. Skorstenarna renoverades 2001 och 2016. Alla avloppsledningar i källaren är utbytta (2015).

Alla butikslokalerna är renoverade och i gott skick.

Nödvändiga större kommande renoveringsåtgärder är underhållsmålning av fönster och plåt mot gatan samt omläggning av taket mot Betaniaplan (som inte har spont). Byte av resterande hälft av avloppsstammarna (genom infordring av de befintliga) bedöms också bli nödvändigt de närmaste åren. Under de kommande åren är det även önskvärt att skapa en ny gårdsmiljö samt renovera trapphus och portgång.

## Verksamheten under det gångna året

### Styrelse m.fl. funktionärer

		<i>till 2020-04-26</i>	<i>från 2020-04-26</i>
<i>Styrelse</i>	Ordförande	Björn R. le Grand	Björn R. le Grand
	Sekreterare	Gun Erhardt	Gun Erhardt
	Kassör	Catarina Johnsson	Catarina Johnsson
	Byggnadsansvarig	Magnus Svensson	Magnus Svensson
		Daniel Lindgren	Daniel Lindgren
<i>Revisorer</i>	Suppleant	Jasmina Terzic	Martin Hast
	Suppleant	Christina Etén Bergqvist	Christina Etén Bergqvist
	Suppleant	Sharon Sjöberg	Sharon Sjöberg
	Ordinarie	Inger Hansson	Inger Hansson
	Suppleant	Ludvig & Co	Ludvig & Co
		Marius Chard Ušcilo	Marius Chard Ušcilo

### Överlåtelse

Inga överlåtelse skedde under året.

### Föreningsstämma m.m.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 26 april 2020.

### Medlemsevenemang

På grund av pandemin har föreningen inte haft några medlemsevenemang under året.

## Lokaler

Alla lokalerna var uthyrda. Två av dem bytte hyresgäst i samband med verksamhetsöverlåtelse.

## Ombyggnader och reparationer, m.m.

Ny cirkulationspump till värmesystemet installerades. Fläktbelastade ventilationskanaler från badrum tätades med FE-slang.

Reparationerna av stålbalkar i valven under portgången m.m. avslutades under året. Reparationer gjordes i övrigt främst med anledning av tre läckage i avloppsledning och två i vattenledningssystemet.

## Ekonomi

### Årsavgift

Årsavgifterna höjdes den 1 januari 2020 för att kompensera för då förväntad inflation. Höjningen uppgick till totalt 20 000 kr.

Årsavgiften består enligt stadgarna av fyra delar:

1. en allmän del,
2. en särskild del för taxebundna kostnader,
3. en för investering beräknad del samt
4. en för underhåll av investering beräknad del.

Den allmänna delen (1) och den särskilda delen för taxebundna kostnader (2) skall täcka alla kostnader utom sådana som beräknas särskilt enligt 3 och 4. Den allmänna delen fördelas mellan lägenheterna efter deras avgiftstal (som i princip motsvarar insatserna), medan den särskilda delen för taxebundna kostnader avser sådana som kan fördelas mellan bostadsrättslägenheterna efter förbrukning, area eller per lägenhet. Sådan särskild fördelning sker av avgifter för bredband, IP-telefoni och kabelteve.

De delar av årsavgiften som avses med punkterna 3 och 4 har tillkommit för att möjliggöra uppförandet av balkonger mot gården. För det framtida underhållet av balkongerna tas ut en särskild del av årsavgiften (4). Denna beräknas på och fördelas mellan bostadsrättslägenheterna efter kostnaden för att bygga balkong till lägenheten. Sådan avgift har tagits ut från och med 2017.

Av bostadsrättslägenheterna valde fem att inte göra ett kapitaltillskott för balkongen utan att låta föreningen stå för finansieringen. Dessa bostadsrättslägenheter påfördes därför en särskild del av årsavgiften som skall täcka amortering och ränta på utgiften för att uppföra balkongen (3). En av lägenheterna har under 2018 löst sin skuld.

Årsavgifterna uppgick till 1 383 918 kr, vilket motsvarar 619 kr per m<sup>2</sup> bostadsrättslägenhet och år.

## Övriga intäkter och kostnader

Hysesintäkterna ökade från 2019.

