

Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Vittsjöborg 3
769613-1684
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vittsjöborg 3, 769613-1684, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-09-29. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-03-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-20 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Arsin Sezayesh	Ordförande	2020
Lina Bivéus	Ledamot	2020
Birthe Löfqvist	Ledamot	2020
Carl-Gustaf Fritz	Ledamot	2020
Erik Heinesson	Ledamot	2020
Ulrika Klinkert	Ledamot	2020
Per-Olof Reinhold Derborn	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Asta Salmberg	Suppleant	2020
Michael Mårtensson	Suppleant	2020
Ingrid Hultman	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Mattias Yeo	Sammanställande	2020
Camilla Johansson		2020
Christina Dahl		2020

Firmateckning

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

C

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Vittsjöborg 3 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 110 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1954. Fastighetens adress är Limhamnsvägen 10 A-C.

Föreningen upplåter 91 lägenheter med bostadsrätt och 19 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4	33	37	34	2

Total tomtarea:	4 574 kvm
Total bostadsarea:	8 159 kvm
- varav bostadsrättsarea:	6 860 kvm
- varav hyresrättsarea:	1 299 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2013-12-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Bredablick Förvaltning

Nomor

ThyssenKrupp Elevator

Swedsecur

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Serviceavtal portar

⌋

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 479 284 kr och planerat underhåll för 14 142 755 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 2019-03-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 345 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 165 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat byte av fönster & fönsterdörrar samt taktäckning av betongpannor.

Tidigare utfört underhåll	År
Stambyte	2019-2020
Inköpt torkumlare & tvättmaskiner	2019
Byte av entredörrar & porttelefon	2019

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 13 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Föreningen

2019 var det första året som föreningen verkat under ett helt kalenderår efter bildandet våren 2018. Under året sålde föreningen 3 lägenheter som bostadsrätter och det finns idag 19 hyreslägenheter kvar som efterhand kommer att säljas för att bli bostadsrätter.

På årsmötet beslutades att utöka styrelsen till 7 ordinarie och 3 ersättare då det finns stora utmaningar och mycket arbete med kommande byggprojekt och andra göromål. Flertalet i styrelsen var nya. Under året har ett stort arbete lagts på, förutom byggprojektet, att skapa rutiner för huset och få trivselregler för att bli tydligare gällande våra gemensamma åtaganden som sophantering, tvättstugor, terrasser etc. Det är viktigt att man trivs i sin närmiljö och visar hänsyn mot varandra och vår fastighet. Stort arbete har också lagts på tämligen enkla saker som att märka upp förråd, rensa ut gamla cyklar o s v.

Byggprojekt

Det har varit ett händelserikt år för vår förening, då många projekt gick från plan till handling. Året startade med byte av entrédörrar och porttelefon, en förändring som gjordes för att skapa ett mer säkert boende, men även höja den visuella standarden på fastigheten.

Det största byggprojektet som föreningen har i den upprättade ekonomiska planen, är utan tvekan stambytet med byte av badrum och gäst-wc, som i skrivande stund är högst aktivt. Beslutet om stambyte togs av medlemmarna i samband med köpet av fastigheten och upphandlingen slutfördes under våren 2019. Upphandlingen leddes av JIP Konsult AB och valet landade på SYDBAB AB som totalentreprenör. Ett stambyte med toalettrenovering är ett stort projekt för en förening att genomföra, både för de som faktiskt utför arbetet men främst för de boende när deras lägenhet genomgår förändringen. Men slutresultatet kommer att lyfta värdet på lägenheterna och ger oss ett hållbart boende för många år framöver.

Ekonomi

2019 års resultat för föreningen är i enlighet med budget utifrån de planerade projekt som genomförts.

I samband med igångsättandet av projektet med stambyte och toalettrenovering beviljades föreningen nya lån om 30 Mkr som kommer att tas ut i omgångar under 2020. De nya lånen har erhållits med en attraktiv ränta och bundits på 5- respektive 8 år, för att minska föreningens sårbarhet vid eventuell kommande ränteuppgång. Försäljning av lägenheter förväntas också utgöra en viktig del för föreningen vid finansieringen av kommande projekt. Föreningens upplåning per kvm bostadsyta uppgick 31 dec 2019 till 13 878 kr men kommer att stiga under 2020 efter den nya upplåningen.

Övriga aktiviteter

Föreningen har förutom årsmötet i maj hållit informationsmöte i augusti gällande stambytet, arrangerat kräftskiva på gården för samtliga boende i huset i september samt hållit glöggmingel på takterrassen i december.

Under året bildades en fixargrupp som bland annat tog initiativ till en städdag där boende med stort engagemang röjde bort skrymmande föremål i källare och vind, något som är viktigt att vi håller i över tid, både ur estetisk samt brandsäkerhetssynpunkt.

