



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Länken 3

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 2016 och 2025.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-04-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-10-10 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Bodil Ing-Marie Johansson	Ordförande
Matilda Sofia Liljeberg	Ledamot
Chandrika Pattni Niemi	Ledamot
John Christian Ström	Ledamot
Florim Thaci	Ledamot
Karl Fredrik Thuring	Ledamot

Hans Kristian Eliasson	Suppleant
Tommy Karl Gunnar Lindgren	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Thorgren	Ordinarie Extern	Ganthor Ekonomi
------------------	------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LÄNKEN 3	2014	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via undercentral vvs.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1906 och består av 1 flerbostadshus.

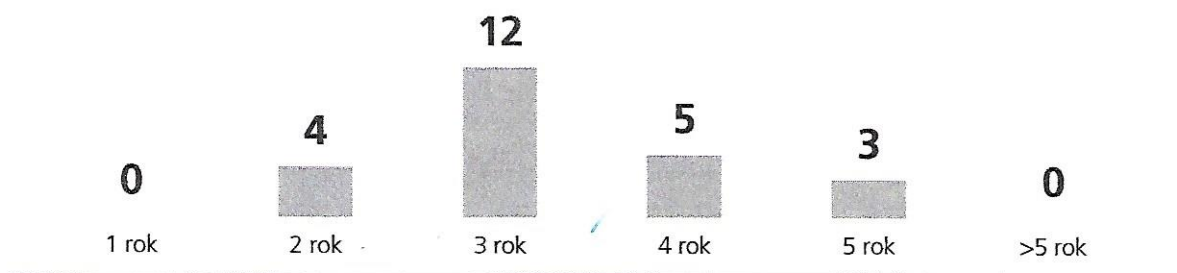
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 211 m², varav 2 211 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

0

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Översyn av hissar	2021
Översyn av värmeväxlare	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klottrets fiende
Städning	Ultraclean

Föreningens ekonomi

För att göra föreningens ekonomiska status mer överskådlig, för både nuvarande och eventuella blivande medlemmar, har styrelsen valt att redovisa en sammanfattning av föreningens inkomster och utgifter nedan.

	2019	2018	Kommentarer
Avgifter	1035	1 013	Inkl återbetalning av skuld för några medlemmar
Hyror	376	377	
Övrigt	77	74	Förrådshyror, Kabel-TV och bredband och övriga intäkter
Totalt	1 488	1 464	
Räntekostnader	-375	-315	Högre ränteläge under 2019
Uppvärmning	-254	-285	
Avskrivningar	-288	-288	
Reparationer	-97	-122	Ventilation, diverse VVS, byte stuprör
El	-80	-75	
Vatten	-70	-70	
Planerat underhåll	-282	-63	Färdigställande av fönsterbyte, finansierat av fonduttag
TV och bredband	-68	-68	
Administration	-66	-57	
Fastighetsskötsel	-89	-52	Dyrare trapphusstädning, besiktning av fasad
Fastighetsskatt	-33	-24	
Försäkring	-20	-19	
Totalt	-1 722	-1 438	
Resultat	-234	26	
Fondavsättning	-27	-27	Stadgeenlig avsättning är minst 0,1% av taxeringsvärdet
lanspråkstagande av fond	282	63	Finansiering av planerat fönsterbyte
Bokfört resultat	21	62	

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2019	2018
Rörelseintäkter	1 488 122	1 464 396
Finansiella intäkter	113	94
Minskning kortfristiga fordringar	1 768	243 833
Kapitaltillskott	0	1 260 689
	1 490 003	2 969 012

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 060 513	836 554
Finansiella kostnader	374 947	314 817
Minskning av långfristiga skulder	120 000	120 000
Minskning av kortfristiga skulder	18 061	1 312 658
	1 573 521	2 584 029

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

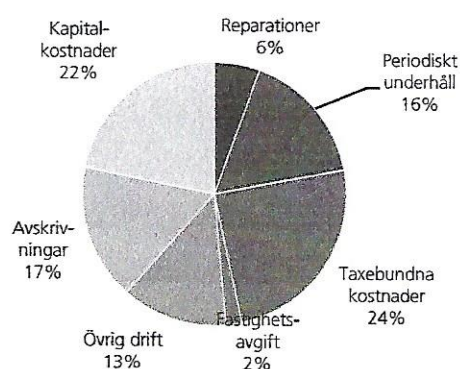
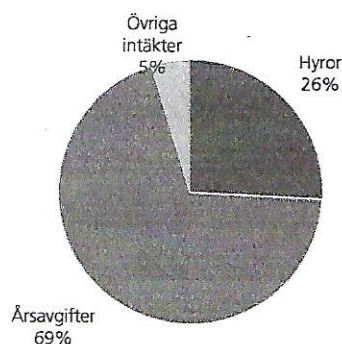
575 800 **659 319**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-83 518 **384 984**