På kostnadssidan blev reparationskostnaderna större än vanligt. Det beror bl.a. på de flera läckagen.

Större renoveringsarbeten genomfördes inte i den takt som tidigare förutsetts. Därför ökade inte heller avskrivningarna i förväntad takt och ränteintäkterna blev större än väntat, samtidigt som låneräntorna inte steg som förväntat.

## Ställningen

Den vanliga verksamheten tillförde under året likvida medel på drygt 970 tkr.

Amortering av fastighetslånen (balkonglånet) skedde med 13 tkr.

Vid årets slut motsvarade omsättningstillgångarna 9,7 gånger de kortfristiga skulderna (8,5 gånger år 2019).

Det egna kapitalet ökade genom kapitaltillskott för balkonger och med den redovisade vinsten. Det egna kapitalet utgjorde vid årets slut 65 procent (65 procent år 2019) av det totala kapitalet.

Fastighetslånen minskade marginellt under året och var vid årets slut 4 251 kr per m<sup>2</sup> bostadsyta.

## Känslighet för ökade utgifter eller ränta

En höjning av föreningens utgifter (exklusive räntekostnader) med 2 procent (jämför Riksbankens inflationsmål) motsvarar 19 tkr om året. En höjning av marknadsräntorna med 1 procent skulle medföra en ökning av räntorna på föreningens lån med 95 tkr om året. Detta motsvarar 1,5 respektive 7,4 procent av de för 2021 bestämda årsavgifterna (allmänna delen).

## De närmaste åren

### Bibehållet positivt balanserat resultat

Föreningen har de senaste åren haft en god balans mellan intäkter och utgifter. Balanserade vinstmedel ger en god grund för fortsatt stabilitet.

Rörlig ränta ger enligt styrelsens bedömning på sikt lägst kostnader. En annan konsekvens är emellertid att kostnaderna varierar med det allmänna ränteläget. Höjd måste därför tas för betydande resultatfluktuationer. Styrelsens prognos är att de nuvarande mycket låga räntorna inte kommer att öka under de kommande åren. Över tiden räknar styrelsen dock med en genomsnittlig ränta på omkring fyra procent.

För att möta ett ändrat ränteläge och kompensera för kostnadsökningar som en begynnande inflationen medför räknar styrelsen med att årsavgifterna kan behöva justeras något under de kommande åren.

Verksamheten beräknas tillföra likvida medel i storleksordningen 800 tkr per år. Medel i denna storleksordning beräknas alltså bli disponibla för amorteringar, fortsatta renoveringsarbeten och större underhållsarbeten. Ombyggnader och större underhållsarbeten ökar avskrivningarna och därmed också föreningens kostnader.

### Planerade underhållsåtgärder

Under 2021 planeras följande åtgärder.

- Målning av fönster mot gatan med plåt på takets gatusida.
- Omläggning av taket mot Betaniaplan (ospontad del).
- Start gårdsrenovering och målning av trapphusen.
- Kontroll av ännu inte infordrade avloppsstammar för att bedöma behovet av relining.

Under år 2022 beräknas gårdsrenoveringen och målningen av trapphusen avslutas samt renovering av portgång ske.



## Ekonomisk redovisning

Årsredovisningen består av

1. förvaltningsberättelse,
2. resultaträkning,
3. balansräkning och
4. noter.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun och är ett privatbostadsföretag. Verksamheten omfattar upplåtelse av bostadslägenheter med bostadsrätt och uthyrning av verksamhetslokaler.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar var 29 vid årets början och 29 vid dess utgång.

### Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettomsättning (tkr)	1 999	1 985	1 917	1 803
Resultat efter finansiella poster (tkr)	173	185	61	44
Avgift per kvm BOA (kr)	619	610	594	557
Fastighetslån (tkr)	9 497	9 510	9 694	9 838
- per kvm BOA (kr)	4 251	4 257	4 339	4 404
- per kvm BOA+LOA (kr)	3 825	3 830	3 904	3 962
Balansomslutning (tkr)	28 954	28 780	28 776	28 741
Eget kapital (tkr)	18 752	18 566	18 369	18 167
Soliditet	65%	65%	64%	63%

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balkong- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 452 170	9 887 476	643 219	142 232	256 376	184 685	18 566 158
Resultatdisposition enligt föreningsstämman							
Uttag ur underhållsfond			-99 642		99 642		
Reservering i underhållsfond			278 989		-278 989		
Balanseras i ny räkning					184 685	-184 685	
Dispositioner balkongfond				47 465	-47 465		
Kapitaltillskott för balkonger		12 654					
Årets resultat						173 423	
Belopp vid årets utgång	7 452 170	9 900 130	822 566	189 697	214 249	173 423	18 752 235

## Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat efter ianspråktagande och årlig avsättning till underhållsfonden balanseras i ny räkning, dvs. överförs till det balanserade resultatet, enligt följande.

<i>Post</i>	<i>kr</i>
Årets resultat (vinst)	173 423
Ianspråktagande av underhållsfonden	462 830
Avsättning till underhållsfonden enligt stadgarna	- 281 540
Överförs till det balanserade resultatet	354 713

## Resultaträkning

(alla belopp i kr)	<i>Not</i>	<i>År 2020</i>	<i>År 2019</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		1 383 918	1 362 342
Hysesintäkter lokaler		615 300	603 204
Övriga intäkter		0	19 086
Nettoomsättning		1 999 218	1 984 632
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	- 719 492	- 716 036
Förvaltningskostnader	4	- 21 350	- 50 579
Fastighetsskatt och -avgift		- 65 082	- 64 146
Reparationer	5	- 162 144	- 99 642
Avskrivningar	6	- 798 626	- 789 489
		- 1 766 694	- 1 719 892
<b>Rörelseresultat</b>		<b>232 524</b>	<b>264 740</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		40 000	21 905
Räntekostnader		- 99 101	- 101 960
		- 59 101	- 80 055
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>173 423</b>	<b>184 685</b>
<b>Inkomstskatt</b>	7	0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>173 423</b>	<b>184 685</b>

## Balansräkning

(alla belopp i kr)	Not	År 2020	År 2019
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark (fastigheten)	8	9 833 105	10 041 925
Fastighetsförbättringar och -inventarier	9	14 259 680	14 566 811
Pågående arbeten å fastigheten	10	66 930	2 425
Lösa inventarier	11	0	0
		<u>24 159 175</u>	<u>24 611 161</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i Bostadsrätterna (SBC)		2 000	2 000
Depositionskonto		254 000	254 000
Balkongfondskonton		185 000	90 000
		<u>441 000</u>	<u>346 000</u>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>24 600 715</i>	<i>24 957 161</i>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Fordringar</i>			
Fordringar på hyror och årsavgifter, m.m.		0	12 605
Skattefordringar		0	0
Fordran på mervärdesskatt		0	0
Förutbetalda kostnader och uppl. intäkter		31 106	10 308
Övriga fordringar		135 863	130 126
		<u>166 969</u>	<u>153 039</u>
<i>Kassa och bank</i>		<i>4 186 334</i>	<i>3 669 430</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>4 353 303</i>	<i>3 822 469</i>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>28 954 018</b>	<b>28 779 630</b>

(alla belopp i kr)	Not	År 2020	År 2019
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		17 352 300	17 339 646
Underhållsfond (allmän)	5	822 566	643 219
Balkongunderhållsfond	5	189 697	142 232
		<u>18 364 563</u>	<u>18 125 097</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		214 249	256 376
Årets resultat		173 423	184 685
		<u>387 672</u>	<u>441 061</u>
<i>Summa eget kapital</i>		18 752 235	18 566 158
<b>Avsättningar</b>		0	0
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12	9 497 092	9 509 748
Hysesdepositioner		254 000	254 000
		<u>9 751 092</u>	<u>9 763 748</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		151 318	120 123
Skatteskulder		129 228	121 002
Skuld avseende mervärdesskatt		22 475	31 036
Upplupna kostnader		25 570	26 323
Förutbetalda intäkter		122 100	103 704
Övriga kortfristiga skulder		0	47 536
		<u>450 691</u>	<u>449 724</u>
<i>Summa skulder</i>		10 201 783	10 213 472
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>28 954 018</b>	<b>28 779 630</b>

## Noter och tilläggsupplysningar

(Alla belopp anges i kr, om ej annat anmärks)

### 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och "Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om Årsredovisning och koncernredovisning (K3)", i de delar som avser mindre företag.

