

Årsredovisning för

Brf Margaretha

746000-1097

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Dispositioner beträffande vinst eller förlust	3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Margaretha, 746000-1097, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28, på stämman deltog 16 medlemmar.

Styrelse

Namn:	Uppdrag:	Namn:	Uppdrag:
Jens Portinson Hylander	Ordförande	Henric Eriksson	Ledamot
Lotta Lenander	Sekreterare	Jacob Järpvall	Adjungerad styrelseledamot
Matilda Padoan	Kassör		

Kontakta gärna styrelsen via mail: brf-margaretha@googlegroups.com
Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.
Firmateckning har varit 2 från styrelsen i förening.

Revisor

Namn:	Uppdrag:
Ingvar Andersson	Godkänd revisor
Åsa Söderberg	Medlemsrevisor
Anna Oscarsson	Suppleant

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Planeten 5 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 27 lägenheter upplåtna med bostadsrätt samt 1 st lokal.

Bostadsrätter	Antal	Total yta	Hyresrätter	Antal	Total yta
1 r o k	9	338			
2 r o k	12	705			
3 r o k	5	402			
4 r o k	1	108			
Lokaler			Lokaler	1	28
Totalt antal lgh	27	1553	Lokaler	1	28

Byggnadens Tekniska status

Byggnadsdel	År	Kommentar
Trädgård	2019	Nytt staket på västra tomtgränsen
Grindar	2017	Renovering och installation av kodlås
Källare och Vind	2016	Ombyggnad av rådvind till etage-lgh
Elledningar	2016	Nya stammar installerade
Tak	2015	Omläggning av tätskikt, restaurering av skorstenar, byte takpannor
Fasader	2015	Omfogning fasader gata och gavel
Fönster	2015	Byte
Avloppsstammar	2014	Kontrollerade 2014
Värmesystem	2013	Bytt värmecentral
Balkonger	2010	Renoverade
Vattenstammar	1995	Byte
Trapphus	1951	Planerat målning
Vattenstammar radiatorer		Ursprungliga

Föreningen har upprättat en underhållsplan som uppdateras och följs upp löpande.

Avtal

Föreningen har tecknat följande avtal:

Ekonomisk Administration	Skånsk Fastighetsförvaltning AB
Fastighetsskötsel	Städexperten
Kabel-Tv	ComHem
Bredband	Bahnhof
Energistyrning	Secon / Noda
Lägenhetsel	Infometric

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

Ekonomisk översikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning tkr	1 277	1 130	1 006	970
Rörelseresultat tkr	15	50	3	-33
Resultat efter finansiella poster tkr	-39	4	-47	-77
Balansomslutning tkr	6 086	6 109	6 182	6 260
Årsavgift bostäder kr/m2	693	690	688	688
Fond för yttre underhåll tkr	358	358	358	358
Antal anställda	-	-	-	-

Taxeringsvärde:

Fastighetstaxering 2019	21 453 000
Fastighetstaxering 2016	18 351 000
Fastighetstaxering 2013	11 615 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten har under 2019 varit stillsam i avvaktan på tingsrättsförhandling i tvisten med Thage. Föreningen har gått över till gemensamt upphandlat bredband hos Bahnhof, vilket medför en kraftig sänkning av de månatliga bredbandskostnaderna för samtliga medlemmar. Styrelsen sade även upp avtalet för trädgårdsskötsel med syfte att spara föreningen pengar. Föreningen övertar den huvudsakliga trädgårdsskötseln från april 2020. Under hösten satte föreningen tillsammans med den västra grannfastigheten upp ett nytt staket mellan de två tomtarna. Advokatkostnader rörande tvisten med Thage samt en vattenläckade påverkade föreningens ekonomi för 2019

Avgifter:

Avgifterna höjdes med 4 % under 2019

Medlemsrevisorns yttrande

Jag har som medlemsrevisor granskat styrelseprotokoll samt förvaltningsberättelse inklusive resultat- och balansräkning. Protokollen är upprättade på ett bra och tydligt sätt där det går att enkelt följa förloppet inom aktuella pågående ärenden. Resultat- och balansräkning är korrekt upprättade. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande bild av verksamheten och resultatet.

