

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Södertull

Org nr 745000-1222

RÄKENSKAPSÅRET

2018-01-01 - 2018-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södertull (745000-1222) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 30 april 1935, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 30 april 1935. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1935 på fastigheten Gernandtska Lyckan 15 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Tullgatan 7 A och 7 B i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	255
2	15	784
3	1	76
	23	1 115

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 augusti 2018, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Fredrik Svensson	ordförande
Johan Vekselius	vice ordförande
Sara Johannesson	sekreterare
Stefan Frank	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Emily Strömbäck med Jörgen Nilsson som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen Nät AB	elavtal
Kraftingen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsårets slut

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 1 november 2018 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

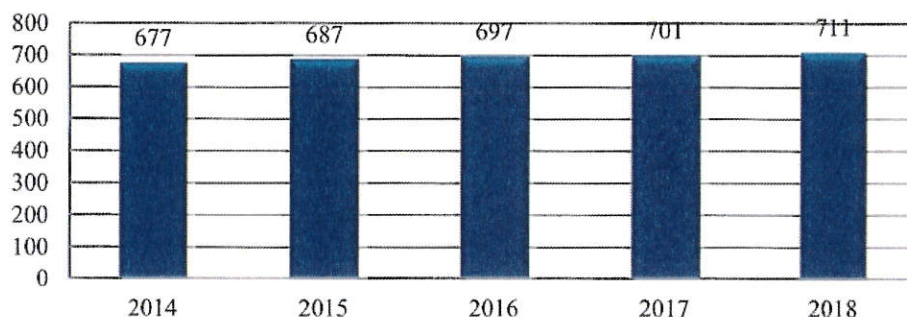
Under 2018 har föreningen slamsugit alla 4 brunnar, samt lagt ett läckande luftintagsrör till avloppssystemet.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 711 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 6 002 500 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	46

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 5 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	847	830	831	812
Resultat efter finansiella poster, tkr	-180	-40	62	-270
Eget kapital, tkr	-889	-710	-670	-732
Taxeringsvärde, tkr	18 800	18 800	18 800	13 146
-varav byggnad, tkr	9 800	9 800	9 800	8 200
Soliditet	-17%	-13%	-14%	-15%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	711	701	697	687
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 383	5 392	4 863	4 868
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	32%	32%	29%	41%

En snittlägenhet på 48 m² kan förenklat sägas vara belånad med 258 400 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 48 m² belöper en månadsavgift om ca 2 800 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 300	409 577	-1 139 873	-39 583	-709 579
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			-39 583	39 583	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		37 000	-37 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-158 250	158 250		0
Årets resultat				-179 847	-179 847
Belopp vid årets utgång	60 300	288 327	-1 058 206	-179 847	-889 427

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 179 456
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-37 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	158 250
Årets resultat	-179 847
Summa till stämmans förfogande	-1 238 054

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-1 238 054
-------------------------	------------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	846 537	829 605
Övriga rörelseintäkter		605	0
Summa rörelseintäkter		847 142	829 605
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-461 876	-465 400
Underhåll enligt plan		-158 250	0
Övriga externa kostnader	3	-11 510	-12 285
Personalkostnader	4	-39 945	-39 945
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-192 882	-192 883
Summa rörelsekostnader		-864 464	-710 513
Rörelseresultat		-17 322	119 092
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		42	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-162 568	-158 675
Summa finansiella poster		-162 526	-158 675
Resultat efter finansiella poster		-179 847	-39 583
Årets resultat		-179 847	-39 583

Tilläggsupplysning**Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat	-179 847	-39 583
Reservering till fond för yttre underhåll	-37 000	-53 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	158 250	0
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-58 597	-92 583

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 723 132	4 916 014
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 723 132	4 916 014
Summa anläggningstillgångar		4 723 132	4 916 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 593	0
Övriga fordringar	6	3 019	3 018
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	22 198	23 057
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		27 810	26 075
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	8	56	56
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		56	56
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	526 372	561 901
<i>Summa kassa och bank</i>		526 372	561 901
Summa omsättningstillgångar		554 238	588 032
SUMMA TILLGÅNGAR		5 277 370	5 504 046

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		60 300	60 300
Fond för yttre underhåll		288 327	409 577
<i>Summa bundet eget kapital</i>		348 627	469 877
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 058 206	-1 139 873
Årets resultat		-179 847	-39 583
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-1 238 054	-1 179 456
Summa eget kapital		-889 427	-709 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	5 992 500	6 002 500
Summa långfristiga skulder		5 992 500	6 002 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	10 000	10 000
Leverantörsskulder		10 490	19 608
Aktuella skatteskulder		534	28
Övriga skulder	12	22 791	22 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	130 482	158 698
Summa kortfristiga skulder		174 296	211 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 277 370	5 504 046

NOTER**Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta; övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheten delats upp på dessa. Mark skrivs inte av. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnadskomponenter 0,8% - 6,7%

