



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Strykjärnet

Org nr 716407-2386

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Strykjärnet 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1929 på fastigheten Sankt Peter 30 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Bredgatan 23 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	2	56
2	2	110
3	2	178
4	7	842
	13	1 186

Lokaler, hyresrätt

1

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-06-28, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Aida Polskic	ordförande
Viktor Jansson	styrelseledamot
Gabriella Pedrazzi	styrelseledamot
Johan Ek	styrelsesuppleant
Annika Bergman Rosamond	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor, Nestorkonsult AB.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftingen	elavtal
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Rensning av stuprör.

Justering av marknivå utanför entréporten på Bredgatan för att förhindra regnvatten från att rinna in i porten.

Förlängning av rännal i trottoar på Bredgatan utanför port.

Framtida Underhåll

År 2020 Byte av cirkulationspump

År 2020 Fasadunderhåll där färg släppt

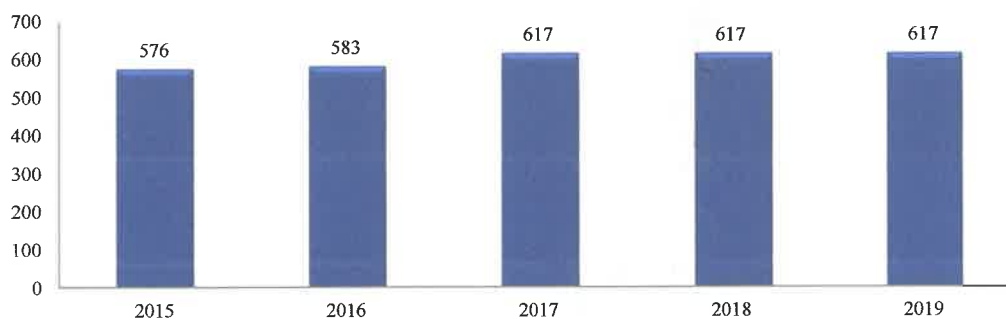
År 2020 Förbättrad belysning i källare och på vind

År 2020 Övrigt löpande underhåll

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 617 kr/m² bostadslägenhetsyta.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 482 143 kr. Under året har föreningen amorterat 12 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 623 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	19
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	20

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 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.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	735	735	733	739
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	-220	-2 959	49
Eget kapital, tkr	2 619	2 586	2 807	5 766
Taxeringsvärde, tkr	21 000	18 600	18 600	18 600
-varav byggnad, tkr	9 600	9 200	9 200	9 200
Soliditet	34%	25%	26%	43%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	617	617	617	583
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	8 680	6 319	6 329	6 339
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	73%	40%	40%	40%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 807 200	4 792 494	0	-5 792 870	-220 430	2 586 394
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-220 430	220 430	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			100 000	-100 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					33 101	33 101
Belopp vid årets utgång	3 807 200	4 792 494	100 000	-6 113 300	33 101	2 619 495

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-6 013 299
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-100 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	33 101
Summa till stämmans förfogande	-6 080 199

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-6 080 199
-------------------------	------------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	735 129	735 281
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	739
Summa rörelseintäkter		735 129	736 020
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-418 735	-686 706
Övriga externa kostnader	Not 5	-14 886	-15 332
Personalkostnader och arvode	Not 6	-15 225	-14 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-128 281	-128 281
Summa rörelsekostnader		-577 127	-845 268
Rörelseresultat		158 002	-109 248
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-124 901	-111 198
Summa finansiella poster		-124 901	-111 182
Resultat efter finansiella poster		33 101	-220 430
Årets resultat		33 101	-220 430

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 8	8 837 784	8 966 065
	<u>8 837 784</u>	<u>8 966 065</u>

Summa anläggningstillgångar

8 837 784	8 966 065
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	-6 473	0
Not 9	1 893	1 893
Not 10	2 408	2 340
	<u>-2 172</u>	<u>4 233</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	966	966
	<u>966</u>	<u>966</u>

Kassa och bank

Summa kassa och bank

Not 12	1 457 753	1 240 170
	<u>1 457 753</u>	<u>1 240 170</u>

Summa omsättningstillgångar

1 456 547	1 245 369
------------------	------------------

Summa tillgångar

10 294 331	10 211 434
-------------------	-------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	8 599 694	8 599 694
Fond för yttre underhåll	100 000	0
Summa bundet eget kapital	8 699 694	8 599 694

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-6 113 300	-5 792 870
Årets resultat	33 101	-220 430
Summa ansamlad förlust	-6 080 199	-6 013 299

Summa eget kapital

2 619 495 **2 586 395**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 482 143	7 494 143
Summa långfristiga skulder		7 482 143	7 494 143

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		96 386	35 927
Skatteskulder		761	281
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	432	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	95 113	94 688
Summa kortfristiga skulder		192 692	130 896

