

Styrelsen för Brf Södertull

Org.nr: 745000-1222

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Södertull får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

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

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-08-20, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Fredrik Svensson	ordförande, vald till stämman 2020
Johan Vekselius	kassör, vald till stämman 2020
Sara Johannesson	sekreterare, vald till stämman 2020

Av föreningen vald revisor har varit Victor Nilsson med Josefin Martell som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen, med Fredrik Svensson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

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 räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

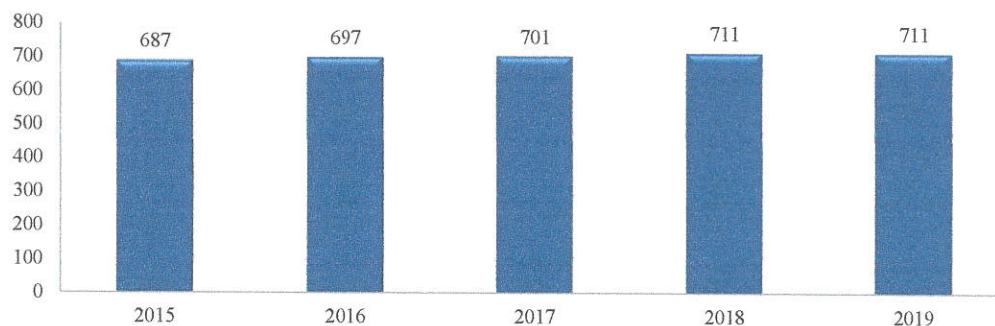
Årets fastighetsbesiktning har utförts i oktober med Fredrik Svensson tillsammans med besiktningsman från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister eller något värt att nämna.

Framtida underhåll

År 2020 Åtgärd: Underhåll betong, balkonger och trappor (75 tkr)
 År 2020 Åtgärd Fönster (51 tkr)
 År 2021 Åtgärd Tegelfogar, socklar, stuprör (169 tkr)
 År 2020-2030 Åtgärd Tvättmaskiner och tumlare. Görs vid behov. (101 tkr)

Ekonomi

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 988 650 kr. Under året har föreningen amorterat 17 700 kr.

I april 2020 så lades flera större lån om med sänkta räntor och minskade räntekostnader som följd. Föreningens likviditet och ekonomi förbättrades därmed. Styrelsen avser att genomföra större amorteringar under 2020.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	46
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	14
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 5 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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.



HSB – där möjligheterna bor

Brf Södertull

Org nr 745000-1222

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	847	847	830	831
Resultat efter finansiella poster, tkr	72	-180	-40	62
Eget kapital, tkr	-817	-889	-710	-670
Taxeringsvärde, tkr	21 000	18 800	18 800	18 800
-varav byggnad, tkr	10 000	9 800	9 800	9 800
Soliditet	-15%	-17%	-13%	-14%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	711	711	701	697
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	5 371	5 383	5 392	4 863
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	29%	32%	32%	29%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 300	288 327	-1 058 206	-179 847	-889 426
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			-179 847	179 847	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		13 000	-13 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				72 417	72 417
Belopp vid årets utgång	60 300	301 327	-1 251 053	72 417	-817 009

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 238 053
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-13 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	72 417
Summa till stämmans förfogande	-1 178 636

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 178 636

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	846 610	846 537
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	605
Summa rörelseintäkter		846 610	847 142
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-457 933	-461 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-11 317	-11 510
Underhåll enligt plan	Not 6	0	-158 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7	0	-39 945
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-192 883	-192 882
Summa rörelsekostnader		-662 133	-864 464
Rörelseresultat		184 477	-17 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		25	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-112 084	-162 568
Summa finansiella poster		-112 059	-162 526
Årets resultat		72 417	-179 847

Tilläggsupplysning

Årets resultat	72 417	-179 847
Reservering till fond för yttre underhåll	-13 000	-37 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	158 250
Överföring till balanserat resultat	59 417	-58 597

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	4 530 249	4 723 132
	<u>4 530 249</u>	<u>4 723 132</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>4 530 249</u>	<u>4 723 132</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

3	2 593
---	-------

Övriga kortfristiga fordringar

3 019	3 019
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	22 420	22 198
--------	--------	--------

