

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Wore 1

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2045.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1947-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1947-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2008-06-27 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

Gustaf Filip Dagerklint	Vice ordförande
Nils Patrik Jönsson	Ledamot
Marie Therése Åberg	Ledamot
Simon Peter Bunse	Suppleant
Per Martin David Ingvarsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Karlsson	Ordinarie Intern
------------------	------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Jylland 5	1947	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

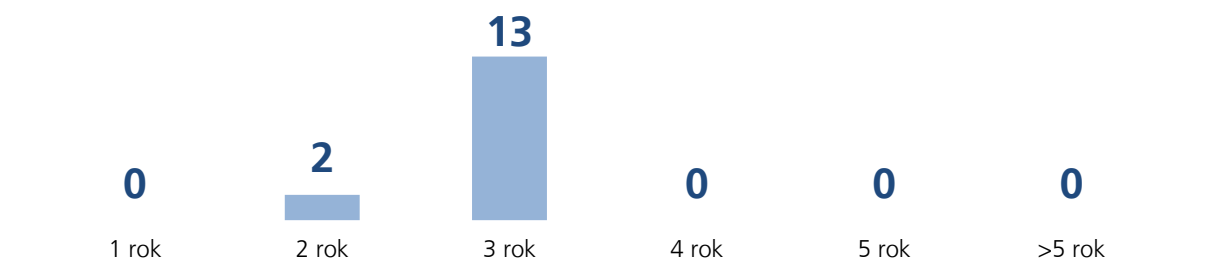
Värdeåret är 1947.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 096 m², varav 1 096 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Golvslipning tvättstuga	2020	
Färgförbättring källarväggar	2020	
Energibesiktning	2020	
Travertinmålning trapphus	2019	
Golvslipning trapphus	2019	
Tvättmaskiner	2019	
Åtgärder OVK	2019	Samtliga brister fr OVK besiktning åtgärdade
Rensning samtliga ventilationskanaler	2019	
OVK besiktning	2018	
Stamspolning	2018	
Målning trapphus	2018	
Låssystem entrédörrar	2018	
Armatyrbyte i allmänna utrymmen	2018	LED m rörelsesensorer
Källarfönster målning utvändigt	2018	
Rep och målning av källarväggar	2018	
Dammbindning	2017	Betonggolv källare
Utemiljö	2017	Total nyplantering av växter samt ny gräsmatta
Utemöbler	2017	Slipade, oljade och ny lackerade
Hobbyrum / Samlingslokal	2017	Totalrenoverat inkl. ljudabsorbenter i taket
Radiatorinjustering	2017	Inkl. byte av ventiler
Entré A	2017	Nytt plåttak, lampa, klinker, gjutning trappavsats
Entré B	2017	Målning, lampa
Ny komplett värmecentral	2016	
Byte yttre dagvattenrör och brunnar	2016	
Byte dräneringsrör och brunnar	2016	
Komplettering hänggrännor	2016	
Nytt tak	2011	
Nya entrédörrar	2009	
Säkerhetsdörrar samtliga lägenheter	2009	
Stambyte	2004	
Byte samtliga radiatorer	2004	
Helrenovering tvättstuga	2002	
Brandvarnare	2001	
Balkonger, ny platta	1995	
Omfogning alla fasader	1995	
Kabel-TV	1988	
Fönsterbyte	1984	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Drift och funktionskontroll värmecentral	Riksbyggen
Systematiskt Brandskyddsarbete	SBC
Underhållsplan	Riksbyggen
Bredband	Com Hem

Föreningens ekonomi

Under 2020 höjdes avgifterna för att täcka höjningen om ca 170.000 av tomträttsavgälden. Ingen höjning bedöms nödvändig de närmaste åren. Föreningens ekonomi är god med en mycket låg skuldsättningsgrad och bra likviditet.

