

Årsredovisning

för

Brf Villagatan

716438-4971

Räkenskapsåret

2020

GA AB
H. Q.

Styrelsen för Brf Villagatan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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 1987-07-17. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-11-01 och nuvarande stadgar registrerades 2006-05-22 hos Bolagsverket. Ändringar i dessa stadgar registrerades 2013-09-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har fastighetsbeteckningen Malmö Hästen 3.

Fastigheten förvärvades 2004.

Fastigheten är försäkrad hos Dina Försäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus.

Fastighetens värdeår är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt fastighetstaxering 2019 2467 kvadratmeter, varav 2087 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 380 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenheterna:

Lägenhets storlek Antal lägenheter

1 rok	2
2 rok	1
3 rok	2
4 rok	3
5 rok	1
>5 rok	6

Föreningen har följande verksamheter som hyresgäster:

Verksamhet	Yta m2	Löptid
Frisersalong	60	2021-12-31, 9 mån. uppsäg, annars förl. 12 mån.
Arkitektbyrå	106	2022-01-31, 9 mån. uppsäg, annars förl. 36 mån.
Skrädderi	144	2021-12-31, 9 mån. uppsäg, annars förl. 12 mån.
Caféerörelse	57	Tills vidare, 9 månaders uppsägning
Förråd	13	Disponeras av föreningen

Föreningens hyresgäster är:

Frisersalong:	CAPO Hairdressing AB
Arkitektbyrå:	Förstberg Ling AB
Skrädderi:	Skräddarhuset i Malmö AB
Caféerörelse:	Kimabel HB, Pick-Nick Baguetteria

För skrädderi och caféerörelse ingår källarförråd i hyran.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Byggnadens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Genomförda åtgärder:	År
Underhåll portgång Fersens väg 2	2017
Installation av källarventilation	2016
Underhåll av korridor 5:e vån. Regementsgatan 20	2015
Målning av entré Fersens väg 2	2014
Målning av entré Regementsgatan 20	2014
Renovering trapphusen	2014
Underhåll av fasad mot gården vid hiss Fersens väg 2	2014
Underhåll av entrédörrar och portar	2012 - 2013
Underhåll av fasader, fönster och skorstenar	2011
Delvis byte av stuprör	2006
Rörstamsbyte	2006/2007
Elstamsbyte	2006/2007
Omläggning av tak	2000

Planerade åtgärder:

Fasadtvätt	2021
Indragning av fibernät	2021
Renovering av fönster mot gården	2022
Renovering av fönster mot gata	2024/2025

Förvaltning

Avtal:

Teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning
Ekonomisk förvaltning

Leverantör:

Föreningen med anlitade entreprenörer
Förvaltnings AB Stadsbostäder
Förvaltnings AB Stadsbostäder

977
Q
AB
H

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 15 st.

Under året har en av föreningens medlemslägenheter överlåtits med tillträde 2021-04-30.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Vald fram till Årsmötet:

Annika Bahrtine	Ordförande	2022
Arne Nordström	Ledamot	2022
Anders Wemmersten	Ledamot	2022
Gina Håvik	Ledamot	2021
Ingvar Dahlqvist	Ledamot	2021
Andreas Eklund	Suppleant	2022

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandattiden ut för följande ledamöter:

Gina Håvik

Ingvar Dahlqvist

Styrelsen har under året haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mats Gyllenberg Ordinarie extern
Revisionsfirman Sven Erik Nilsson i Malmö AB

Magnus Måbrink Ordinarie intern

Valberedning

Bo Ahlenius

Mona Måbrink

Stämman

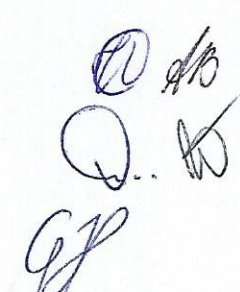
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-02.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter	1 061 544	1 061 544	1 061 544	1 061 544
Hysesintäkter m.m	742 119	779 999	683 889	761 311
Årets resultat	348 932	206 476	17 374	86 429
Soliditet (%)	58,70	58,30	57,60	56,90
Genomsn. årsavgift kr/kvm brf-yta	508	508	508	508
Genomsn. låneskuld kr/kvm obj.yta	6 542	6 660	6 677	6 895
Genomsnittlig räntekostnad (%)	1,21	1,64	1,82	2,27
Likvida medel	1 516 993	1 135 520	995 075	959 041

