

Årsredovisning

för

Brf Malen

769606-4182

Räkenskapsåret

2020

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Malen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2001-01-23 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2000-11-24.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborgs Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malen 42, Helsingborgs Kommun. Föreningens gatuadresser är Sadelmakaregatan 5, 5A, 5B, Övre Eneborgsvägen 34A och 34B, 252 48 Helsingborg.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne AB. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Saul Erkheikki	Ordförande	2021
Ronny Ekdahl	Ledamot	2021
Johanna Karlsson	Ledamot	2021
Carina Holmkvist	Ledamot	2021
Peter Bengtsson	Ledamot	2021
Khaled Maana	Suppleant	2021
Inge Nilsson	Suppleant	2021

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 1 år med nuvarande stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Brf Malen
Org.nr 769606-4182

Revisor
KPMG AB

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Bredablick Förvaltning har svarat för den tekniska förvaltningen. HSB har enligt avtal skött trädgårdsskötseln.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malen 42 med en tomtareal om 2 218 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2001. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader. Fastigheten totalrenoverades 2000-2001, efter renoveringen var slutförd bildades Brf Malen.

Fastigheten består av ett flerbostadshus med totalt 42 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 097 kvm.

Lägenhetsfördelning

10 stycken 1 rum och kök
25 stycken 2 rum och kök
7 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-06-29. 10 medlemmar var närvarande och 9 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Grovsopsinsamling utfördes en gång under våren och en gång under hösten.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och som sträcker sig fram till 2048. Denna ses över kontinuerligt samt uppdateras en gång per år.

Utfört underhåll

Under året har det utförts en översyn av övernattningslägenheten (målning och upprustning), vi har förbättrat tvättstugan med en ny tvättmaskin samt så har vi byggt en grind för ingång till bakgården vid parkeringarna. Ny energideklaration upprättades även under året.

Framtida underhåll

Under 2021 kommer vi att överlämna en parkeringsplats till grannföreningen Malen 43, då den tillhör deras tomt. Vi kommer även att ha ett projekt där vi byter ut värmepannan och reglercentralen för att effektivisera våra värmekostnader samt se till att vi uppnår bättre energistandard. Fortsatt har styrelsen beslutat att byta ut den tekniska förvaltningen från Bredablick till HSB, så att HSB får totalansvar för den tekniska förvaltningen och trädgårdsskötseln.

Större underhåll för de kommande 10 åren som finns planerade är att göra om taket till fastigheten år 2025.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 53 (56) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 9 (5) st. överlåtelse varav 1 arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsens anser att ekonomin är stark och väldigt bra i jämförelse med andra föreningar i vår storlek. Närmaste åren kommer vi ha en besparing för att klara av de stora renoveringarna med en egen kassa utan att höja lånen. Dessutom har föreningen ökat amorteringen för att skapa en trygg och stabil ekonomisk grund för våra medlemmar.

Årsavgifter

Årsavgifterna bibehålls under året och varken sänktes eller höjdes.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift kr/kvm	793	793	793	852	852
Nettoomsättning	1 756	1 752	1 757	1 882	1 880
Årets resultat	236	352	3	70	-1 376
Totalt eget kapital	6 308	6 072	5 721	5 717	5 648
Balansomslutning	23 322	23 268	23 127	23 288	23 905
Soliditet	27,0%	26,1%	24,7%	24,6%	23,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	21 838	22 037	22 236	22 436	22 635
Taxeringsv., byggnader och mark	34 400	34 400	27 800	27 800	27 800
Taxeringsvärde, byggnader	25 000	25 000	22 000	22 000	22 000
Låneskuld	16 609	16 840	17 027	17 214	17 340
Låneskuld kr/kvm	7 736	7 843	7 930	8 017	8 077
Belåningsgrad	48%	49%	61%	62%	62%
Amortering under året	231	187	187	127	127
Likvida medel	1 436	1 185	848	842	1 230
Likviditet	228%	227%	157%	160%	122%
Kassaflöde, kr/kvm	261	257	206	289	254
Avsättning till underhållsfond, kr/kvm	89	89	89	89	75

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder

Kassaflöde, visar föreningens sparande för framtida underhåll=

(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	6 013 000	191 500	-483 656	351 637
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			351 637	-351 637
Årets avsättning till underhållsfond		-191 500	191 500	
Årets uttag motsv. per. underhåll		126 076	-126 076	
Årets resultat				235 760
Belopp vid årets utgång	6 013 000	126 076	-66 595	235 760

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning till underhållsfond	-132 019
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-191 500
Anspråktagande av underhållsfond	126 076
Årets resultat	235 760
Summa	38 318

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	38 318
Summa	38 318

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Brf Malen
Org.nr 769606-4182

7 (14)

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 755 694	1 752 387
Summa rörelseintäkter		1 755 694	1 752 387
 Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 044 088	-933 381
Övriga externa kostnader	4	-23 584	-19 620
Personalkostnader och arvoden	5	-60 923	-62 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-199 200	-199 200
Summa rörelsekostnader		-1 327 795	-1 214 201
Rörelseresultat		427 899	538 186
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-192 139	-186 549
Summa finansiella poster		-192 139	-186 549
Resultat efter finansiella poster		235 760	351 637
 Årets resultat		235 760	351 637

Brf Malen
Org.nr 769606-4182

8 (14)

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

21 837 977

22 037 177

Summa materiella anläggningstillgångar

21 837 977

22 037 177

Summa anläggningstillgångar

21 837 977

22 037 177

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

8

3 440

2 987

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

44 229

42 850

Summa kortfristiga fordringar

47 669

45 837

Kassa och bank

Kassa och bank

10

1 436 166

1 184 995

Summa kassa och bank

1 436 166

1 184 995

Summa omsättningstillgångar

1 483 835

1 230 832

SUMMA TILLGÅNGAR

23 321 812

23 268 009

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 013 000	6 013 000
Fond för yttre underhåll		256 924	191 500
Summa bundet eget kapital		6 269 924	6 204 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-197 443	-483 657
Årets resultat		235 760	351 637
Summa fritt eget kapital		38 317	-132 020
Summa eget kapital		6 308 241	6 072 480
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 194 296	5 539 028
Summa långfristiga skulder		8 194 296	5 539 028
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	8 414 745	11 300 728
Leverantörsskulder		175 946	145 379
Skatteskulder		7 914	5 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	220 670	205 326
Summa kortfristiga skulder		8 819 275	11 656 501
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 321 812	23 268 009

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 *Årsredovisning I mindre företag (K2)*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har fram till 2016 skrivits av linjärt med 0,8%. En ny rak avskrivningsplan upprättades 2015 med en förväntad nyttjandeperiod på 120 år beräknad från år 2001. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Ursprunglig byggnad		0,82

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter på basis av föreningens underhållsplan med 89 kr/kvm. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott med 1 615 946 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
	1 702 075	1 702 075
Årsavgifter, bostäder	39 600	39 600
Hysesintäkter, parkeringsplats	14 019	10 712
Övriga intäkter	1 755 694	1 752 387
Summa		

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Specificering av löpande underhåll	66 109	119 528
Specificering av periodiskt underhåll	126 076	0
El	50 144	62 417
Uppvärmning	313 065	311 680
Vatten & avlopp	93 473	89 894
Avfallshantering	41 470	34 697
Fastighetsförsäkring	31 629	30 260
Fastighetsskötsel	166 087	151 574
Kommunal fastighetsavgift	60 018	57 834
Förvaltningskostnader	64 415	65 730
Förbrukningsinventarier, förbrukningsmaterial	0	1 300
Övriga kostnader	31 602	8 467
Summa	1 044 088	933 381

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	22 209	0
Bostäder VVS	0	3 906
Gemensamma utrymmen	6 162	12 365
Fastighet utvändigt	22 093	0
VA/Sanitet	0	3 424
Lås och larm	6 248	6 096
El	2 579	12 711
Markytor	2 647	75 842
Skadegörelse	2 795	0
Övrigt	1 376	5 184
Summa	66 109	119 528

Specificering av periodiskt underhåll

Trapphus	61 532	0
Tvättutrustning	42 794	0
Markytor	21 750	0
Summa	126 076	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionskostnad	12 219	19 125
Konsultarvode	11 365	0
Övriga kostnader	0	495
Summa	23 584	19 620

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 300	46 500
Sociala avgifter	13 623	15 500
Summa	60 923	62 000

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	192 095	186 153
Övriga räntekostnader	44	396
Summa	192 139	186 549

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 308 310	24 308 310
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	24 308 310	24 308 310
Ingående avskrivningar	-4 189 133	-3 989 933
Årets avskrivningar	-199 200	-199 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 388 333	-4 189 133
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	1 918 000	1 918 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	21 837 977	22 037 177
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
Summa	34 400 000	34 400 000
Bokfört värde byggnader	21 837 977	22 037 177
Bokfört värde mark	1 918 000	1 918 000
Summa	23 755 977	23 955 177

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	500	77
Övrigt	2 940	2 910
Summa	3 440	2 987

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	10 736	10 158
Teknisk förvaltning	33 223	32 496
Övrigt	270	196
Summa	44 229	42 850

Not 10 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	1 436 166	1 184 995
Summa	1 436 166	1 184 995

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	18 987 500	18 987 500
Summa	18 987 500	18 987 500

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,85%	2021-03-30	5 271 922	120 000
Stadshypotek AB	1,23%	2021-09-01	3 057 503	40 000
Stadshypotek AB	1,35%	2022-01-30	2 481 525	26 900
Stadshypotek AB	1,2%	2023-01-30	5 798 091	58 420
Summa			16 609 041	245 320

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 8 194 296 (5 539 028) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 8 414 745 (11 300 728) kronor. På balansdagen utgör 245 320 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Brf Malen
Org.nr 769606-4182

14 (14)

Under räkenskapsåret har 230 715 kronor amorterats.

Lånen med slutbetalningsdag 2021 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 15 382 441 (15 905 256) kronor.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	144 585	133 328
Räntekostnad	8 714	9 409
Styrelsearvode och sociala avgifter	63 388	62 588
Övriga	3 983	0
Summa	220 670	205 325

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret
Inga väsentliga händelser har skett.