Summa kortfristiga fordringar

<u>25 442</u>	<u>27 810</u>
---------------	---------------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11	56	56
--------	----	----

Summa kortfristiga placeringar

<u>56</u>	<u>56</u>
-----------	-----------

Kassa och bank

Bank

Not 12	805 443	526 372
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

<u>805 443</u>	<u>526 372</u>
----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar

<u>830 941</u>	<u>554 238</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 361 190</u>	<u>5 277 370</u>
------------------	------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 300	60 300
Fond för yttre underhåll	301 327	288 327
Summa bundet eget kapital	361 627	348 627

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 251 054	-1 058 206
Årets resultat	72 417	-179 847
Summa ansamlad förlust	-1 178 637	-1 238 054

Summa eget kapital

Not 13	-817 010	-889 427
--------	-----------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	5 970 950	5 992 500
Summa långfristiga skulder		5 970 950	5 992 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		17 700	10 000
Medlemmarnas inre fond	Not 15	22 791	22 791
Leverantörsskulder		39 523	10 490
Aktuell skatteskuld	Not 16	28	534
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	2 696	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	124 511	130 482
Summa kortfristiga skulder		207 249	174 296

Summa skulder

6 178 199	6 166 796
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

5 361 190	5 277 370
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.



HSB - där möjligheterna bor

Brf Södertull

Org nr 745000-1222

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	792 934	793 032
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	45 535	45 540
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 141	7 965
		846 610	846 537
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	0	605
		0	605
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-22 604	-23 741
	El	-14 342	-13 166
	Uppvärmning	-171 342	-181 114
	Vatten	-31 525	-30 300
	Renhållning	-21 867	-25 481
	TV, bredband, iptelefoni	-83 538	-82 830
	Förvaltningskostnader	-77 079	-69 358
	Försäkringar	-5 302	-5 136
	Fastighetsskatt	-30 245	-30 751
	Övriga driftskostnader	-90	0
		-457 933	-461 876
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-1	-993
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 227	-10 473
	Konsulter	-90	-45
		-11 317	-11 510
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	0	-158 250
		0	-158 250
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	0	-32 000
	Sociala avgifter	0	-7 945
		0	-39 945
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-192 883	-192 882
		-192 883	-192 882

Not 9	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2072			
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		6 590 469	6 590 469		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		6 590 469	6 590 469		
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 867 337	-1 674 455		
Årets avskrivningar byggnader		-192 883	-192 882		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 060 220	-1 867 337		
Utgående redovisat värde		4 530 249	4 723 132		
Redovisade värden byggnader		4 530 249	4 723 132		
Fastighetsbeteckning:	Gernandtska Lyckan 15				
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	10 000 000	11 000 000	21 000 000	1 880 000
		10 000 000	11 000 000	21 000 000	1 880 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring		1 335	1 296
Förutbetald kabel-TV och bredband		21 085	20 902
		22 420	22 198

Not 11	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
Placeringskonto Handelsbanken				56	56
				56	56

Not 12	Bank		
Handelsbanken Transaktionskonto		805 443	526 372
		805 443	526 372

Not 13	Eget kapital	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		60 300	0	288 327	-1 058 206	-179 847
Resultatdisposition enligt stämmobeslut				0	-179 847	179 847
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan				13 000	-13 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll				0	0	
Årets Resultat						72 417
Belopp vid årets utgång		60 300	0	301 327	-1 251 054	72 417

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,56%	2019-10-09	600 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,44%	2024-04-30	3 627 500	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,30%	2022-06-01	1 761 150	17 700
			5 988 650	17 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	5 970 950
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	70 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	5 900 150
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	6 023 000	6 023 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	6 023 000	6 023 000

Not 15 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	22 791	22 791
	22 791	22 791

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	28	534
	28	534

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2 696	0
	2 696	0

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	48 464	52 200
Upplupna räntekostnader	10 864	18 008
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 183	54 751
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	5 523
	124 511	130 482

Lund 8/6 2020



.....
Fredrik Svensson



.....
Johan Vekselius



.....
Sara Johannesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -



.....
Victor Nilsson
Revisor vald av föreningsstämman