Summa skulder

7 674 835 **7 625 039**

Summa eget kapital och skulder

10 294 331 **10 211 434**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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 på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 59 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen,

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Arsavgifter bostäder	731 640	731 640
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 489	3 641
		<u>735 129</u>	<u>735 281</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	739
		<u>0</u>	<u>739</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-15 671	-234 039
	El	-28 674	-28 726
	Uppvärmning	-217 402	-230 227
	Vatten	-29 783	-32 461
	Renhållning	-44 088	-42 628
	Förvaltningskostnader	-57 030	-37 670
	Försäkringar	-9 563	-9 111
	Fastighetsskatt	-16 524	-16 044
	Periodiskt underhåll	0	-55 800
		<u>-418 735</u>	<u>-686 706</u>
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll övrigt	0	-55 800
		<u>0</u>	<u>-55 800</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-8 000	-8 125
	Övriga förvaltningskostnader	-1 896	-2 228
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 783	-4 934
	Kontorsutrustning och -material	-99	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-108	0
	Konsulter	0	-45
		<u>-14 886</u>	<u>-15 332</u>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-11 625	-11 375
	Sociala avgifter	-3 600	-3 574
		<u>-15 225</u>	<u>-14 949</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-128 281	-128 281
		<u>-128 281</u>	<u>-128 281</u>

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31			
	Ackumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 453 870	11 453 870			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 269 105	1 269 105			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 722 975	12 722 975			
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 756 910	-3 628 629			
	Årets avskrivningar byggnader	-128 281	-128 281			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 885 191	-3 756 910			
	Utgående redovisat värde	8 837 784	8 966 065			
	Redovisade värden byggnader	7 568 679	7 696 960			
	Redovisade värden mark	1 269 105	1 269 105			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
		1929	9 600 000	11 400 000	21 000 000	18 600 000

Not 9	Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 893	1 893
		1 893	1 893

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetald försäkring	2 408	2 340
		2 408	2 340

Not 11	Kortfristiga placeringar	2019-12-31	2018-12-31
	Placeringskonto Handelsbanken	966	966
		966	966

Not 12	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
	Sparbanken Öresund	119	119
	Speci vilken bank	1 457 634	1 240 051
		1 457 753	1 240 170

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,70%	2020-03-13	515 500	6 000
Stadshypotek	1,70%	2020-03-13	1 500 000	
Stadshypotek	1,70%	2020-03-13	519 000	6 000
Stadshypotek	1,70%	2020-02-06	2 447 643	
Stadshypotek	1,70%	2020-02-06	2 500 000	
			7 482 143	12 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 470 143**
 Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,70%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 48 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 422 143
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	7 700 000	7 700 000
varav i eget förvar		
Summa ställda säkerheter	7 700 000	7 700 000

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	432	0
	432	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	11 625	0
Upplupna sociala avgifter	3 600	0
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	39 196
Upplupna räntekostnader	14 651	13 301
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 237	40 178
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 013
	95 113	94 688

17 / 5 2020


Carolina Osvalder


Gabriella Pedrazzi


Viktor Jansson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-05-09


Ronnie Nestor
Revisor vald av föreningsstämman

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf. Strykjärnet

Org. nr 716407-2386

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf. Strykjärnet för räkenskapsåret 2019.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. 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 med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. 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 och ordförandens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och ordföranden gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera 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 eller ordföranden är ersättningsskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen 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 en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Dalby 2020-05-09

Ronnie Nestor

FIRMA NESTORKONSULT

- Revision
- Bolagsärenden
- Bolagsbildningar
- Ekonomikonsult

Till styrelsen för Brf. Strykjärnet
Bredgatan 23

222 21 LUND

Brf. Strykjärnet - kommentarer vid revision av verksamhetsåret 2019.

1. Årets resultat uppgår till 33 tkr (f å – 220 tkr). Nettoomsättningen är 735 tkr (f å 736 tkr).
2. Rörelsekostnaderna exkl. avskrivningar uppgår till 448 tkr (f å = 717 tkr). Denna minskning beror i stort på minskade kostnader för reparationer som nu är 15 tkr mot föregående års kostnad på 234 tkr. En minskning med 219 tkr. Räntekostnaderna är nu 125 tkr. Räntorna uppgår i genomsnitt till 1,69 %.
3. Föreningen har ett bundet eget kapital på 8 699 tkr medan de långfristiga skulderna uppgår till 7 482 tkr. Beroende på balanserade förluster är det totala egna kapitalet 2 619 tkr (f å = 2 586 tkr).
4. Föreningen är stabil med ett bokfört värde på fastigheten på 8 837 tkr, långfristiga skulder på 7 482 tkr samt ett taxeringsvärde på 21 000 tkr.
5. Föreningens bankmedel uppgår till 1 457 tkr (f å = 1 240 tkr).

Jag har inga anmärkningar på föreningens redovisning eller bokslut.

Dalby 2020-05-09



Ronnie Nestor