2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Resedan

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Resedan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1956-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2004-07-06 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lomma.

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

Styrelsen

Hanna Rebecka Franzén	Ordförande	
Nellie Andersson	Ledamot	Avgick 2019-10-31
Talija Ukmar	Ledamot	Tillförordnat Sekreterare 2019-11-01
Carl Peder Namensen	Suppleant	Tillförordnat Ledamot efter Nellie A.
Ulf Peter Göran Nilsson	Suppleant	Avgick 2019-10-31

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Nellie Andersson och Ulf Peter Göran Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Leif Ståhl	Ordinarie Extern
Linnea Lindström	Ordinarie Intern

Valberedning
Hanna Rebecka Franzén
Carl Peder Namensen
Talija Ukmar

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LOMMA 6	1952	Lomma

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

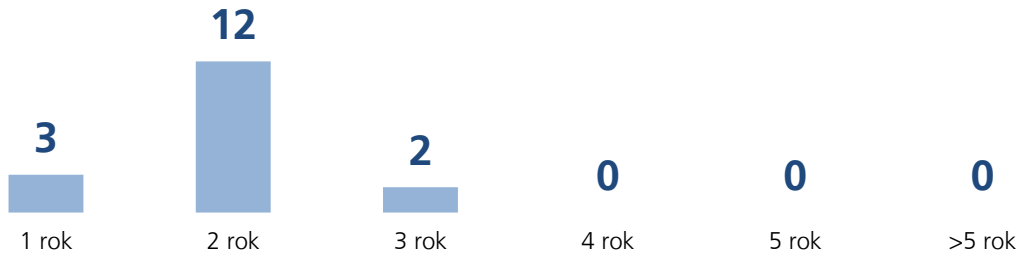
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1952 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1952.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 029 m², varav 941 m² utgör lägenhetsyta och 88 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Salong 52	52 m²	Löpande

Gemensamhetsutrymmen
Gemensamhetslokal

Teknisk status
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översvämningsskydd	2018	
Renoverat garagegolv	2018	
Underhåll av fönster	2018	
Trädgård buskar	2017	
Spolning av avloppsrör	2016	
Ny värmeväxlare	2016	
Renovering tvättrum/källare	2015	
Trädgård häckar	2015	
Renovering i hyreslokal	2014	källare
Omfogning av fasaden	2012	
Spolning av avloppsrör	2011	
Relining av avloppsrör	2011	
Ytterdörrar	2010	
Nya fönster	2009	
Nya balkonger	2002	
Rörstambyte	1997 - 1998	
Omläggning av tak	1996	
Elstambyte	1994	Källare

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanal rensning / per lägenhet	2020	
Fiber	2020	
Avfuktare torkrummet	2020	
Rensning av hängrännor	2020	
Underhållsplan	2020	
Energideklaration	2020	
OVK	2020	
Rensning av hängrännor	2021	
Tegelfasad omfogning	2021	Korrigering av utförd arbete 2012
Rensning av hängrännor	2022	
Byte av Tvättmaskin och torktumlare	2023	
Rensning av hängrännor	2023	
Stigarledning	2024	Brandskydd
Rensning av hängrennor	2024	
Elstambyte	2024	
Målning entrepartier	2025	
Rensning av hängrännor	2025	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Övrig information
Internt planerar vi digitalisera administrativt arbete. Vi kommer också starta ny underhållsfond med löpande 5 års justering för att möta Underhållsplans kostnader.

Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

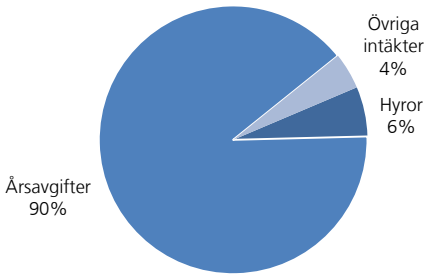
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 5 % för att möta underhållsplanen.