*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

Året 2019 har varit ett relativt stabilt år för Brf Länken 3. Styrelsen ser tillbaka på året och konstaterar att många småprojekt som planerats under en längre tid har avslutats. Till dessa hör bland annat:

- utbyte av vindsfönster
- översyn av källarförråd
- utrensning av gemensamma utrymmen
- 2-års statusbesiktning efter fasadrenovering
- slutförd OVK och energideklaration

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20:e mars.

Styrelsens löpande arbete har fortsatt fokusera på ökad struktur och ordning bland föreningens dokument, disponering av föreningens gemensamma utrymmen samt föreningens ekonomi.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelser under året: 2 st

Nyupplåtelser under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	600	587	587	651
Hyror/m ² hyresrättsyta	775	778	761	757
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 291	13 360	13 430	13 198
Elkostnad/m ² totalyta	36	34	31	29
Värmekostnad/m ² totalyta	115	129	137	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	32	36	41
Kapitalkostnader/m ² totalyta	170	142	170	181
Soliditet (%)	11	12	7	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-235	26	-48	-727
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 463	1 419	1 512

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 211 m² bostäder.

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	24 143 287	0	0	24 143 287
Uppskrivningsfond	9 331 536	-70 701	0	9 402 237
Upplåtelseavgifter	4 900	0	0	4 900
Kapitaltillskott	1 260 689	0	0	1 260 689
Fond för yttre underhåll	2 471 120	26 600	87 500	2 357 020
S:a bundet eget kapital	37 211 532	-44 101	87 500	37 168 133
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-33 952 865	-26 600	158 801	-34 085 066
Årets resultat	-234 744	-234 744	-25 601	25 601
S:a ansamlad förlust	-34 187 609	-261 344	133 200	-34 059 465
S:a eget kapital	3 023 923	-305 445	220 700	3 108 668

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-234 744
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-33 996 964
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-26 600
summa balanserat resultat	-34 258 308

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

282 357
-33 975 951

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	1 485 732	1 463 217
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 390	1 179
Summa rörelseintäkter		1 488 122	1 464 396
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-978 968	-779 628
Övriga externa kostnader	Not 5	-81 545	-56 926
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 519	-287 519
Summa rörelsekostnader		-1 348 032	-1 124 072
RÖRELSERESULTAT		140 090	340 324
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	94
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 947	-314 817
Summa finansiella poster		-374 834	-314 723
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-234 744	25 601
ÅRETS RESULTAT		-234 744	25 601

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 589 286	25 841 392
Maskiner	Not 9	54 381	89 794
Summa materiella anläggningstillgångar		25 643 667	25 931 186
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 643 667	25 931 186
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	700 532	785 819
Summa kortfristiga fordringar		700 652	785 939
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		700 652	785 939
SUMMA TILLGÅNGAR		26 344 319	26 717 125

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 148 187	24 148 187
Uppskrivningsfond		9 331 536	9 402 237
Kapitaltillskott		1 260 689	1 260 689
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 471 120	2 357 020
Summa bundet eget kapital		37 211 532	37 168 133
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 952 865	-34 085 066
Årets resultat		-234 744	25 601
Summa fritt eget kapital		-34 187 609	-34 059 465
SUMMA EGET KAPITAL		3 023 923	3 108 668
AVSÄTTNINGAR			
Övriga fonder	Not 12	0	150 000
		0	150 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 820 000	22 940 000
Summa långfristiga skulder		22 820 000	22 940 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	120 000	120 000
Leverantörsskulder		52 896	68 131
Skatteskulder		65 136	63 648
Övriga skulder		117 185	119 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	145 179	147 124
Summa kortfristiga skulder		500 396	518 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 344 319	26 717 125

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 034 818	1 013 410
Hyror bostäder	375 727	377 370
Hyror förråd	7 800	5 050
Kabel-TV intäkter	19 872	19 872
Bredbandsintäkter	47 520	47 520
Öresutjämning	-5	-5
	1 485 732	1 463 217

