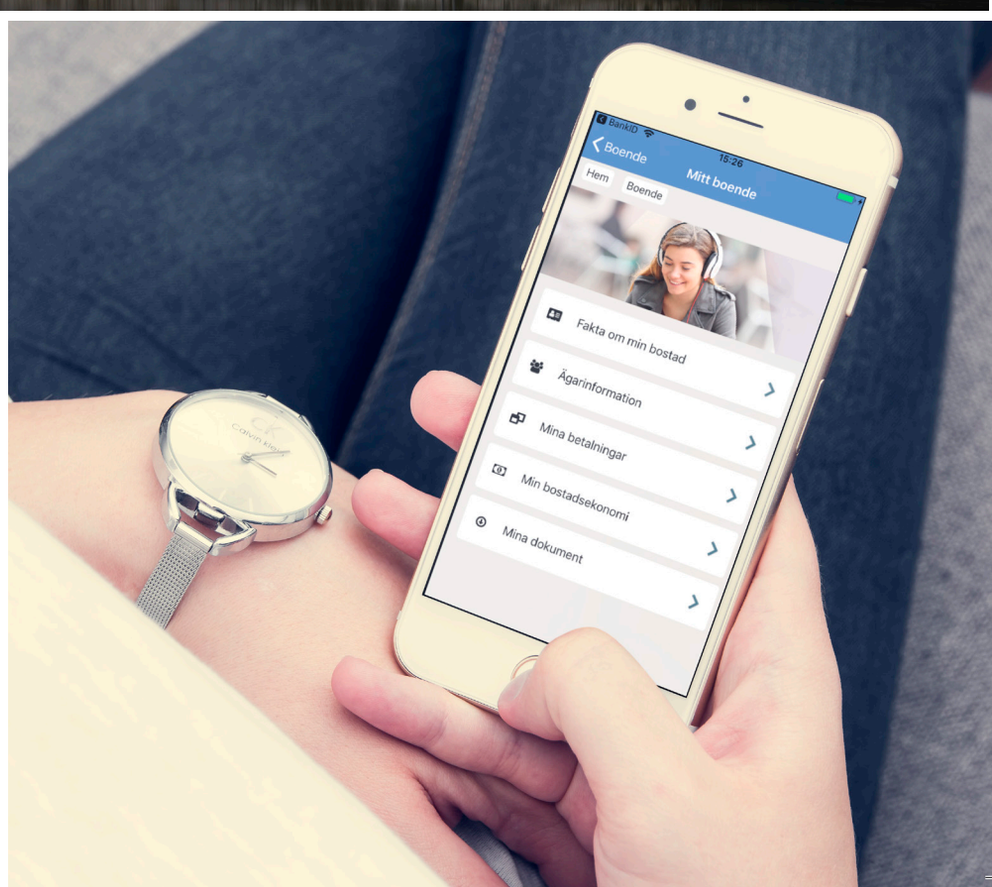
2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Svenshög



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Svenshög

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2037.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1957-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Thomas Carlström	Ledamot
Karolina Dorozynska	Ledamot
Johan Landin	Ledamot
Sophie Tidén	Ledamot
Edward Anderson	Suppleant
Helena Nordenberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta
Johan Andersson	Ordinarie Intern	
Thomas Alerstam	Suppleant Intern	
Ulf Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning
Yvonne Carlström
Niclas Nilsson Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 1	1956	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

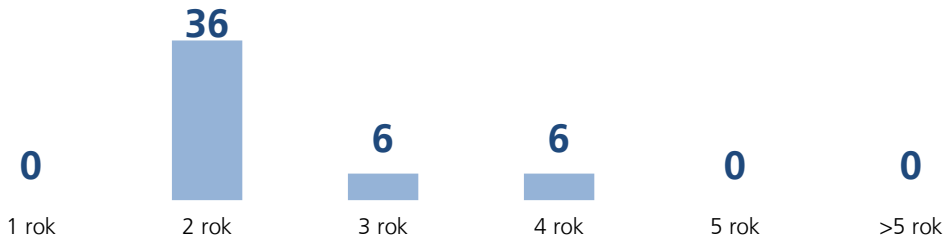
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 608 m², varav 3 290 m² utgör lägenhetsyta och 318 m² utgör garage.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstugor	2 st, innehållande två tvättmaskiner, en torktumlare och ett torkskåp
Torkrum	2 st
Mangelrum	1 st, innehållande en stenmangel och en elektrisk mangel
Cykelförråd	1 st
Uteplats	Odlingsmöjlighet i anslutning

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Omfogat/lagat delar av fasaden	2016	
Byte av tak	2014	Papptak lades samt kompletterades med snörasskydd och taksäkerhet.
Byte av ventilationssystem	2014	Nya fläktar och styrning installerades. Nya ventilationsdon i samtliga lägenheter och gemensamma lokaler byttes samt justerades in.
Byte av tappvattenstammar	2011	Nya utanpåliggande tappvattenledningar monterades. Gamla synliga ledningar demonterades och gamla rör i vägg finns kvar.
Byte av garageportar	2011	12 st garageportar byttes ut.
Relining av avloppsledningar	2011	Samtliga aktiva avloppsledningar relinades, från lägenheter ut till tomtgräns.
Byte av entréportar	2011	6 st åt söder, 6 st åt norr och en dörr till vicevärdsrummet byttes ut.
Byte av lägenhetsdörrar	2007	Lägenhetsdörrar och källardörrar byttes ut till säkerhetsdörrar. Lås flyttades över till nya dörrarna.
Byte av fönster och balkongpartier	1987	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

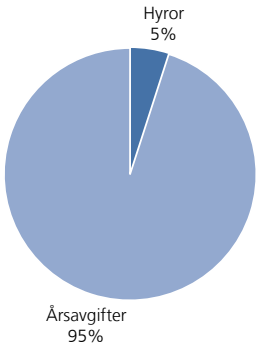
Avtal	Leverantör
Trädgårdsskötsel och plantering	Charlotte Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Snöröjning och halkbekämpning	CIMA Maskin AB
Kontroll och skötsel av fjärrvärmecentral	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
El	Kraftringen
Digital tv	ComHem
Sophantering	Lunds renhållningsverk
Vatten och avlopp	VA Syd
Styrning av värmesystem	eGain

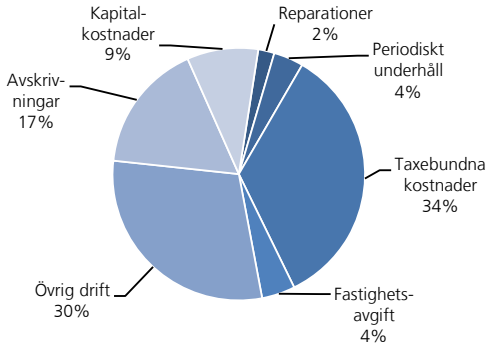
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**2 336 497**	**1 669 165**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 162 915	2 148 098
Finansiella intäkter	61	52
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 280
Ökning av kortfristiga skulder	0	17 717
	2 162 976	**2 215 146**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 315 061	1 225 449
Finansiella kostnader	163 976	186 365
Ökning av kortfristiga fordringar	39 607	0
Minskning av långfristiga skulder	763 000	136 000
Minskning av kortfristiga skulder	21 859	0
	2 303 503	**1 547 814**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 195 969**	**2 336 497**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-140 527**	**667 332**

*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

- Energideklaration har utförts.
- Bytt ut och utökat antalet cykelställ samt planterat nya växter utanför trappa 6E-F.
- De större träden har beskurits.
- Löpande underhåll har utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Överlåtelser under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 71

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	621	621	675	675
Lån/m² bostadsrättsyta	2 476	2 708	2 750	3 247
Elkostnad/m² totalyta	20	18	16	15
Värmekostnad/m² totalyta	112	113	123	123
Vattenkostnad/m² totalyta	23	22	19	18
Kapitalkostnader/m² totalyta	45	52	57	68
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	389	442	335	519
Nettoomsättning (tkr)	2 163	2 148	2 324	2 320

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 290 m² bostäder och 318 m² garage.

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	138 100	0	0	138 100
Kapitaltillskott	764 180	0	0	764 180
Fond för yttre underhåll	2 181 849	520 000	0	1 661 849
S:a bundet eget kapital	**3 084 129**	**520 000**	**0**	**2 564 129**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 953 968	-520 000	441 652	-3 875 619
Årets resultat	389 006	389 006	-441 652	441 652
S:a ansamlad förlust	**-3 564 962**	**-130 994**	**0**	**-3 433 968**
S:a eget kapital	**-480 833**	**389 006**	**0**	**-869 839**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	389 006
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 433 966
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-520 000
summa balanserat resultat	**-3 564 960**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	67 500
att i ny räkning överförs	**-3 497 460**

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	2 162 915	2 148 098
Summa rörelseintäkter		**2 162 915**	**2 148 098**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 037 847	-922 613
Övriga externa kostnader	Not 4	-100 115	-122 349
Personalkostnader	Not 5	-177 100	-180 488
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-294 933	-294 684
Summa rörelsekostnader		**-1 609 994**	**-1 520 133**
RÖRELSERESULTAT		**552 921**	**627 965**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		61	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-163 976	-186 365
Summa finansiella poster		**-163 915**	**-186 313**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**389 006**	**441 652**
ÅRETS RESULTAT		**389 006**	**441 652**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	5 710 803	6 005 735
Summa materiella anläggningstillgångar		**5 710 803**	**6 005 735**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**5 710 803**	**6 005 735**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	2 034 825	2 168 730
Summa kortfristiga fordringar		**2 034 825**	**2 168 730**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		214 042	181 057
Summa kassa och bank		**214 042**	**181 057**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 248 867**	**2 349 788**
SUMMA TILLGÅNGAR		**7 959 670**	**8 355 523**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 100	138 100
Kapitaltillskott		764 180	764 180
Fond för yttre underhåll	Not 9	2 181 849	1 661 849
Summa bundet eget kapital		**3 084 129**	**2 564 129**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 953 968	-3 875 619
Årets resultat		389 006	441 652
Summa fritt eget kapital		**-3 564 962**	**-3 433 968**
SUMMA EGET KAPITAL		**-480 833**	**-869 839**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 675 000	5 925 000
Summa långfristiga skulder		**3 675 000**	**5 925 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 472 000	2 985 000
Leverantörsskulder		64 494	69 842
Övriga skulder		28 167	4 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	200 842	241 332
Summa kortfristiga skulder		**4 765 503**	**3 300 362**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**7 959 670**	**8 355 523**