Malmö den 8 april 2020
Åsa Söderberg
medlemsrevisor

Förändringar i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	42 377	1 002 269	358 195	-893 358	
Disposition enl årsstämma				3 982	
Årets resultat					-42 500
Vid årets slut	42 377	1 002 269	358 195	-889 376	-42 500

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande enligt följande:

balanserat resultat	-889 376
årets resultat	-42 502
Totalt	-931 878

disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-931 878
--------------------------------	-----------------

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	1	1 085 955	1 054 295
Övriga rörelseintäkter		191 619	76 135
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 277 574	1 130 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-585 234	-601 182
Reparation och Undrehåll	3	-49 357	-117 346
Förvaltningskostnader	4	-382 868	-84 945
Personalkostnader	5	-30 555	-29 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-217 812	-247 020
Summa rörelsekostnader		-1 265 826	-1 080 391
Rörelseresultat		11 748	50 039
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-54 250	-46 058
Summa finansiella poster		-54 250	-46 058
Resultat efter finansiella poster		-42 502	3 981
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-42 502	3 981
Skatter			
Årets resultat		-42 502	3 981

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	4 480 995	4 698 807
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
Pågående arbete och förkott anläggningstillgångar		712 981	734 575
Summa anläggningstillgångar		5 193 976	5 433 382
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 408	4 409
Övriga fordringar		17 091	19 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 993	42 124
Summa kortfristiga fordringar		83 492	66 433
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		812 048	609 597
Summa kassa och bank		812 048	609 597
Summa omsättningstillgångar		895 540	676 030
SUMMA TILLGÅNGAR		6 089 516	6 109 412

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		42 377	42 377
Upplåtelseavgift		1 002 269	1 002 269
Underhållsfond		358 195	358 195
Summa bundet eget kapital		1 402 841	1 402 841
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-889 376	-893 358
Årets resultat		-42 502	3 981
Summa fritt eget kapital		-931 878	-889 377
Summa eget kapital		470 963	513 464
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 658 500	4 676 500
		4 658 500	4 676 500
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		79 744	69 929
Leverantörsskulder	12	832 941	802 126
Skatteskulder		4 900	4 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		42 468	42 493
Summa kortfristiga skulder		960 053	919 448
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 089 516	6 109 412

Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna Redovisningsprinciper

I delårsrapporten har samma redovisningsprinciper och beräkningsmetoder använts som i senaste årsredovisning. Företaget följer årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre aktiebolag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Nyttjandeperioder:	År
-Byggnader	80
-Ombyggnader / Standardförbättringar	10-50
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10
-Inventarier, verktyg och installationer	5

Fastighetsunderhåll

Eftersom fritt eget kapital är negativt så görs ingen avsättning till underhållsfond.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter

Not 1 Omsättning

	2019	2018
HYRESINTÄKTER:		
Lokaler	41 844	40 745
	<u>41 844</u>	<u>40 745</u>
ÅRSAVGIFTER:		
Bostäder	971 042	942 088
	<u>971 042</u>	<u>942 088</u>
ÖVRIGA AVGIFTER:		
El	57 353	71 461
Bredband	15 715	
	<u>73 068</u>	<u>71 461</u>
ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER:		
Diverse avgifter	10 026	10 948
Extraordinära intäkter	400	65 187
Erhållna skadestånd	181 195	
	<u>191 621</u>	<u>76 135</u>
TOTALT:	1 277 575	1 130 429

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	46 016	67 482
Städning	32 741	50 124
Service och besiktningar	34 523	13 005
El	91 154	99 086
Värme	196 616	216 746
Vatten och Avlopp	55 221	58 438
Avfall	23 208	25 962
Försäkringar	19 643	19 191
Kabel-Tv	27 644	27 232
Bredband	16 164	2 040
Fastighetsskatt	42 303	39 015
	<u>585 233</u>	<u>618 321</u>

Not 3 Reparationer och Underhåll

	2019	2018
Reparationer	21 260	37 075
	<u>21 260</u>	<u>37 075</u>
Underhåll	28 097	80 271
	<u>28 097</u>	<u>80 271</u>
TOTALT:	49 357	117 346

Not 4 Förvaltningskostnader

	2019	2018
Programvaror	1 772	1 772
Revisionsarvode	4 375	4 375
Kostnader Årsstämma	6 000	3 509
Kameral Förvaltning	70 059	52 500
Konsulter och övriga tjänster	16 564	18 171
Bankkostnader	2 848	4 618
Advokatkostnader	281 250	
Summa	382 868	84 945

Not 5 Personal

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2019	2018
Styrelsearvode	23 250	22 750
Summa	23 250	22 750
Sociala kostnader	7 305	7 148
Summa Personalkostnader	30 555	29 898

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader och mark		5 866
Fastighetsförbättringar	217 812	217 812
Inventarier, verktyg och installationer		23 342
Summa	217 812	247 020

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Summa		

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader, fastighetsknutna lån	54 250	45 898
Räntekostnader, övriga		160
Summa	54 250	46 058

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5061000	5061000
Ansvarsförbindelser	inga	inga
	5 061 000	5 061 000

Not 9 Byggnader och mark

	2019	2018
Akkumulerade anskaffningsvärden:	336 369	336 369
	336 369	336 369
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-336 369	-330 503
-Årets avskrivning enligt plan		-5 866
Utgående värde	-	-
Fastighetsförbättringar:		
Fastighetsförbättringar 20 års avskrivning	3 539 359	3 539 359
Fastighetsförbättringar 10 års avskrivning		-
Vindsutbyggnad	4 494 854	4 494 854
Akkumulerade avskrivningar förbättringsutgifter	-3 155 612	-3 027 697
Akkumulerade avskrivningar vindsbyggnad	-269 691	-179 794
Årets avskrivningart byggnadsinventarier	-127 915	-127 915
Utgående värde	4 480 995	4 698 807
Summa byggnader	4 480 995	4 698 807
Mark		-
Redovisat värde vid årets slut	4 480 995	4 698 807
Pågående arbete	712 981	

Under posten pågående arbeten är en bokförd tvistig skuld till byggföretaget för vindsombyggnad på 712 981 kr.

Kostnaderna är inte godkända av föreningen och bestridna till företaget, se även Not 13

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	158 818	158 818
Vid årets slut	158 818	158 818
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-158 818	-135 476
-Årets avskrivning enligt plan		-23 342
Summa avskrivningar	-158 818	-158 818
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

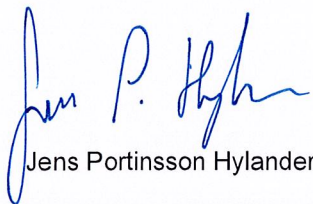
<i>Långgivare</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Ränteändring</i>	<i>Löptid</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
SEB	0,9%	2018-12-05	t.o.m 2057	335 250	344 250
SEB	1,37%	2019-09-29	amorteringsfritt	988 000	988 000
SEB	1,25%	2018-12-05	t.o.m 2057	335 250	344 250
SEB	1,37%	2019-10-28	amorteringsfritt	3 000 000	3 000 000
				4 658 500	4 676 500

Not 12 Tvistiga leverantörsskulder

av leverantörsskulderna är 712 981 kr tvistigt belopp.
Motsvarande belopp är bokfört som pågående arbete tills tvisten är löst.

Underskrifter

Malmö 2020-03-26



Jens Portinsson Hylander



Matilda Padoan

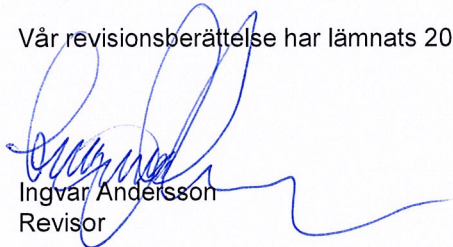


Lotta Lenander



Henric Eriksson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-26



Ingvar Andersson
Revisor



Åsa Söderberg
Medlemsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

Bostadsrättsföreningen Margaretha, org nr 746000-1097
Amiralsgatan 46
211 55 MALMÖ

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna för räkenskapsåret (= kalenderåret) 2019.

Räkenskapsmaterialet har omfattat årsredovisning, balans- och resultaträkning, grundbok, verifikationslista, bokslutsbilagor för balanskonton, kundfordringar och leverantörsskulder och löpande verifikationer.

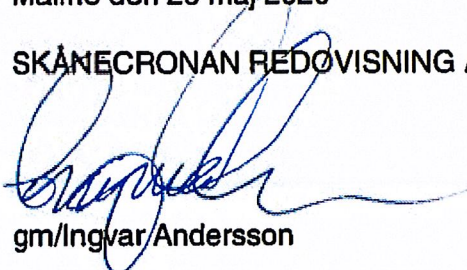
Vid revisionen har granskningsåtgärder främst utförts avseende avstämning mellan balans- och resultatkonton och grundbok och granskning av kontona byggnader och inventarier.

Föreningens balanserade förluster och årets resultat är sammantaget ett fortsatt problem som jag rekommenderar styrelsen att fortsätta lägga fokus på.

Vid revisionen har inga anmärkningar noterats. Redovisningen är bra dokumenterad, bra systematiskt upplagd och lättöverskådlig. Jag anser därför att resultaträkning och balansräkning kan fastställas i enlighet med upprättad årsredovisning.

Malmö den 26 maj 2020

SKÅNECRONAN REDOVISNING AB



gm/Ingvar Andersson