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 661
Övriga intäkter	2 390	-482
	2 390	1 179

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	16 071	11 817
	Myndighetstillsyn	11 244	0
	Gemensamma utrymmen	590	0
	Sophantering	1 436	0
	Serviceavtal	19 702	20 317
	Förbrukningsmateriel	3 862	207
	Fordon	414	0
		53 319	32 341
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	23 075	33 128
	Tvättstuga	2 796	9 635
	Lås	3 811	0
	VVS	14 770	13 931
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 993
	Ventilation	27 669	0
	Elinstallationer	6 597	2 445
	Hiss	3 316	17 945
	Fasad	9 900	1 388
	Fönster	0	36 625
	Skador/klotter/skadegörelse	994	0
	Vattenskada	4 534	4 823
		97 462	121 913
	Periodiskt underhåll		
	Fönster	282 357	62 500
		282 357	62 500
	Taxebundna kostnader		
	El	79 654	75 206
	Värme	253 855	285 318
	Vatten	70 479	70 430
	Sophämtning/renhållning	20 344	20 524
		424 332	451 478
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 127	19 470
	Bredband	68 323	67 733
		88 450	87 203
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 048	24 193
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	978 968	779 628

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Hyresförluster	0	361
	Revisionsarvode extern revisor	10 470	15 000
	Föreningskostnader	2 635	388
	Styrelseomkostnader	6 115	0
	Fritids- och trivselkostnader	415	0
	Förvaltningsarvode	38 100	28 125
	Administration	1 950	3 823
	Korttidsinventarier	1 700	0
	Konsultarvode	15 600	4 749
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 480
		81 545	56 926

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.			
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	89 899	89 899
	Förbättringar	91 506	91 506
	Uppskrivning byggnad	70 701	70 701
	Maskiner	35 413	35 413
		287 519	287 519
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	16 890 258	12 314 960
	Nyanskaffningar	0	4 575 298
	Utgående anskaffningsvärde	16 890 258	16 890 258
Ackumulerad uppskrivning			
	Vid årets början	9 685 040	9 685 040
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-70 701	-70 701
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-282 803	-212 102
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	9 331 536	9 402 237
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-451 103	-269 698
	Årets avskrivningar enligt plan	-181 405	-181 405
	Utgående avskrivning enligt plan	-632 508	-451 103
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 940 000	5 940 000
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	11 000 000	11 000 000
		26 600 000	26 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	26 600 000	26 600 000
		26 600 000	26 600 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 065	177 065
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	177 065	177 065
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-87 271	-51 858
	Årets avskrivningar enligt plan	-35 413	-35 413
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-122 684	-87 271
	Redovisat restvärde vid årets slut	54 381	89 794

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	31 726	31 203
	Klientmedel hos SBC	575 800	659 319
	Fordringar	93 006	93 006
	Fordringar kreditfakturer	0	2 291
		700 532	785 819

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 357 020	2 330 420
	Reservering enligt stadgar	26 600	26 600
	Dispositionsfond - Fond för yttre underhåll	150 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-62 500	0
	Vid årets slut	2 471 120	2 357 020

Not 12	ÖVRIGA FONDER	2019-12-31	2018-12-31
	Övriga fonder		
	Vid årets början	150 000	150 000
	lanspråktagande	-150 000	0
	Vid årets slut	0	150 000

**Not
13**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Swedbank	1,010 %	7 810 000	7 850 000	Rörligt
Swedbank	2,240 %	7 800 000	7 840 000	Rörligt
Swedbank	1,680 %	7 330 000	7 370 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		22 940 000	23 060 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-120 000	-120 000	
		22 820 000	22 940 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 340 000 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

23 280 000

23 280 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Ränta

26 713

22 600

Avgifter och hyror

118 466

124 524

145 179

147 124

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

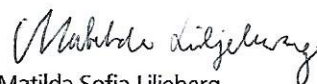
Styrelsens planer för 2020 innefattar bland annat fortsatt arbete med en finare och mer användbar innergård samt generell höjning av estetisk och funktionell standard för huset.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 17, 3 2020



Bodil Ing-Marie Johansson
Ordförande



Matilda Sofia Liljeberg
Ledamot



Chandrika Pattni Niemi
Ledamot



John Christian Ström
Ledamot



Florim Thaci
Ledamot



Karl Fredrik Thuring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19, 3 2020



Fredrik Thorgren
Extern revisor