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	793 032	781 377
Intäkter pant, överlåtelse	7 965	2 688
Intäkter kabel-TV	45 540	45 540
Summa nettoomsättning	846 537	829 605
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	23 741	26 745
Lokalvård, städning	32 895	31 713
El	13 166	11 794
Uppvärmning	181 114	184 301
Vatten, avlopp	30 300	28 063
Renhållning, sophämtning	25 481	25 915
Kabel-TV, internet	82 830	82 256
Fastighetsförsäkringspremier	5 136	4 986
Fastighetsskatt	30 751	30 245
Förvaltningsavtal	36 463	39 383
Summa drift	461 876	465 400
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	0
Kostnader pant, överlåtelse	10 473	5 609
Övriga förvaltningskostnader	993	6
Övriga externa tjänster	0	1 395
Pantbrevskostnad	0	5 275
Summa övriga externa kostnader	11 510	12 285

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	32 000	32 000
Sociala avgifter	7 945	7 945
Summa personalkostnader	39 945	39 945

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år: 2072

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 590 469	6 016 157
Inköp	0	574 312
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 590 469	6 590 469

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 674 455	-1 481 572
Årets avskrivningar	-192 882	-192 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 867 337	-1 674 455

Redovisat värde	4 723 132	4 916 014
------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärde

	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	9 800 000	9 800 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	9 000 000	9 000 000
Summa taxeringsvärde	18 800 000	18 800 000

Fastighetsbeteckning: Gernandtska Lyckan15

Värdeår: 1953

Byggnadsår: 1935

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 14.

6 Övriga fordringar	2018-12-31	2017-12-31
---------------------	------------	------------

Skattekonto	3 019	3 018
Summa övriga fordringar	3 019	3 018

7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-12-31	2017-12-31
--	------------	------------

Förutbetald va	0	2 352
Förutbetald försäkring	1 296	0
Förutbetald kabel-tv	9 517	9 320
Förutbetald internet	11 385	11 385
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 198	23 057

8 Övriga kortfristiga placeringar	2018-12-31	2017-12-31
-----------------------------------	------------	------------

	Räntesats	Löptid		
Placeringskto Handelsbanken			56	56
Summa övriga kortfristiga placeringar			56	56

9 Kassa och bank**2018-12-31 2017-12-31**

Transaktionskonto bank			526 372	561 901
Summa kassa och bank			526 372	561 901

10 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

Stadshypotek AB	1,31%	2019-01-09	0	600 000	600 000
Stadshypotek AB	1,30%	2019-04-30	0	457 500	457 500
Stadshypotek AB	1,30%	2019-04-30	0	857 500	857 500
Stadshypotek AB	4,87%	2019-04-30	0	950 000	950 000
Stadshypotek AB	4,87%	2019-04-30	0	862 500	862 500
Stadshypotek AB	4,87%	2019-04-30	0	500 000	500 000
Stadshypotek AB	1,30%	2019-06-01	10 000	1 775 000	1 785 000

10 000 6 002 500 6 012 500

Nästa års amortering beräknas uppgå till

10 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**5 992 500 6 002 500**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,30%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

40 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

5 952 500

12 Övriga kortfristiga skulder**2018-12-31 2017-12-31**

Fond för inre underhåll		22 791	22 791
Utgående värde		22 791	22 791
Belopp vid årets ingång		22 791	22 791
Extra insättning		0	0
Utgående värde		22 791	22 791

13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2018-12-31 2017-12-31**

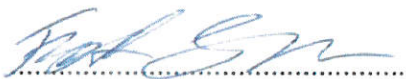
Upplupen el		2 308	2 039
Upplupen värme		43 327	44 000
Upplupet vatten		2 317	0
Upplupen sophämtning		4 248	4 331
Upplupet rep/underhåll		5 523	27 684
Förutbetalda månavgifter/hyror		54 751	62 571
Upplupna räntekostnader		18 008	18 073
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		130 482	158 698

14 Ställda säkerheter**2018-12-31 2017-12-31****Fastighetsinteckning**

Uttagna pantbrev i fastighet		6 023 000	6 023 000
Varav obelånade		0	0
Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld		6 023 000	6 023 000

Lund 2019-09-18

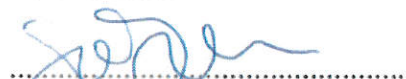
ort och datum



Fredrik Svensson



Johan Vekselius



Sara Johannesson

Vår revisionsberättelse har avgivits den ...2019-08-19



Emily Strömbäck
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE BRF SÖDERTULL 2018

Vid granskning av föreningen Brf Södertull räkenskaper, inklusive årsredovisning och bokföring för verksamhetsåret 2018-01-01 – 2018-12-31, har jag funnit dessa i god ordning. Intäkter och kostnader är styrkta med verifikationer.

Föreningens bankkonto har kontrollerats. De i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna överensstämmer med granskad bokföring. Granskningen har utförts enligt god redovisningssed.

Därför föreslår jag årsmötet att bevilja avgående styrelse ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar

SIGNERAD 2019-08-19, LUND



Emily Strömbeck