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Bostadsrättsyta: 2 087 kvm

Objektsyta: 2 467 kvm



Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	21 165 205	1 558 730	710 000	-142 890	206 476	23 497 521
Disposition av föregående års resultat:			200 000	6 476	-206 476	0
Årets resultat					348 932	348 932
Belopp vid årets utgång	21 165 205	1 558 730	910 000	-136 414	348 932	23 846 453

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-136 414
årets vinst	348 932
	212 518

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	12 518
	212 518

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2016
R. Åw
EJ

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 803 663	1 828 547
Övriga rörelseintäkter		32 684	5 711
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 836 347	1 834 258
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-846 591	-916 474
Övriga externa kostnader	4	-74 388	-104 003
Personalkostnader	5	-84 030	-49 885
Av- och nedskrivningar av anläggningstillgångar		-285 132	-285 132
Summa rörelsekostnader		-1 290 141	-1 355 494
Rörelseresultat		546 206	478 764
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		112	203
Räntekostnader och liknande resultatposter		-197 386	-272 491
Summa finansiella poster		-197 274	-272 288
Resultat efter finansiella poster		348 932	206 476
Årets resultat		348 932	206 476

Q. AB
Q. AB
Q. AB

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	36 522 905	36 707 376
Fastighetsförbättringar	7	2 295 698	2 390 984
Inventarier, verktyg och installationer	8	5 376	10 751
Summa materiella anläggningstillgångar		38 823 979	39 109 111

Summa anläggningstillgångar

38 823 979

39 109 111

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	16	5 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 531	40 694
Summa kortfristiga fordringar	45 547	46 300

Kassa och bank

Kassa och bank	1 516 993	1 135 520
Summa kassa och bank	1 516 993	1 135 520
Summa omsättningstillgångar	1 562 540	1 181 820

SUMMA TILLGÅNGAR

40 386 519

40 290 931



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		21 165 205	21 165 205
Upplåtelseavgifter		1 558 730	1 558 730
Fond för yttre underhåll		910 000	710 000
Summa bundet eget kapital		23 633 935	23 433 935

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-136 414	-142 890
Årets resultat		348 932	206 476
Summa fritt eget kapital		212 518	63 586
Summa eget kapital		23 846 453	23 497 521

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	15 850 000	16 140 000
Summa långfristiga skulder		15 850 000	16 140 000

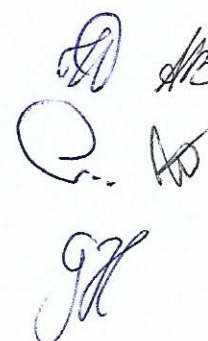
Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	9	290 000	290 000
Leverantörsskulder		24 229	20 104
Skatteskulder		17 511	11 652
Övriga skulder		31 327	29 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	326 999	302 303
Summa kortfristiga skulder		690 066	653 410

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 386 519

40 290 931



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	(120 år) 0,83%
Fastighetsförbättringar	(35 resp 30 år) 2,86% resp 3,33%
Inventarier	(10 år) 10%

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet	Eget kapital/Balansomslutning
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	Månadsavgift x 12/total boyta i kvm
Genomsnittlig låneskuld kr/kvm	Genomsn. banklån under året/total objektsyta
Genomsnittlig räntekostnad	Årets räntekostn./genomsn. banklån under året
Likvida medel	Bankmedel
Bostadsrättsyta	Summa yta som är bostadsrätter
Objektarea	Summa bfr.yta+uthyrningsbara ytor

Not 2 Nettoomsättning

Per 31/12 2020 består föreningen av 15 bostadsrätter och 5 lokaler med hyresrätt. För bostadsrätterna har under året en avgift på 508 kr/kvm (508 kr/kvm) och är tagits ut. Bruttohyresintäkterna fördelar sig på lägenheter och lokaler enligt följande:

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 061 544	1 061 544
Hyror lokaler	825 300	779 999
Övriga intäkter	2 566	5 711
Erhållna statliga bidrag	30 118	0
Hyresförluster	-12 996	-12 996
Tillfällig hyresrabatter	-70 185	0
	1 836 347	1 834 258

RL AB
Q. AW
GH

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel köpta tjänster	107 722	99 768
Övriga köpta fastighetstjänster	15 271	53 167
Elavgifter	34 680	44 217
Värme	318 059	335 813
Vatten och avlopp	42 560	50 609
Renhållning	28 551	28 862
Fastighetsförsäkringar	27 958	28 909
Bredband och kabel-tv	3 911	5 810
Underhåll bostäder	40 049	3 470
Underhåll lokaler	8 261	27 383
Underhåll gemensamma utrymmen	15 596	55 369
Underhåll installationer	30 001	67 641
Underhåll utvändigt	75 166	17 719
Fastighetsskatt	84 735	83 955
Övriga fastighetskostnader	14 071	13 781
	846 591	916 473

Den storleksmässigt största kostnadsposten avseende reparation och underhåll består av en kostnad från Förvaltnings AB Malmöborg på 54 780 kr avseende arbete på innergården.

