

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Vilhelmstorp

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-10-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-04-24 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

Sven-Olof Rasmus Andersson	Ledamot
Helena Anna K Göransson Jönsson	Ledamot
Carina Gertrud Lundström	Ledamot
Karina Ingegerd Månsson	Ledamot
Helén Kristina Norén	Ledamot

Erica Gesterling	Suppleant
Carl-Johan Eric Hårdh	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

	Ordinarie Extern	Ernst & Young
Lisbeth Källström	Ordinarie Intern	

Valberedning

Gunilla Anderberg
Johan Persson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vilhelmstorp 2	1957	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1957 och består av 1 flerbostadshus.

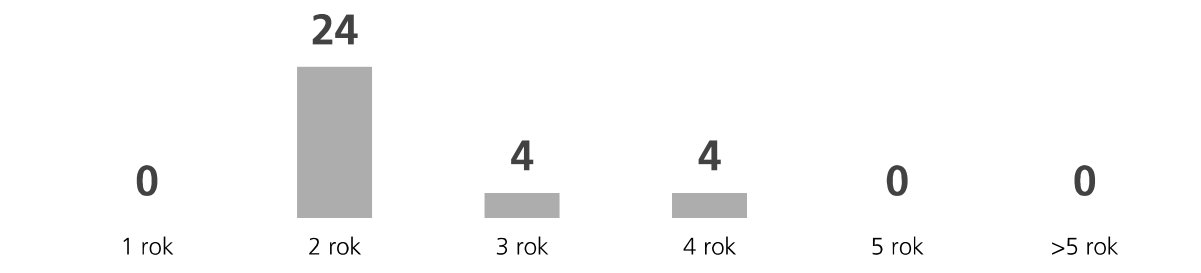
Värdeåret är 1957.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 833 m², varav 2 248 m² utgör lägenhetsyta och 585 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Skyddsrum
Besökslägenhet

Kommentar

Lånas ut till besökande gäster.

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Renovering/Tätning av ventilationskanaler	2020
Uppfräschning av trädgård	2019
Målning trapphus och källare	2018
Planerat underhåll	År
Uppgradering låssystem	2021 -2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

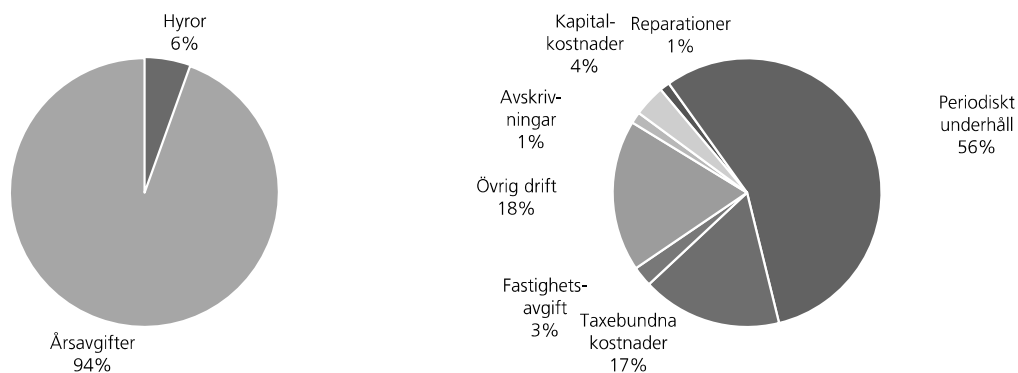
Lån om 500.000 kr upptaget aug 2020.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-10-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 281 173	1 030 677
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 224 543	1 231 302
Finansiella intäkter	20	25
Ökning av långfristiga skulder	480 275	0
Ökning av kortfristiga skulder	7 628	0
	1 712 466	1 231 327
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 974 167	817 811
Finansiella kostnader	80 594	83 454
Ökning av kortfristiga fordringar	3 394	9 502
Minskning av långfristiga skulder	0	16 300
Minskning av kortfristiga skulder	0	53 764
	2 058 155	980 831
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	935 484	1 281 173
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-345 689	250 496

*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 1 429 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

Ventilationsrenovering samtliga kanaler utförd av Fastighetsunderhåll AB. Lån på 500.000 kr upptaget för att täcka del av kostnaden.

OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) utförd av SIMAB. Denna godkändes.

Läckage garagetak åtgärdat av Täta Tak AB.

Månadsavgift höjd med 2 % från okt 2020.

Uppgradering av låssystem skjuts fram till 2021-22.

Lägenhetsöverlåtelse:

Lgh 27

Säljare: EllinoreJohnsson/Ulf Palo Stjärner

Köpare: Marina Bishy

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	513	510	510	510
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 408	2 194	2 201	2 209
Elkostnad/m ² totalyta	15	18	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	71	72	77	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	26	24	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	28	29	27	27
Soliditet (%)	60	64	63	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-859	301	7	289
Nettoomsättning (tkr)	1 220	1 220	1 222	1 217

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 248 m² bostäder och 585 m² lokaler.