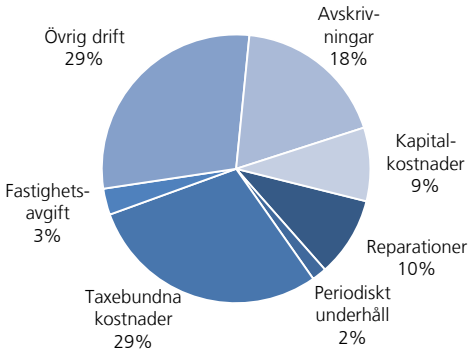
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**666 924**	**497 260**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	756 607	701 460
Finansiella intäkter	27	58
Minskning kortfristiga fordringar	1 759	374
Balkongfond	9 360	9 360
Ökning av långfristiga skulder	0	460 000
Ökning av kortfristiga skulder	601	14 329
	768 354	**1 185 581**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	591 030	951 523
Finansiella kostnader	71 791	64 394
Minskning av långfristiga skulder	40 000	0
	702 822	**1 015 917**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**732 456**	**666 924**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**65 532**	**169 664**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna
Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Anticimex kontroll av skadedjur.

Tillagda parkeringsplatser för Motorcyklar.

Uppläggning av underhållsplan för 2020 och framåt.

Målning av trappuppgång 37 B och 35.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelser under året: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	721	695	675	655
Hyror/m² hyresrättsyta	395	417	0	42
Lån/m² bostadsrättsyta	4 613	4 655	4 166	4 209
Elkostnad/m² totalyta	27	24	20	20
Värmekostnad/m² totalyta	129	133	134	152
Vattenkostnad/m² totalyta	57	54	57	66
Kapitalkostnader/m² totalyta	70	63	71	88
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-56	-471	-91	-600
Nettoomsättning (tkr)	723	700	643	619