Fastighetsskatt belastar föreningen enligt följande: 15 st lägenheter * 1 429 kr + 1% * 6 330 000
(taxvärde på lokalen)= 84 735 kr

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Förvaltningsarvoden	49 360	48 563
Revisionsarvoden	11 328	11 146
Övriga förvaltningstjänster	10 915	41 221
Övriga externa tjänster	2 785	3 073
	74 388	104 003

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	42 000
Sociala avgifter	13 080	7 885
Totala arvoden, andra ersättningar och sociala kostnader	84 030	49 885

[Handwritten signatures and initials]

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 136 603	22 136 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 136 603	22 136 603
Ingående avskrivningar	-1 106 826	-922 355
Årets avskrivningar	-184 471	-184 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 291 297	-1 106 826
Ingående anskaffningsvärde mark	15 677 599	15 677 599
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	15 677 599	15 677 599
Utgående redovisat värde	36 522 905	36 707 376
Taxeringsvärden byggnader	23 352 000	23 352 000
Taxeringsvärden mark	31 978 000	31 978 000
	55 330 000	55 330 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

Förbättringsarbeten på fastigheten som uppgår till större belopp och som har lång livslängd behandlas som investeringar i fastigheten och aktiveras. Dessa investeringar skrivs sedan av efter individuellt bedömd livslängd. Fr.o.m 2014 får man i K2-reglementet inte boka upp nya fastighetsförbättringar på detta sätt. Befintliga förbättringsarbeten får dock slutavskrivas.

Följande förbättringsarbeten är genomförda och skrivs av: fasadrenovering, skorstensrenovering och underhåll fönster, alla under 2011.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 185 018	3 185 018
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 185 018	3 185 018
Ingående avskrivningar	-794 034	-698 748
Årets avskrivningar	-95 286	-95 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-889 320	-794 034
Utgående redovisat värde	2 295 698	2 390 984

[Handwritten signatures and initials]

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 253	111 253
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 253	111 253
Ingående avskrivningar	-100 502	-95 127
Årets avskrivningar	-5 375	-5 375
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 877	-100 502
Utgående redovisat värde	5 376	10 751

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Nordea Hypotek	1,50	2022-02-16	6 020 000	6 125 000
Nordea Hypotek	0,70	2024-08-21	500 000	500 000
Nordea Hypotek	0,88	2024-09-19	3 000 000	3 000 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-03-19	6 020 000	6 125 000
Nordea Hypotek	1,00	2025-03-19	600 000	680 000
			16 140 000	16 430 000
Kortfristig del av långfristig skuld			290 000	290 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

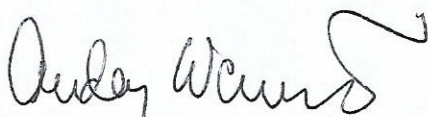
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	19 034	35 360
Förutbetalda hyresintäkter	156 178	142 066
Leverantörsfakturor efter bokslutsdatum	54 337	65 572
Reserverat styrelsearvode	70 950	40 000
Soc avgifter styrelsearvode	14 000	6 806
Upplupet revisionsarvode	12 500	12 500
	326 999	302 304

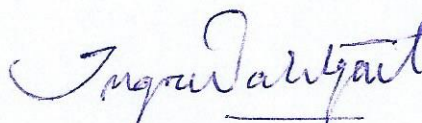
Handwritten signatures and initials:
- A large circular stamp with a signature inside.
- Initials "AB" and "AW" next to the stamp.
- A signature "GJ" at the bottom.

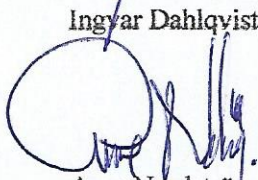
Not 11 Ställda säkerheter

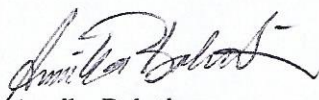
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning i Malmö Hästen 3	18 150 000	18 150 000
	18 150 000	18 150 000

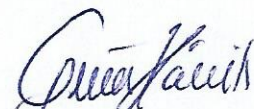
Malmö den 12 15 2021


Anders Wemmersten


Ingyar Dahlqvist


Arne Nordström


Annika Bahrtine


Gina Hålvik


Vår revisionsberättelse har lämnats 12/5 2021


Mats Gyllenberg
Godkänd revisor


Magnus Måbrink
Intern revisor