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	145 000	0	0	145 000
Uppskrivningsfond	12 300 000	0	0	12 300 000
Fond för yttre underhåll	851 885	134 385	0	717 500
S:a bundet eget kapital	13 296 885	134 385	0	13 162 500
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 074 871	-134 385	301 325	-4 241 810
Årets resultat	-858 935	-858 935	-301 325	301 325
S:a ansamlad förlust	-4 933 805	-993 320	0	-3 940 486
S:a eget kapital	8 363 080	-858 935	0	9 222 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-858 935
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 274 365
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-134 385
summa balanserat resultat	3 281 045

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

851 885
4 132 930

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 219 806	1 220 070
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 737	11 232
Summa rörelseintäkter		1 224 543	1 231 302
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 827 743	-698 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 278	-69 508
Personalkostnader	Not 6	-58 146	-50 077
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-28 737	-28 737
Summa rörelsekostnader		-2 002 904	-846 548
RÖRELSERESULTAT		-778 361	384 754
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 594	-83 454
Summa finansiella poster		-80 574	-83 429
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-858 935	301 325
ÅRETS RESULTAT		-858 935	301 325

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	13 035 280	13 064 017
Summa materiella anläggningstillgångar	13 035 280	13 064 017
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	13 035 280	13 064 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	954 693	1 296 988
Summa kortfristiga fordringar	954 693	1 296 988
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	954 693	1 296 988
SUMMA TILLGÅNGAR	13 989 973	14 361 005

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		145 000	145 000
Uppskrivningsfond		12 300 000	12 300 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	851 885	717 500
Summa bundet eget kapital		13 296 885	13 162 500
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 074 871	-4 241 810
Årets resultat		-858 935	301 325
Summa fritt eget kapital		-4 933 805	-3 940 486
SUMMA EGET KAPITAL		8 363 080	9 222 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	985 000	965 000
Summa långfristiga skulder		985 000	965 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 427 825	3 967 550
Leverantörsskulder		38 653	43 453
Skatteskulder		2 554	890
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	172 862	162 098
Summa kortfristiga skulder		4 641 894	4 173 991
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 989 973	14 361 005

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	106 år	106 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 152 454	1 146 720
Hyrer garage	67 350	73 350
Öresutjämning	2	0
	1 219 806	1 220 070

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 797	0
Övriga intäkter	2 940	11 232
	4 737	11 232

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	135 000	135 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	45 098
	Snöröjning/sandning	0	875
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 950	0
	Hissbesiktning	1 925	0
	Sophantering	1 294	1 249
	Gård	5 250	1 330
	Serviceavtal	17 200	20 000
	Förbrukningsmateriel	3 839	12 868
	Brandskydd	2 225	1 577
	Fordon	185	355
		182 868	218 352
	Reparationer		
	Tvättstuga	10 540	10 181
	Lås	0	2 858
	VVS	5 933	0
	Elinstallationer	0	5 429
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 500	0
	Garage/parkering	5 859	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 507
		26 832	21 975
	Periodiskt underhåll		
	VVS	1 089 991	0
	Tak	75 915	0
		1 165 906	0
	Taxebundna kostnader		
	El	43 320	51 319
	Värme	201 503	203 926
	Vatten	69 173	72 468
	Sophämtning/renhållning	33 868	33 196
	Grovsopor	3 385	2 794
		351 249	363 703
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 405	23 336
	Kabel-TV	27 804	27 460
		51 209	50 796
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 678	43 400
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 827 743	698 226

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	1 531
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 750	14 250
	Föreningskostnader	813	4 033
	Styrelseomkostnader	0	720
	Fritids- och trivselkostnader	89	1 370
	Förvaltningsarvode	47 471	39 992
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	16 817	4 793
	Konsultarvode	7 438	1 750
		88 278	69 508
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	35 896
	Sociala kostnader	10 846	14 181
		58 146	50 077
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	28 737	28 737
		28 737	28 737
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 618 640	15 618 640
	Utgående anskaffningsvärde	15 618 640	15 618 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 554 623	-2 525 886
	Årets avskrivningar enligt plan	-28 737	-28 737
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 583 360	-2 554 623
	Planenligt restvärde vid årets slut	13 035 280	13 064 017
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 800 000	11 800 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 395 000	22 395 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
		44 795 000	44 795 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	44 400 000
	Lokaler	395 000	395 000
		44 795 000	44 795 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	19 209	15 815
	Klientmedel hos SBC	935 484	1 281 173
		954 693	1 296 988

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	717 500	851 093
	Reservering enligt stadgar	134 385	134 385
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-267 978
	Vid årets slut	851 885	717 500

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,240 %	3 452 825	0	2021-08-13
	Handelsbanken	0,000 %	0	300 000	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	557 550	Löst
	Handelsbanken	0,000 %	0	2 100 000	Löst
	Handelsbanken	1,570 %	965 000	975 000	2021-03-30
	Handelsbanken	1,630 %	995 000	1 000 000	2025-03-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 412 825	4 932 550	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 427 825	-3 967 550	
			985 000	965 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 312 825 kr.

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

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 440 000	4 988 000
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	47 300	47 300
	Sociala avgifter	14 862	14 862
	Ränta	10 937	17 055
	Avgifter och hyror	99 763	82 881
		172 862	162 098

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Montering av skorstenshuvor utförs feb 2021.
	Uppgradering låssystem under perioden 2020-21.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Sven-Olof Rasmus Andersson
Ledamot

Helena Anna K Göransson Jönsson
Ledamot

Carina Gertrud Lundström
Ledamot

Karina Ingegerd Månsson
Ledamot

Helén Kristina Norén
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Extern revisor

Lisbeth Källström
Intern revisor