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 941 m² bostäder och 88 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 000	0	0	36 000
Kapitaltillskott	199 259	0	0	199 259
Fond för yttre underhåll	97 478	92 471	0	5 007
Balkongfond	135 957	9 360	0	126 597
S:a bundet eget kapital	**468 694**	**101 831**	**0**	**366 863**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 125 410	-92 471	-471 194	-561 745
Årets resultat	-56 377	-56 377	471 194	-471 194
S:a ansamlad förlust	**-1 181 787**	**-148 848**	**0**	**-1 032 939**
S:a eget kapital	**-713 093**	**-47 017**	**0**	**-666 076**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-56 377
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 032 939
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 471
summa balanserat resultat	**-1 181 787**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-1 181 787**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	723 489	699 550
Övriga rörelseintäkter	Not 3	33 118	1 910
Summa rörelseintäkter		**756 607**	**701 460**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-393 159	-747 843
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 219	-102 485
Personalkostnader	Not 6	-101 653	-101 195
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 189	-156 795
Summa rörelsekostnader		**-741 219**	**-1 108 318**
RÖRELSERESULTAT		**15 388**	**-406 858**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 791	-64 394
Summa finansiella poster		**-71 764**	**-64 336**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-56 377**	**-471 194**
ÅRETS RESULTAT		**-56 377**	**-471 194**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	2 995 968	3 146 157
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**2 995 968**	**3 146 157**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 000**	**2 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**2 997 968**	**3 148 157**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	768 591	704 818
Summa kortfristiga fordringar		**768 591**	**704 818**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		474	474
Summa kassa och bank		**474**	**474**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**769 065**	**705 292**
SUMMA TILLGÅNGAR		**3 767 033**	**3 853 449**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 000	36 000
Kapitaltillskott		199 259	199 259
Fond för yttre underhåll	Not 12	97 478	5 007
Balkongfond		135 957	126 597
Summa bundet eget kapital		**468 694**	**366 863**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 125 410	-561 745
Årets resultat		-56 377	-471 194
Summa fritt eget kapital		**-1 181 787**	**-1 032 939**
SUMMA EGET KAPITAL		**-713 093**	**-666 076**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 300 476	4 339 476
Summa långfristiga skulder		**4 300 476**	**4 339 476**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	40 000	41 000
Leverantörsskulder		60 868	58 220
Skatteskulder		495	495
Övriga skulder		2 184	2 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	76 104	78 122
Summa kortfristiga skulder		**179 650**	**180 049**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**3 767 033**	**3 853 449**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Fönster	25 år	25 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Stambyte	20 år	20 år
Fastighetsrenoveringar	35 år	35 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	678 189	653 671
Hyror lokaler	34 800	36 700
Hyror parkering	10 500	9 150
Öresutjämning	0	29
	723 489	**699 550**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Försäkringsersättning	33 118	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 910
	33 118	**1 910**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	3 910	1 750
Snöröjning/sandning	0	338
Myndighetstillsyn	1 113	0
Gård	1 038	2 037
Serviceavtal	7 250	7 250
Förbrukningsmateriel	651	1 172
Fordon	829	624
	14 791	**13 171**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	8 875	0
Lås	0	-23 423
VVS	48 349	26 288
Värmeanläggning/undercentral	5 061	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 015	0
Garage/parkering	14 600	0
	77 900	**2 865**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	13 950	0
VVS	0	450 625
	13 950	**450 625**
Taxebundna kostnader		
El	27 861	24 343
Värme	133 202	136 813
Vatten	58 304	55 744
Sophämtning/renhållning	17 867	15 918
	237 234	**232 818**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	23 275	22 930
Kabel-TV	0	885
	23 275	**23 815**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**26 009**	**24 549**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**393 159**	**747 843**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Juridiska åtgärder	5 156	17 500
Hyresförluster	1	1
Föreningskostnader	2 524	1 430
Styrelseomkostnader	0	720
Fritids- och trivselkostnader	0	527
Förvaltningsarvode	47 284	45 835
Administration	2 511	13 744
Korttidsinventarier	6 993	7 731
Konsultarvode	31 750	6 488
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	8 510
	96 219	**102 485**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har en anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	28 600	25 600
Löner	48 060	51 754
Kostnadsersättningar	3 200	3 200
Sociala kostnader	21 793	20 642
	101 653	**101 195**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	6 689	6 689
Förbättringar	143 500	150 107
	150 189	**156 795**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 168 301	5 168 301
Utgående anskaffningsvärde	**5 168 301**	**5 168 301**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 022 144	-1 865 348
Årets avskrivningar enligt plan	-150 189	-156 795
Utgående avskrivning enligt plan	**-2 172 333**	**-2 022 144**
Planenligt restvärde vid årets slut	**2 995 968**	**3 146 157**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 860 000	5 982 000
Taxeringsvärde mark	2 822 000	2 587 000
	9 682 000	**8 569 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	9 422 000	8 387 000
Lokaler	260 000	182 000
	9 682 000	**8 569 000**

Not 9	INVENTARIER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 595	36 595
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**36 595**	**36 595**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 595	-36 595
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-36 595**	**-36 595**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	**2 000**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Skattekonto	3 312	3 561
	Skattefordran	33 297	34 807
	Klientmedel hos SBC	731 982	666 450
		768 591	**704 818**

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Vid årets början	5 007	2 007
	Reservering enligt stadgar	92 471	3 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
	Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	**97 478**	**5 007**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,620 %	500 000	500 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,630 %	3 340 476	3 380 476	2020-06-30
Handelsbanken	1,750 %	500 000	500 000	2021-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		**4 340 476**	**4 380 476**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-40 000	-41 000	
		4 300 476	**4 339 476**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 140 476 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	4 391 000	4 391 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	22 800	20 500
Sociala avgifter	7 163	6 441
Ränta	1 458	1 556
Avgifter och hyror	40 989	45 931
Semesterlön	3 694	3 694
	76 104	**78 122**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi planerar att dra in Fiber och ansluta alla lägenheter till öppet stadsnät. Prisförslag från Kraftringen (2019-09-02) ligger på ca 70 000 SEK exkl. moms.