Föreningens redovisningsvaluta är SEK.

Avskrivningar sker linjärt, dvs. med lika stor del under varje år av avskrivningstiden. Byggnadens anskaffningsvärde skrivs av på 50 år. Avskrivningstiden för övriga komponenter framgår av not 9.

### 2. Personal samt löner och ersättningar

Föreningen har, liksom föregående år, inte haft några anställda, inte betalat ut några löner eller ersättningar eller haft några sociala kostnader.

### 3. Driftskostnader

Driftskostnader är sådana kostnader som rör driften av själva huset. Det gäller främst taxebundna kostnader för nyttigheter, såsom fjärrvärme, vatten och el.

	År 2020	År 2019
El	29 073	38 508
Fastighetsförsäkring	19 515	20 145
Löpande underhåll	62 417	21 832
Städning och renhållning	168 513	168 457
Uppvärmning	346 873	367 128
Vatten och avlopp	53 464	51 945
Övriga driftskostnader	39 637	48 021
Summa	719 492	716 036

### 4. Förvaltningskostnader

I posten förvaltningskostnader ingår kostnader för den kamerala förvaltningen, såsom datorprogram, kontorsmaterial och porto samt avgifter till bank och SBC. Även kostnader för förtäring vid stämmor och andra sammankomster för föreningsmedlemmarna ingår.

### 5. Reparationer

Vid sidan av de under Reparationer i resultaträkningen angivna kostnaderna har under året nedlagts ca 301 tkr (inga 2019) i värdehöjande ombyggnader och renoveringar.

Föreningen har två fonder för underhåll: en allmän fond för det yttre underhållet och en särskild fond för underhåll av gårdsbalkongerna. Bestämmelser om dessa fonder finns i 33 och 34 §§ föreningens stadgar.

Avsättningar till den allmänna fonden skall göras med ett belopp som svarar mot minst 1 procent av byggnadens anskaffningskostnad, 10 441 000 kr, med tillägg för anskaffningsvärdena angivna i not 9 (utom gårdsbalkongerna). Uttag från fonden får ske med belopp som svarar högst mot utgifter för reparationer och underhållsarbeten som föreningen haft under det senaste räkenskapsåret. Föreningsstämman beslutar om avsättning och uttag ur den allmänna underhållsfonden.

Till den särskilda fonden för underhåll av balkonger mot gården avsätts fr.o.m. 2017 årligen ett belopp som svarar mot en särskild del av årsavgiften. Fondens behållning får användas endast för reparation och underhåll av gårdsbalkongerna. Styrelsen beslutar om avsättning och uttag ur den särskilda fonden.

## 6. Avskrivningar

	År 2020	År 2019
Fastigheten (byggnaden)	208 820	208 820
Fastighetsförbättringar och -inventarier	589 806	580 669
Lösa inventarier	0	0
<b>Summa</b>	<b>798 626</b>	<b>789 489</b>

## 7. Inkomstskatt

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag. Detta innebär enligt de regler som gäller från och med inkomståret 2007 att inkomstbeskattning bara sker för annat än själva fastighetsförvaltningen. Föreningen har inte några inkomster från annat än fastighetsförvaltningen. Efter senaste taxering har föreningen dessutom ett balanserat utnyttjat skattemässigt underskott på 958 667 kr.

## 8. Fastigheten

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	14 218 325	14 218 325
Ack. avskrivningar	- 4 385 220	- 4 176 400
<b>Bokfört värde</b>	<b>9 833 105</b>	<b>10 041 925</b>
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	19 260 000	19 260 000
Mark	14 876 000	14 876 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>34 136 000</b>	<b>34 136 000</b>

Posten Byggnader och mark (fastigheten) i balansräkningen utgår från vad föreningen betalade vid köpet av fastigheten. Till fastigheten hör även de senare gjorda förbättringar som anges i not 9.

Fastigheten är brandförsäkrad till fullvärde.

## 9. Fastighetsförbättringar och fastighetsinventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	20 881 519	20 626 444
Ack. avskrivningar	- 6 621 839	- 6 059 633
<hr/> Bokfört värde	<hr/> 14 259 680	<hr/> 14 566 811

Posten Fastighetsförbättringar och -inventarier i balansräkningen avser förbättrande reparationer och renoveringar som gjorts på fastigheten efter föreningens köp i april 1999. De belastar årligen resultatet genom avskrivningar med en del av anskaffningsvärdet. Avskrivningen sker linjärt, dvs. med lika stort belopp under varje år av investeringens beräknade livslängd. I följande uppställning redovisas de olika investeringarna, deras anskaffningsvärden och bokförda värden (dvs. anskaffningsvärdena minskade med avskrivningarna). Avskrivningstiden i år anges inom parentes.

Angivna anskaffningsvärden avser i förekommande fall den verkliga utgiften minskad med ROT-avdrag (115 735 kr).



Inköp år	Anläggningsbeteckning		Anskaffn.- värde	Avskrivningar			Bokfört värde	
	Nr	Avskrivningstid		IB	Årets	Ack.	IB	UB

**Fastighetsförbättringar**

2000	11	Blomsterlådor	5	21 134	21 134	0	21 134	0	0
2000	12	Tak på gård	10	45 132	45 132	0	45 132	0	0
2000	13	Låscylindrar	10	14 441	14 441	0	14 441	0	0
2000	14	Vattenstammar	50	920 409	368 180	18 409	386 589	552 229	533 820
2001	15	Elsystem i del av källar	25	72 567	55 157	2 903	58 060	17 410	14 507
2001	16	Skorstenar	15	149 373	149 373	0	149 373	0	0
2001	17	Gasledning	50	70 000	26 600	1 400	28 000	43 400	42 000
2001	19	Takbryggor	25	55 200	41 965	2 208	44 173	13 235	11 027
2002	21	Putsning brandmursfasa	20	173 219	147 959	8 661	156 620	25 260	16 599
2002	22	Elrevision	40	712 148	317 230	18 402	335 632	394 918	376 516
2002	23	Gårdsfasad, målning	15	108 867	108 867	0	108 867	0	0
2002	24	Renov. fönster och port	50	1 638 159	827 058	24 764	851 822	811 101	786 337
2002	25	Hiss (renov)	25	295 581	206 891	11 820	218 711	88 690	76 870
2002	26	Värmesys. luftare	10	32 110	32 110	0	32 110	0	0
2021	27	Värmesys. Pump	10	105 904	0	10 590	10 590	105 904	95 314
2003	28	Värmesys. utbyggnad	40	78 500	31 735	1 963	33 698	46 765	44 802
2004	30	Värmesys. Ventiler	20	180 484	140 099	8 714	148 813	40 385	31 671
2005	32	Porttelefon	25	70 608	43 218	2 686	45 904	27 390	24 704
2005	33	Omläggning tak mot gård	25	541 983	319 774	21 679	341 453	222 209	200 530
2006	35	Portlås	10	40 486	40 486	0	40 486	0	0
2006	36	Avloppsstammar	40	540 503	189 182	13 513	202 695	351 321	337 808
2007	37	Dränering I	40	210 904	68 549	5 273	73 822	142 355	137 082
2007	38	Lokal 33, toalett	25	58 175	30 251	2 327	32 578	27 924	25 597
2007	39	Skorstenar	25	31 625	15 180	1 265	16 445	16 445	15 180
2008	40	Lägenheter	50	1 730 455	453 690	34 608	488 298	1 276 765	1 242 157
2008	41	Lokal 34-36	25	1 400 973	670 300	56 207	726 507	730 673	674 466
2008	42	Renov lokal 33	25	86 013	41 292	3 441	44 733	44 721	41 280
2008	43	Fjv värmeväxlare mm	10	47 582	47 582	0	47 582	0	0
2011	44	Lokal 33 Pentry mm	25	33 774	12 159	1 351	13 510	21 615	20 264
2011	45	Kökstrappedörrar	10	95 520	85 206	10 314	95 520	10 314	0
2011	46	Gasledningar källare	40	315 899	71 073	7 897	78 970	244 826	236 929
2011	47	Avisning tak	10	33 950	30 555	3 395	33 950	3 395	0
2015	48	Källarrenovering	50	6 300 514	631 855	126 371	758 226	5 668 659	5 542 288
2015	49	Lokal 32	25	66 962	13 390	2 678	16 068	53 572	50 894
2016	50	Målning gårdsfönster	10	564 831	225 932	56 483	282 415	338 899	282 416
2016	51	Stuprör gård	10	101 272	40 508	10 127	50 635	60 764	50 637
2016	52	Skorstenar	10	371 283	148 512	37 128	185 640	222 771	185 643
2016	53	Avisning mot gård	10	120 676	48 272	12 068	60 340	72 404	60 336
2016	54	Gårdsbalkonger	50	3 168 495	190 110	63 370	253 480	2 978 385	2 915 015
2020	55	Ventkanaler	25	194 782	0	7 791	7 791	194 782	186 991
<b>Summa:</b>				<b>20 800 493</b>	<b>5 951 007</b>	<b>589 806</b>	<b>6 540 813</b>	<b>14 849 486</b>	<b>14 259 680</b>

**Fastighetsinventarier**

2002	102	Wascator W 375 H	5	34 800	34 800	0	34 800	0	0
2015	103	TS och TT	5	46 226	46 226	0	46 226	0	0
<b>Summa:</b>				<b>81 026</b>	<b>81 026</b>	<b>0</b>	<b>81 026</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Summa**

**fastighetsförbätt-** 20 881 519 6 032 033 589 806 6 621 839 14 849 486 14 259 680

*Förklaring*

IB = 2019-12-31

UB = 2020-12-31

## 10. Pågående arbeten å fastigheten

	2020-12-31	2019-12-31
Datanätverk	0	2 425
Gårdsrenovering	50 925	0
Fönstermålning	16 005	0
	<u>66 930</u>	<u>2 425</u>

## 11. Lösa inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Anskaffningsvärde	7 236	7 236
Ack. avskrivningar	-7 236	-7 236
Bokfört värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Bokförda lösa inventarier har köpts åren 2001–2003. De är helt avskrivna. Senare inköpta inventarier har på grund av begränsad livslängd inte aktiverats. Föreningen har bl.a. ett trädgårdsmöblemang, två dammsugare, fyra arkivskåp samt bord och stolar för utlåning som festmöblemang.

## 12. Fastighetslån

Fastighetslånen vid utgången av år 2020 framgår av följande tabell.

<i>Skuld (kr)</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Räntebindning, m.m.</i>
8 915 000	0,83 %	3 mån, amorteringsfritt
<u>582 092</u>	1,30 %	till 2024-10-16, 47 år
Summa: 9 497 092		

Det mindre lånet avser finansiering av fyra av gårdsbalkongerna.

## 13. Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

<i>Ställda säkerheter</i>	2020-12-31	2019-12-31
Pantbrev i fastigheten	10 342 000	10 342 000


\*

Malmö den 15 februari 2021

  
Björn R. le Grand

  
Gun Erhardt

  
Catarina Johnsson

  
Magnus Svensson

  
Daniel Lindgren

---

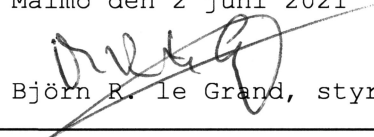
Min revisionsberättelse har avgetts den 23 mars 2021



Inger Hansson, Ludvig & Co

**Bevis enligt 8 kap. 3 § årsredovisningslagen (1995:1554)**  
Förestående balans- och resultaträkningar har den 30 maj 2021 fastställts av föreningsstämman som då också beslutat att årets resultat skulle disponeras i enlighet med styrelsens i förvaltningsberättelsen intagna förslag.

Malmö den 2 juni 2021

  
Björn R. le Grand, styrelseordförande

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Versailles

Org.nr 716438-5358

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen förvaltning i BRF Versailles för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 tillämpningar av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Trelleborg 23 mars 2021



Inger Hansson

Ludvig & Co





Brf Versailles  
Betaniaplan 1, 3 vån.  
211 55 Malmö  
[kontakt@versailles.se](mailto:kontakt@versailles.se)