

Årsredovisning för

Brf Myntet 8 i Lund

769606-4786



Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	7-8
Noter till balansräkning	8-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Myntet 8 i Lund, 769606-4786 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens verksamhet består i att äga och förvalta fastigheten Myntet 8 i Lunds kommun, för att tillhandahålla bostäder med bostadsrätt åt dess medlemmar.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen är sedan 2009 ett så kallat äkta bostadsföretag.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2001-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-17 hos Bolagsverket.

Föreningen har sex bostadslägenheter upplåtna som bostadsrätter och en mindre lokal, vilken är uthyrd.

Fakta om fastigheten

Fastigheten är uppförd år 1844 resp. 1916. Den totala lägenhetsytan är 215 kvm, och lokalytan är 57 kvm. Tomtytan är 285 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring AB.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets början var 11 st.

Under året har 1 (3) lägenhetsöverlåtelse skett, varvid 2 medlemmar avgick och 3 tillkom.

Det innebär att antal medlemmar vid årets slut var 12 st.

Förvaltning

Den ekonomiska redovisningen har skötts av Schön Redovisning AB.

El och värme levereras från Kraftringen.

VA Syd levererar vatten och Lunds Renhållningsverk tar hand om avfallet.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordförande	Filip Birkfeldt
Ledamot	Magdalena Kettis
Ledamot	Erik Wadelius
Ledamot	Fanny Friis-Jespersen
Ledamot	Ottilia Österström
Ledamot	Martin Prah

Styrelsen har under året hållit 2 st protokollförda sammanträden.

Revisorer

Vid stämman utsågs medlemmen Björn Wadelius till revisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2019 har följande underhåll gjorts:

- * Ny energideklaration har upprättats
- * Underhållsmålning av yttre fönster och dörrar på gatuhuset
- * Mindre fasadreparationer på gatuhuset
- * Underhållsoljning av yttre fönster på gårdshuset
- * Renovering av putssockel på gårdshuset
- * Installation av tilluftsventil i lokalen
- * Underhållsmålning av uteplats och pergola
- * Byte av 1 tvättmaskin i tvättstugan

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut samt planerat underhåll

Föreningen har tillsammans med certifierad byggnadsingenjör upprättat en underhållsplan för fastigheten för perioden 2017-2026.

Föreningens ekonomi

Bostadsrättsföreningen redovisar för 2019 en vinst på 74 102 kr.

Någon höjning av avgifterna har inte planerats under året.

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha en fond för yttre underhåll till vilken ska avsättas minst 0,3% av fastighetens totala taxeringsvärde, vilket under 2019 var 5 962 000 kr. Förra året var avsättningen 15 700 kr, och detta år föreslås en avsättning med 17 886 kr.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kkr 2016
Nettoomsättning	380	377	374	369
Resultat efter finansiella poster	74	-472	16	0
Eget kapital	1 876	1 802	2 274	2 258
Låneskuld	3 613	3 619	3 625	3 479
Soliditet, % (eget kapital/totalt kapital)	34	32	38	39
Fastighetens taxeringsvärde	5 962	5 236	5 236	5 236
Belåningsgrad% (lån/tax.värde)	61	69	69	66

Övriga nyckeltal

i kr

	2019	2018	2017	2016
Årsavgift / kvm totalyta	1 398	1 385	1 375	1 356
Kostnader per kvm totalyta:				
Räntor	227	227	234	308
El	37	33	30	28
Värme	202	217	225	202
Vatten	35	33	39	15
Avfall	31	30	29	42
Löpande underhåll och fastighetsskötsel	91	39	309	401

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	1 998 947	109 700	165 445	-472 093
Omföring av föreg års vinst		15 700	-487 793	472 093
Årets resultat				74 102
Vid årets slut	1 998 947	125 400	-322 348	74 102

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-322 348
årets resultat	74 102
Totalt	-248 246

disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	17 886
balanseras i ny räkning	-266 132
Summa	-248 246

Fond för yttre underhåll enligt styrelsens förslag:

Saldo per 2019-12-31	125 400
Årets avsättning till fonden 0,3% av taxeringsvärdet	17 886
Årets uttag ur fonden	-
Saldo efter stämmobeslut	143 286

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	380 293	376 648
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		380 293	376 648
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-203 635	-746 206
Personalkostnader	3	-7 884	-7 885
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-32 985	-32 985
Summa rörelsekostnader		-244 504	-787 076
Rörelseresultat		135 789	-410 428
Finansiella poster			
Räntekostnader		-61 687	-61 665
Summa finansiella poster		-61 687	-61 665
Resultat efter finansiella poster		74 102	-472 093
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		74 102	-472 093
Skatter			
Årets resultat		74 102	-472 093

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	5 338 675	5 371 660
Summa materiella anläggningstillgångar		5 338 675	5 371 660
Summa anläggningstillgångar		5 338 675	5 371 660
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	5	12 144	24 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2 528	9 879
Summa kortfristiga fordringar		14 672	34 220
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		183 397	204 820
Summa kassa och bank		183 397	204 820
Summa omsättningstillgångar		198 069	239 040
SUMMA TILLGÅNGAR		5 536 744	5 610 700

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 998 947	1 998 947
Fond för yttre underhåll		125 400	109 700
Summa bundet eget kapital		2 124 347	2 108 647
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-322 348	165 445
Årets resultat		74 102	-472 093
Summa fritt eget kapital		-248 246	-306 648
Summa eget kapital		1 876 101	1 801 999
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	3 606 900	3 612 900
Summa långfristiga skulder		3 606 900	3 612 900
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder	9	16 932	7 842
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	36 811	187 959
Summa kortfristiga skulder		53 743	195 801
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 536 744	5 610 700

Noter

Belopp i kkr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
Ombyggnader	20
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (21,4 %) i förhållande till balansomslutningen.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Resultaträkning, specificerad

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter och hyror		
Avgifter bostadsrätter	217 945	217 944
Hysesintäkter	162 348	158 704
	<u>380 293</u>	<u>376 648</u>
Kostnader för fastighetsförvaltningen		
Renovering fasaden	36 131	510 567
Löpande reparation och underhåll fastigheten	15 538	9 621
Reparation och underhåll lägenheterna		-7 444
Reparation och underhåll lokalen	1 357	6 333
Fastighetsskötsel och förvaltning	7 826	1 210
El	10 033	8 877
Uppvärmning	55 043	59 023
Vatten och avlopp	9 587	9 101
Renhållning och städning	8 335	8 145
Förbrukningsinventarier		933
Fastighetsskatt	22 682	20 112
Fastighetsförsäkring	10 017	9 655
Redovisningstjänster	19 806	14 501
Konsultarvoden		86 317
Övriga administrativa kostnader	7 280	9 254
	<u>203 635</u>	<u>746 205</u>

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Löner och andra ersättningar:	6 000	6 000
Summa	6 000	6 000
Sociala kostnader	1 884	1 885
Total	7 884	7 885

Not 4 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 885 457	5 885 457
	<u>5 885 457</u>	<u>5 885 457</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-513 797	-480 812
-Årets avskrivning enligt plan	-32 985	-32 985
	<u>-546 782</u>	<u>-513 797</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 338 675	5 371 660
Mark ingår med	1 834 665	1 834 665

Taxeringsvärde

	2019-12-31	2018-12-31
Taxeringsvärde för föreningens fastighet: bostäder	2 032 000	1 975 000
Taxeringsvärde för föreningens fastighet: lokaler	842 000	819 000
Taxeringsvärde för föreningens fastighet: mark	3 088 000	2 442 000
Totalt	5 962 000	5 236 000

Not 5 Övriga Fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekontot		113
Fordran moms		9 514
Skattefordran avs fastighetsskatt	12 144	14 714
	12 144	24 341

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Osséen Fastighetsförsäkring	2 528	2 436
Kettis ersättning fönster	-	7 443
	2 528	9 879

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Skuld per 191231	Räntesats	Amortering per år	Villkorsändras
Stadshypotek	723 800	1,77		2020-06-01
Stadshypotek	831 600	1,91		2021-03-01
Stadshypotek	1 000 000	1,46		2021-10-30
Stadshypotek	1 057 500	1,72	6 000	2022-03-01
	3 612 900		6 000	
Avgår kortfristig del	-6 000			
	3 606 900			

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	7 3 931 000	3 731 000
Summa ställda säkerheter	3 931 000	3 731 000

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	8 820	
Personalens källskatt	900	900
Skuld sociala avgifter	942	942
Kortfristig del av långfristig skuld	6 000	6 000
Övriga skulder	270	
	16 932	7 842

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntor	2 437	2 312
Förutbetalda hyror	11 467	27 969
Kraftringen avs el	1 670	1 645
Kraftringen avs värme	10 000	13 500
Lunds Renhållningsverk avs V/A	1 400	1 340
VA Syd	-	867
Schön Redovisning avs bokföring och bokslut	8 500	7 034
K-Fasader	-	120 361
Jipe Konsult	-	12 599
Bankgiroavgifter	-	332
Färg och trädgård	1 337	-
	36 811	187 959

Underskrifter

Lund 2020-06-04

Filip Birkfeldt
Styrelseordförande

Fanny Friis-Jespersen
Styrelseledamot

Magdalena Kettis
Styrelseledamot

Erik Wadelius
Styrelseledamot

Ottilia Österström
Styrelseledamot

Martin Prahl
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-06-04

Björn-Erik Wadelius
Föreningens revisor