På grund av fukt i väggarna kommer vi utföra förbättringar i torkrummet - installation av ny fläkt / avfuktare.

Energideklaration ska utföras.

OVK ska utföras Januari 2020.

Rensning av hängrännor på fastigheten (årlig underhåll) samt rensning av ventilationskanalerna i varje lägenhet.

Styrelsens underskrifter

LOMMA den / 2020

Hanna Rebecka Franzén
Ordförande

Carl Peder Namensen
Påskrivande suppleant

Talija Ukmar
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2020

Leif Ståhl
Extern revisor

Linnea Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade utsedda att granska BRF Resedans räkenskaper och förvaltning för tiden 2019-01-01 – 2019-12-31 får härmed efter verkställt uppdrag meddela att räkenskaperna är rätt förda och uppgifterna vederbörligen verifierade varför vi tillstyrker ansvarsfrihet för styrelseledamöterna för den tid redovisningen omfattar.

Den i styrelsens förvaltningsberättelse ingående uppställningen över föreningens tillgångar och skulder har vi funnit överrensstämma med gjorda noteringar.
Brandförsäkringen harenligt befintligt försäkringsbrev tecknats till betryggande belopp.

Lomma 2020-04-05

Leif Ståhl

Linnea Lindström

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	686 000	678 189	653 000
Hyror lokaler	34 000	34 800	33 000
Hyror parkering	10 000	10 500	8 000
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringsersättning	0	33 118	0
	730 000	**756 607**	**694 000**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-3 910	-2 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-1 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-10 000	0	0
Myndighetstillsyn	-8 000	-1 113	0
Gård	-3 000	-1 038	-3 000
Serviceavtal	-8 000	-7 250	-12 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-651	-2 000
Fordon	-1 000	-829	-1 000
	-35 000	**-14 791**	**-21 000**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-23 000	-8 875	-41 000
VVS	0	-48 349	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-5 061	0
Ventilation	-11 000	0	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 015	0
Tak	-6 000	0	0
Garage/parkering	0	-14 600	0
	-40 000	**-77 900**	**-41 000**
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-13 950	0
	0	**-13 950**	**0**
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-27 861	-22 000
Värme	-143 000	-133 202	-145 000
Vatten	-56 000	-58 304	-59 000
Sophämtning/renhållning	-17 000	-17 867	-17 000
	-242 000	**-237 234**	**-243 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 275	-23 000
Kabel-TV	-1 000	0	0
	-25 000	**-23 275**	**-23 000**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-26 024	-26 009	-25 000
	-26 024	**-26 009**	**-25 000**

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-5 156	0
Hyresförluster	0	-1	0
Föreningskostnader	-2 000	-2 524	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-49 000	-47 284	-47 000
Administration	-10 000	-2 511	-6 000
Korttidsinventarier	0	-6 993	0
Konsultarvode	0	-31 750	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	0	-5 000
	-72 000	**-96 219**	**-62 000**
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-52 000	-48 060	-45 000
Styrelsearvode	-12 000	-26 600	-12 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-2 000	-4 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-3 200	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-18 981	-20 000
Löneskatt	0	-545	0
FORA	-3 000	-2 267	-3 000
	-88 000	**-101 653**	**-84 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-7 000	-6 689	-7 000
Förbättringar	-144 000	-143 500	-144 000
	-151 000	**-150 189**	**-151 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-679 024**	**-741 219**	**-650 000**
RÖRELSERESULTAT	**50 976**	**15 388**	**44 000**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	27	0
Låneräntor	-66 000	-71 708	-66 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-81	0
	-66 000	**-71 764**	**-66 000**
RESULTAT	**-15 024**	**-56 377**	**-22 000**

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE