

Bostadsrättsföreningen Stinsen 8

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Stinsen 8
769614-0453
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stinsen 8, 769614-0453, med säte i Lund kommun, 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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall 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 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-09-13 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-10 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>
Patrik Nilsson	Ordförande	2021
Björn Pihl	Ledamot	2021
Caroline Naumann	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Kasper Bonnevier Dudzik	Suppleant	2021
Elina Carlstein	Suppleant	2021

Revisor

Tomas Öhrberg	Föreningsrevisor	2020
---------------	------------------	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Stinsen 5 i Lund kommun med därpå uppförd byggnad med 26 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1945. Fastighetens adress är Byggmästaregatan 8 A-C.

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter, 1 lokal samt 27 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
1	9	9	7

Total tomtarea:	2 359 kvm
Total bostadsarea:	1 536 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1 368 kvm
- varav hyresrättsarea:	168 kvm
Total lokalarea:	50 kvm
Total garagearea:	50 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-12-13.

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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Tesaf Dzibo Puhovic	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
VA-SYD	Vatten och avlopp
Lunds Renhållningsverk	Avfallshantering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret inte utfört några reparationer eller planerat underhåll.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-04-05.

Enligt ekonomisk plan avsätts det 19 825 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 13 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat stambyte samt renovering av badrum.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 15 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året ombildats från hyresrätter till bostadsrätter och förvärvade 4 november 2019 fastigheten Lund Stinsen 5 med 26 lägenheter och 1 lokal. Av dessa 26 lägenheter upplåts 23 lägenheter med bostadsrätt. De resterande 3 lägenheterna är fortfarande hyresrätter.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 23 upplåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 25 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 31 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 2019-11-04 då föreningen ombildades.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019*
Rörelsens intäkter	197
Resultat efter finansiella poster	1
Förändring av underhållsfond	20
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	24
Soliditet %	74
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	115
Bostadshyra kr / kvm	137
Driftskostnad, kr / kvm	63
Ränta, kr / kvm	20
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	13
Lån, kr / kvm	7 959
Snittränta (%)	0,25

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 bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

* Föreningens ombildades 2019-11-04.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Avsättning till underhållsfond		19 825	-19 825	
Årets upplåtelser/kapitaltillskott etc	35 594 635			
Årets resultat				779
Vid årets slut	35 594 635	19 825	-19 825	779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Årets resultat före fondförändring	779
Årets avsättning till underhållsfond enligt ekonomisk plan	-19 825
Summa över/underskott	-19 046

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-19 046
-----------------------------------	----------------

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>
Rörelseintäkter		
Årsavgifter och hyror	2	196 646
Summa rörelseintäkter		196 646
Rörelsekostnader		
Fastighetskostnader	3	-99 600
Övriga externa kostnader	4	-21 713
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-43 257
Summa rörelsekostnader		-164 570
Rörelseresultat		32 076
Finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter		-31 297
Summa finansiella poster		-31 297
Resultat efter finansiella poster		779
Årets resultat		779

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	6	46 482 813
Summa materiella anläggningstillgångar		46 482 813
Summa anläggningstillgångar		46 482 813
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
Kundfordringar		950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	25 004
Summa kortfristiga fordringar		25 954
Kassa och bank	8	1 872 093
Summa omsättningstillgångar		1 898 047
SUMMA TILLGÅNGAR		48 380 860

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
<i>Eget kapital</i>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser		35 594 635
Underhållsfond		19 825
Summa bundet eget kapital		35 614 460
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat		-19 825
Årets resultat		779
Summa fritt eget kapital		-19 046
Summa eget kapital		35 595 414
<i>Långfristiga skulder</i>		
Fastighetslån	9,10	12 495 364
Summa långfristiga skulder		12 495 364
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	9,10	128 000
Leverantörsskulder		8 686
Ovriga skulder		1 088
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	152 308
Summa kortfristiga skulder		290 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 380 860

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten	
Rörelseresultat	32 076
Avskrivningar	43 257
	75 333
Erhållen ränta	
Erlagd ränta	-31 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	44 036
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>	
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-25 954
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	162 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten	180 164
<i>Investeringsverksamheten</i>	
Årets upplåtna lägenheter	35 594 635
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-46 526 070
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 931 435
<i>Finansieringsverksamheten</i>	
Upptagna lån	12 655 364
Amortering av låneskulder	-32 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	12 623 364
Årets kassaflöde	1 872 093
Likvida medel vid årets början	-
Likvida medel vid årets slut	1 872 093

- (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 100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	156 750
Hyror bostäder	23 024
Hyror p-platser/garage	16 872
Summa	196 646

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	6 684
Teknisk förvaltning	3 000
EI	3 851
Uppvärmning	69 226
Vatten och avlopp	7 435
Avfallshantering	5 499
Försäkringar	3 905
Summa	99 600

Not 4 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31
Tele och post	385
Förvaltningskostnader	18 228
Bankkostnader	3 000
Övriga externa kostnader	100
Summa	21 713

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	43 257
Summa	43 257

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	
<i>Vid årets början</i>	
-Byggnader	-
-Mark	-
	-
<i>Årets anskaffningar</i>	
-Byggnader	25 954 484
-Mark	20 571 586
	46 526 070
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	46 526 070
<i>Ingående avskrivningar</i>	
<i>Vid årets början</i>	
-Byggnader	-
	-
<i>Årets avskrivning</i>	
-Årets avskrivning på byggnader	-43 257
	-43 257
<i>Utgående avskrivningar</i>	-43 257
Redovisat värde	46 482 813
<i>Varav</i>	
Byggnader	25 911 227
Mark	20 571 586
Taxeringsvärden	
Bostäder	23 800 000
Lokaler	626 000
Totalt taxeringsvärde	24 426 000
<i>Varav byggnader</i>	13 626 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	25 004
Summa	25 004

Not 8 Kassa och bank

	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 872 093
Summa	1 872 093

Not 9 Förfall fastighetslån

	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	128 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	512 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	11 983 364
Summa	12 623 364

Not 10 Fastighetslån

	2019-12-31
Fastighetslån	12 623 364
Summa	12 623 364

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Sparbanken Skåne	1,60 %	2026-12-30	-	4 250 000	-16 000	4 234 000
Sparbanken Skåne	1,75 %	2029-12-30	-	4 250 000	-16 000	4 234 000
Sparbanken Skåne	1,31 %	2029-12-30	-	4 155 364	-	4 155 364
Summa			-	12 655 364	-32 000	12 623 364

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

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31
Förutbetalda intäkter	71 128
Upplupna driftskostnader	81 180
Summa	152 308

Not 12 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån
Fastighetsinteckningar

2019-12-31

12 656 000

Summa ställda säkerheter

12 656 000

Underskrifter

Lund, 2020-06-24


Patrik Nilsson
Styrelseordförande


Björn Pihl


Caroline Naumann

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-24


Tomas Öhrberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt även styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Stinsen 8 (769614-0453) för räkenskapsåret 1 januari 2019 - 31 december 2019.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. 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 tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

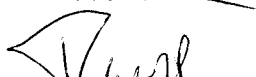
Uttalanden

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar jag föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Lund

200624



Tomás Öhrberg

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 ianspråkta 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