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	67 år	67 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	20-30 år	20-30 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	2 043 685	2 043 685
Hyror lokaler	7 200	7 200
Hyror parkering	37 077	36 273
Hyror garage	62 081	61 631
Avgift andrahandsuthyrning	12 755	0
Öresutjämning	117	-692
	2 162 915	**2 148 098**

Not 3 DRIFTKOSTNADER

	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	27 600	49 406
Fastighetsskötsel gård beställning	90 037	18 150
Snöröjning/sandning	10 384	28 612
Myndighetstillsyn	13 090	0
Gemensamma utrymmen	65	11 879
Gård	100	5 425
Serviceavtal	17 402	13 348
Förbrukningsmateriel	0	2 445
Fordon	623	825
	159 301	**130 090**
Reparationer		
Tvättstuga	1 398	2 716
Entré/trapphus	4 644	895
Lås	3 990	3 005
VVS	5 751	7 088
Fönster	2 046	18 899
Balkonger/altaner	19 111	0
	36 940	**32 603**
Periodiskt underhåll		
Mark/gård/utemiljö	67 500	0
	67 500	**0**
Taxebundna kostnader		
El	71 701	63 622
Värme	404 169	405 931
Vatten	83 850	79 589
Sophämtning/renhållning	48 958	47 809
	608 678	**596 951**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	40 416	39 531
Kabel-TV	48 896	47 894
Bredband	0	2 238
	89 312	**89 663**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**76 116**	**73 306**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 037 847**	**922 613**

Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Juridiska åtgärder	0	11 375
Revisionsarvode extern revisor	2 500	2 500
Föreningskostnader	0	928
Fritids- och trivselkostnader	0	1 379
Förvaltningsarvode	88 888	86 179
Administration	2 586	3 567
Korttidsinventarier	0	3 084
Konsultarvode	0	7 306
Tidningar facklitteratur	451	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
	100 115	**122 349**

Not 5 PERSONALKOSTNADER

	2019	2018
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	44 000	44 000
Löner	88 798	89 824
Kostnadsersättningar	154	0
Sociala kostnader	44 148	46 664
	177 100	**180 488**

Not 6 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	23 595	23 595
Förbättringar	271 338	271 089
	294 933	**294 684**

Not 7 BYGGNADER OCH MARK

	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 293 242	10 293 242
Utgående anskaffningsvärde	**10 293 242**	**10 293 242**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 287 507	-3 992 823
Årets avskrivningar enligt plan	-294 933	-294 684
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 582 439**	**-4 287 507**
Planenligt restvärde vid årets slut	**5 710 803**	**6 005 735**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 000	67 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	26 277 000	25 264 000
Taxeringsvärde mark	22 725 000	21 049 000
	49 002 000	**46 313 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	48 000 000	46 049 000
Lokaler	1 002 000	264 000
	49 002 000	**46 313 000**

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	15 875	7 333
Skattefordran	3 137	5 958
Klientmedel hos SBC	1 981 927	2 155 439
Fordringar	33 886	0
	2 034 825	**2 168 730**

Not 9 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 661 849	1 339 631
Reservering enligt stadgar	520 000	520 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-197 782
Vid årets slut	**2 181 849**	**1 661 849**

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Sparbanken	3,850 %	1 425 000	1 425 000	2023-06-30
Sparbanken	0,000 %	0	1 165 000	Löst
Sparbanken	1,200 %	2 250 000	2 250 000	2020-06-30
Sparbanken	0,000 %	0	868 000	Löst
Sparbanken	0,000 %	0	952 000	Löst
Sparbanken	1,800 %	2 250 000	2 250 000	2021-06-30
Sparbanken	1,200 %	2 222 000	0	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**8 147 000**	**8 910 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 472 000	-2 985 000	
		3 675 000	**5 925 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 907 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	11 075 000	11 075 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	6 500	50 500
Sociala avgifter	2 042	15 867
Ränta	414	453
Avgifter och hyror	186 598	169 224
Semesterlön	5 288	5 288
	200 842	**241 332**

Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2020

Thomas Carlström
Ledamot

Karolina Dorozynska
Ledamot

Johan Landin
Ledamot

Sophie Tidén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 2 2020

Viveca Hanholt
Extern revisor

Johan Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Vi, Viveca Hanholt och Johan Andersson är valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Svenshög, 745000-1289. För räkenskapsåret 2019 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2020-02-26

Viveca Hanholt

Johan Andersson