Inför 2020

Skådar vi in i 2020 har vi, förutom stambytet, följande projekt planerade:

- Gemensam miljöstation för sophantering och återvinning
- Gemensamhetsel, för att sänka våra elavgifter
- Gemensamt bredband med lägre kostnad
- Övertag av garage från Q-Park fr o m 2021

Enligt den ekonomiska planen har vi många förbättringar planerade för vår fastighet, så som omläggning av tak, byte av fönster, säkerhetsdörrar, förbättrad utemiljö etc. Dessa prioriteras efter vad som är mest kritiskt vid beslutstillfället, samt vad vi kan klara av rent ekonomiskt. Vi är alla del i denna fantastiska fastighet, placerad på ett av Malmös absolut bästa lägen, och steg för steg kommer vår eftersatta pärla att återfå sin forna glans.

C

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 17 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 18 överlåtelser).

Under 2019 har 3 upplåtelser av bostadsrätter skett. (fg år skedde 88 upplåtelser)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 8 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 132 medlemmar.

28 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

27 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 133 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 2020 då avgifterna höjdes med 7 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018'
Rörelsens intäkter	8 252	5 632
Resultat efter finansiella poster	-14 000	-1 763
Förändring av underhållsfond	-3 300	3 300
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-8 893	-3 859
Soliditet %	61	63
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	691	688
Bostadshyra kr / kvm	1 362	1 300
Driftskostnad, kr / kvm	334	209
Ränta, kr / kvm	184	148
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	165	529
Lån, kr / kvm	13 878	13 968
Snittränta (%)	1,32	1,06

* Föreningen har förvärvat fastigheten och ombildats 2018-04-12.

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	194 556 026	3 300 162	-3 298 215	-1 762 993
Disposition enligt föreningsstämma			-1 762 993	1 762 993
Avsättning till underhållsfond		1 345 000	-1 345 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 645 162	4 645 162	
Årets upplåtelse	8 421 502			
Årets resultat				-13 999 794
Vid årets slut	202 977 528	-	-1 761 046	-13 999 794

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 061 208
Årets resultat före fondförändring	-13 999 794
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 345 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 645 162
Summa över/underskott	-15 760 840

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-15 760 840**

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	7 184 883	5 198 087
Övriga rörelseintäkter	3	1 052 670	602 258
Summa rörelseintäkter		8 237 553	5 800 345
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-17 348 554	-2 986 343
Övriga externa kostnader	7	-1 288 916	-1 598 805
Personalkostnader	8	-295 190	-568 618
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 806 639	-1 204 426
Summa rörelsekostnader		-20 739 299	-6 358 192
Rörelseresultat		-12 501 746	-557 847
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		733	155
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 498 781	-1 205 301
Summa finansiella poster		-1 498 048	-1 205 146
Resultat efter finansiella poster		-13 999 794	-1 762 993
Årets resultat		-13 999 794	-1 762 993

↳

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	304 240 462	306 047 101
Summa materiella anläggningstillgångar		304 240 462	306 047 101
Summa anläggningstillgångar		304 240 462	306 047 101
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		158 362	65 009
Övriga fordringar		374 675	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	104 855	259 279
Summa kortfristiga fordringar		637 892	324 303
Kassa och bank	12	453 328	1 903 880
Summa omsättningstillgångar		1 091 220	2 228 183
SUMMA TILLGÅNGAR		305 331 682	308 275 284

↪

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		202 977 528	194 556 026
Underhållsfond		-	3 300 162
Summa bundet eget kapital		202 977 528	197 856 188
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 761 046	-3 298 215
Årets resultat		-13 999 794	-1 762 993
Summa fritt eget kapital		-15 760 840	-5 061 208
Summa eget kapital		187 216 688	192 794 980
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	111 411 920	113 229 335
Summa långfristiga skulder		111 411 920	113 229 335
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	1 817 415	732 432
Leverantörsskulder		3 551 171	317 130
Skatteskulder		151 470	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 183 018	1 201 407
Summa kortfristiga skulder		6 703 074	2 250 969
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		305 331 682	308 275 284

↪

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-12 501 746	-557 847
Avskrivningar	1 806 639	1 204 426
	-10 695 107	646 579
Erhållen ränta	733	155
Erlagd ränta	-1 498 781	-1 205 301
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-12 193 155	-558 567
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-313 588	-324 303
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 367 121	1 518 537
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 139 622	635 667
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	8 421 502	194 556 026
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-307 251 527
Kassaflöde från investeringsverksamheten	8 421 502	-112 695 501
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	40 000 000	141 327 983
Amortering av låneskulder	-40 732 432	-27 366 216
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-732 432	113 961 767
Årets kassaflöde	-1 450 552	1 901 933
Likvida medel vid årets början	1 903 880	1 947
Likvida medel vid årets slut	453 328	1 903 880

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C

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:

Byggnad 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	4 645 470	2 915 354
Hyror bostäder	1 867 173	1 901 462
Hyror p-platser/garage	672 240	381 271
Summa	7 184 883	5 198 087

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	18 360	15 974
Överlåtelseavgifter	18 483	12 518
Andrahandsuthyrningsavgifter	24 695	9 242
Övriga intäkter	991 132	564 524
Summa	1 052 670	602 258

C

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	32 327	3 456
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	9 337	9 111
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	806
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 204	20 130
Övrigt, gemensamma utrymmen	35 743	17 155
VA & sanitet, installationer	44 370	147 538
Värme, installationer	46 368	35 011
Ventilation, installationer	52 798	6 468
El, installationer	21 459	5 989
Tele/TV/porttelefon, installationer	25 147	14 944
Hiss	19 750	-
Övriga installationer	13 496	5 878
Huskropp	58 008	1 500
Markytor	1 864	-
Vattenskador	79 803	-
Skadedjur	1 613	-
Summa	479 284	267 985

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder	10 383	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	185 008	113 844
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	709 591	-
VA & sanitet, installationer	11 761 860	31 494
El, installationer	1 275 813	375 000
Huskropp, tak	172 688	492 500
Markytor	27 413	-
Summa	14 142 755	1 012 838

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	151 470	106 374
Teknisk förvaltning	411 844	258 782
Besiktningkostnader	48 114	8 963
Bevakningskostnader	5 606	-
Snöröjning	28 106	16 656
Serviceavtal	41 851	21 109
Förbrukningsmaterial	75 795	48 221
Övriga utgifter för köpta tjänster	46 838	21 347
El	279 928	196 418
Uppvärmning	1 061 905	525 851
Vatten och avlopp	277 875	210 778
Avfallshantering	149 834	118 102
Försäkringar	51 318	56 384
Systematiskt brandskyddsarbete	5 883	38 706
Hyressättningsavgift	2 780	-
Kabel-TV	84 598	77 829
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	2 770	-
Summa	2 726 515	1 705 520

C

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	50 061	3 495
Kostnader för transportmedel	-	275
Kontorsmateriel och trycksaker	688	329
Tele och post	7 550	4 853
Förvaltningskostnader	175 348	160 362
Revision	25 750	25 000
Jurist- och advokatkostnader	2 331	-
Bankkostnader	2 342	1 064
IT-tjänster	1 101	1 075
Övriga externa tjänster	128 489	875 000
Övriga externa kostnader	895 257	527 352
Summa	1 288 916	1 598 805

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	225 512	457 500
Valberedning	-	10 000
Summa	225 512	467 500
Sociala avgifter	69 678	101 118
Summa	295 190	568 618

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 806 639	1 204 426
Summa	1 806 639	1 204 426



Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	180 663 898	-
-Mark	126 587 629	-
-Markanläggningar	-	-
	<u>307 251 527</u>	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	180 663 898
-Mark	-	126 587 629
	-	<u>307 251 527</u>
Utgående anskaffningsvärden	307 251 527	307 251 527
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 204 426	-
	<u>-1 204 426</u>	-
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 806 639	-1 204 426
	<u>-1 806 639</u>	<u>-1 204 426</u>
Utgående avskrivningar	-3 011 065	-1 204 426
Redovisat värde	304 240 462	306 047 101
<i>Varav</i>		
Byggnader	177 652 833	179 459 472
Mark	126 587 629	126 587 629
Taxeringsvärden		
Bostäder	178 000 000	153 000 000
Totalt taxeringsvärde	178 000 000	153 000 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>97 000 000</i>	<i>90 000 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	104 855	259 279
Summa	104 855	259 279

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	451 381	1 523 377
Transaktionskonto Handelsbanken	-	378 556
Transaktionskonto SEB	1 947	1 947
Summa	453 328	1 903 880

C

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 817 415	732 432
Förfaller 2-5 år från balansdagen	91 411 920	2 929 728
Förfaller senare än fem år från balansdagen	20 000 000	110 299 607
Summa	113 229 335	113 961 767

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	113 229 335	113 961 767
Summa	113 229 335	113 961 767

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,65 %	2020-04-14	41 084 983	-	40 000 000	1 084 983
Stadshypotek	1,66 %	2023-03-30	72 876 784	-	732 432	72 144 352
Stadshypotek	0,71 %	2024-09-01	-	20 000 000	-	20 000 000
Stadshypotek	1,09 %	2027-09-01	-	20 000 000	-	20 000 000
Summa			113 961 767	40 000 000	40 732 432	113 229 335

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	305 552	146 862
Upplupna räntekostnader	200 932	276 492
Förutbetalda intäkter	330 330	311 953
Upplupna revisionsarvoden	25 750	25 000
Upplupna driftskostnader	320 454	441 100
Summa	1 183 018	1 201 407

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

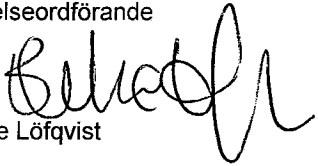
	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	141 328 000	141 328 000
Summa ställda säkerheter	141 328 000	141 328 000

C


Underskrifter

Malmö, 2020-05-27



Arsin Sezayesh
Styrelseordförande

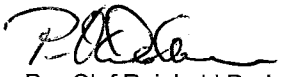

Birthe Löfqvist

Lina Bivéus

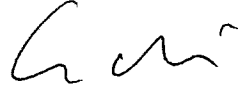

Carl-Gustaf Fritz


Erik Heinesson


Ulrika Klinkert


Per-Olof Reinhold Derborn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-31
Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3, org.nr 769613-1684

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3 för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better
working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Vittsjöborg 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 31 maj 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

