

ÅRSREDOVISNING 2018

**BRF Kämpinge Gamla By
769623-8851**

Räkenskapsåret

2018-01-01 – 2018-12-31

Innehållsförteckning**Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Kämpinge Gamla By får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

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

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-11-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-03 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2011-11-03.

Styrelsens säte: Skåne Län, Vellinge kommun

Föreningen äger fastighet, byggnad och mark med beteckningen Kämpinge Gamla By, Malmö kommun.
Föreningens gatuadress: Räng Sandsvägen 2A-L, 236 61 Höllviken.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos IF Skadeförsäkring AB. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.
Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Maria Nordlund	Ledamot	2019
Camilla Åström	Ledamot	2020
Benjamin Iveslätt	Ledamot	2020
Tim Strömnes	Ledamot	2019

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit nio protokollförda styrelsemöten, ett konstituerande möte och en årsstämma.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Kerstin Holm

Valberedning

Göran Larsson
Christine Björnhage

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.
Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Kämpinge Gamla By har en tomtareal om 9 446 kvm. Marken innehas med äganderätt.
Föreningens byggnader uppfördes under 1844. Ombildning till bostadsrätt ägde rum 2013. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2011.
Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en trelängad gård med bostäder på 1,5 plan och totalt 12 lägenheter. 11 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 1 lägenhet är upplåten med hyresrätt. Den totala boytan uppgår till 1 154 kvm. Fastigheten har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 2 rum och kök
4 stycken 3 rum och kök
4 stycken 4 rum och kök
3 stycken 5 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-06-09. 11 lägenheter var representerade och föreningen beslutade att anta nya uppdaterade stadgar.

Föreningsaktiviteter under året

Föreningen har genomfört en gemensam städhelg under senvåren med fokus på den gemensamma utemiljön.

Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och som sträcker sig fram till 2032.

Utfört underhåll

De sista åtgärderna är slutförda efter en OVK som utfördes 2017.
Enstaka dörrar samt fönster har reparerats, respektive bytts ut under 2018.
Tvättmaskin och torktumlare har bytts ut i den lägenhet som föreningen hyr ut.
Punktinsatser med puts och färg har utförts på fasaden där behov funnits.
Föreningens samtliga hängrännor och stuprör har setts över och reparerats.

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år	Kommentar
Fasad	2019	Förråd, gavlar med träpanel
Fönster och dörrar	2019, 2020 sen vartannat år	Äldre fönster och dörrar, främst i sydläge
Yttertak	2020	Projektering, byte av tak på huvudbyggnad

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 13 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 1 st. överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Styrelsen anser att föreningen har en stabil ekonomi med starkt eget kapital. Men inom de nästkommande åren kommer ett större underhåll att belasta föreningens ekonomi. Bland annat i form av ett takbyte som till stor del bekostas av föreningens egna medel. Dessutom kommer föreningen att få en högre fastighetsskatt då det gått mer än 5 år sedan föreningen nybildades. Med detta i åtanke har styrelsen beslutat om en avgiftshöjning under 2019 för att bättre möta upp föreningens framtida behov.

Årsavgifter

Årsavgiften var oförändrad under 2018.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna för 2019 med 2 % från 2019-04-01.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor</i>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	633	633	633	703	703
Nettoomsättning	796	800	794	854	918
Årets resultat	- 259	- 100	- 71	70	48
Totalt eget kapital	15 238	15 497	15 598	15 668	13 949
Balansomslutning	26 417	26 708	26 837	27 000	25 368
Soliditet, %	58%	58%	58%	58%	55%
Bokfört värde, byggnader och mark	24 283	24 556	24 530	24 647	24 763
Taxeringsv.,byggnader och mark	14 435	14 435	14 435	14 435	14 218
Taxeringsvärde, byggnader	7 331	7 331	7 331	7 331	7 114
Bankskuld	10 944	11 044	11 110	11 210	11 320
Bankskuld, kr/kvm	9 484	9 570	9 627	9 714	9 809
Belåningsgrad, %	76%	77%	77%	78%	80%
Amortering under året	100	66	100	110	500
Räntekostnad, %	1,58%	2,25%	2,64%	2,94%	3,60%
Likvida medel	1 978	2 140	2 295	2 342	594
Likviditet, %	592%	806%	1007%	1065%	277%
Kassaflöde, kr/kvm	130	102	105	177	142
Avsättning yttre fond, kr/kvm	38	38	38	38	38

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

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

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

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

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 487 500	28 297	81 865	-100 301	15 497 361
Disp. enligt stämmobeslut			100 301	-100 301	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		258 000	-258 000		0
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll		-285 875	285 875		-285 875
Årets resultat				-259 370	-259 370
Belopp vid årets utgång	15 487 500	422	210 041	-459 972	15 237 991

Insatserna överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-18 436
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-258 000
Ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	285 875
årets förlust	-259 370
Summa, till stämmans förfogande	-249 931

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-249 931
Summa	-249 931 

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

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	796 455	799 784
Summa rörelseintäkter		796 455	799 784
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-723 304	-505 766
Personalkostnader och arvoden	4	-41 331	-28 912
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-123 642	-123 642
Summa rörelsekostnader		-888 277	-658 320
Rörelseresultat		-91 822	141 464
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 852	7 880
Räntekostnader och liknande resultatposter		-174 400	-249 645
Summa finansiella poster		-167 548	-241 765
Resultat efter finansiella poster		-259 370	-100 301
Resultat före skatt		-259 370	-100 301
Årets resultat		-259 370	-100 301

by

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	24 432 676	24 556 318
--------------------	---	------------	------------

Summa materiella anläggningstillgångar		24 432 676	24 556 318
---	--	-------------------	-------------------

Summa anläggningstillgångar		24 432 676	24 556 318
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 939	12 179
--	---	-------	--------

Summa kortfristiga fordringar		5 939	12 179
--------------------------------------	--	--------------	---------------

Kassa och bank

Kassa och bank		1 978 357	2 139 981
----------------	--	-----------	-----------

Summa kassa och bank		1 978 357	2 139 981
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa omsättningstillgångar		1 984 296	2 152 160
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		26 416 972	26 708 478
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		15 487 500	15 487 500
Fond för yttre underhåll		422	28 297
Summa bundet eget kapital		15 487 922	15 515 797

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		9 439	81 865
Årets resultat		-259 370	-100 301
Summa fritt eget kapital		-249 931	-18 436
Summa eget kapital		15 237 991	15 497 361

Långfristiga skulder

8

Skulder till kreditinstitut	9	10 843 688	10 943 688
Summa långfristiga skulder		10 843 688	10 943 688

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		100 000	100 000
Leverantörsskulder		62 726	57 228
Skatteskulder		92 988	46 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	79 579	64 085
Summa kortfristiga skulder		335 293	267 429

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 416 972

26 708 478

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Beskattas som småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2018 3.906 kronor per lägenhet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Exceptionella intäkter och kostnader

Om föreningen har haft intäkter eller kostnader som är exceptionella i fråga om storlek eller förekomst lämnas upplysning om arten och storleken i not till respektive resultatpost.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgift bostadsrätter	676 092	676 092
Hyra bostäder hyresrätt	116 076	116 076
Intäkt överlåtelse- och panthantering	4 287	7 616
Summa	796 455	799 784

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	398 012	355 840
Löpande underhåll, se spec. nedan	39 603	55 324
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	285 689	94 602
	723 304	505 766
Specifikation driftskostnader		
El	163 270	146 278
Vatten & avlopp	51 148	50 066
Avfallshantering	19 028	16 713
Fastighetsförsäkring	21 799	26 684
Kommunal fastighetsavgift bostäder	46 872	46 116
Förbrukningsmaterial	6 336	2 921
Förbrukningsinventarier	12 889	5 288
Kämpinge vägförening	1 000	1 000
Trädgårdsskötsel utöver avtal	22 850	3 000
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 154	3 198
Extern revisor	8 500	8 125
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	31 785	31 785
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	1 030	2 000
Kostnad överlåtelse- och panthantering	2 701	4 860
Administrativa kostnader	6 650	7 806
	398 012	355 840
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Bostäder	4 357	6 281
Installationer VA/sanitet	19 261	18 368
Installationer värme	15 415	1 851
Installationer ventilation	0	11 731
Material	570	0
Installationer	0	1 795
Installationer el	0	7 323
Fastighet utvändigt, tak	0	7 975
	39 603	55 324
Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll		
Installationer VA/sanitet, stamspolning	246 814	32 602
Installation ventilation	0	18 700
Upprättande av UP-plan	0	25 000
Huskropp utv.	38 875	0
Huskropp utv. dörrar	0	18 300
	285 689	94 602

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	22 000	22 000
Sociala avgifter	9 881	6 912
Övriga arvode förtroendevald	9 450	0
Summa	41 331	28 912

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018	2017
Avskrivning byggnader, enligt plan	123 642	123 642
Summa	123 642	123 642

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 465 900	12 645 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 465 900	12 645 400
Ingående avskrivningar	-508 208	-384 566
Årets avskrivningar	-123 642	-123 642
Utgående ackumulerade avskrivningar	-631 850	-508 208
Utgående redovisat värde	11 834 050	12 137 192
Bokfört värde byggnader	11 834 050	12 137 192
Bokfört värde mark	12 449 126	12 449 126
	24 283 176	24 586 318
Taxeringsvärden byggnader	7 331 000	7 331 000
Taxeringsvärden mark	7 104 000	7 104 000
	14 435 000	14 435 000

Fastighetsbeteckningar: Vellinge Kämpinge 10:11
Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2011 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde
Fastigheten är taxerad som småhusenhet

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 939	11 406
Förutbetald kostnad Fortnox	0	773
Summa	5 939	12 179

Not 8 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
	12 000 000	12 000 000

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2018-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2018-12-31	Nästa års amortering
Handelsbanken	0,90	2019-06-17	4 500 000	0
Handelsbanken	0,90	2019-07-08	6 443 688	100 000
			10 943 688	100 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

Kortfristig del av skulden är 100.000 kronor, vilket är det belopp föreningen amorterar nästkommande verksamhetsår. Redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 10.443.688 kronor.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	55 222	54 835
Upplupen kostnad extern revision	8 250	8 250
Uppl. kostnader/Förutb. intäkter	1 000	1 000
Upplupen räntekostnad	15 107	0
Summa	79 579	64 085

Kämpinge 2019- 04 - 04



Maria Nordlund
Ordförande



Camilla Åström



Benjamin Iveslätt



Tim Strömnes

Min revisionsberättelse har lämnats

2019-05-22



Kerstin Holm
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Kämpinge Gamla By

Org.nr 769623-8851

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Kämpinge Gamla By för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag 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. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

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.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lomma 2019- 05 - 22



Kerstin Holm

Kerstin Holm Redovisningstjänster AB