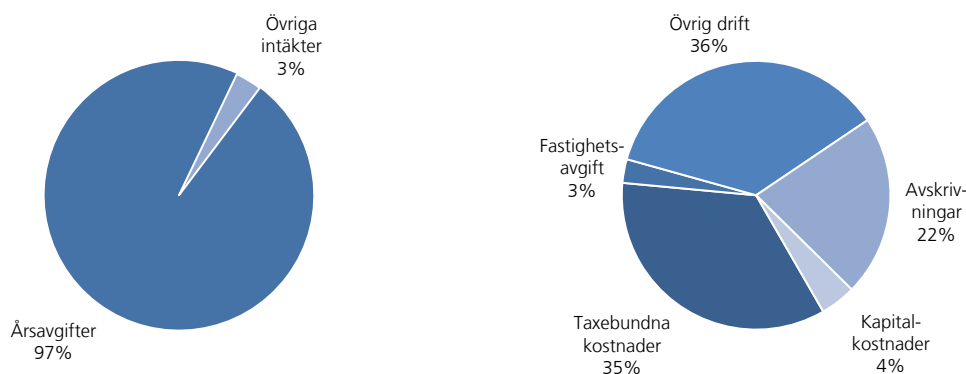
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	391 891	643 500
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	922 312	822 135
Finansiella intäkter	19	9
Ökning av kortfristiga skulder	10 298	0
	932 629	822 144
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	571 801	931 434
Finansiella kostnader	32 347	33 616
Ökning av kortfristiga fordringar	87 156	3 213
Minskning av långfristiga skulder	80 824	64 324
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 166
	772 128	1 073 753
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	552 391	391 891
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	160 501	-251 609

*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

Energibesiktning har genomförts.

Golv i tvättstugan har slipats och efterbehandlats.

Problem med att källarväggarna färgade av sig har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	815	724	698	698
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 728	2 802	2 861	2 904
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	21	17
Värmekostnad/m ² totalyta	144	152	161	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	30	29	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	31	31	28
Soliditet (%)	63	62	9	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	150	-311	-39	-154
Nettoomsättning (tkr)	922	822	792	794

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 096 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	16 775	0	0	16 775
Uppskrivningsfond	4 896 000	-102 000	0	4 998 000
Upplåtelseavgifter	201 215	0	0	201 215
Fond för yttre underhåll	63 000	63 000	-166 600	166 600
S:a bundet eget kapital	5 176 990	-39 000	-166 600	5 382 590
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-54 518	39 000	-144 408	50 890
Årets resultat	150 081	150 081	311 008	-311 008
S:a fritt eget kapital	95 563	189 081	166 600	-260 118
S:a eget kapital	5 272 552	150 081	0	5 122 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	150 081
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-93 518
uppskrivningsfond	102 000
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-63 000
summa balanserat resultat	95 563

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	95 563
----------------------------------	---------------

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	921 822	821 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	490	180
Summa rörelseintäkter		922 312	822 135
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-428 217	-831 060
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 652	-24 442
Personalkostnader	Not 6	-110 932	-75 932
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-168 102	-168 102
Summa rörelsekostnader		-739 903	-1 099 536
RÖRELSERESULTAT		182 409	-277 401
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 347	-33 616
Summa finansiella poster		-32 328	-33 607
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		150 081	-311 008
ÅRETS RESULTAT		150 081	-311 008

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8	7 738 384	7 906 486
Summa materiella anläggningstillgångar	7 738 384	7 906 486
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 738 384	7 906 486
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	562 157	399 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	85 520	0
Summa kortfristiga fordringar	647 677	400 021
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	647 677	400 021
SUMMA TILLGÅNGAR	8 386 061	8 306 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		217 990	217 990
Uppskrivningsfond		4 896 000	4 998 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	63 000	166 600
Summa bundet eget kapital		5 176 990	5 382 590
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-54 518	50 890
Årets resultat		150 081	-311 008
Summa fritt eget kapital		95 563	-260 118
SUMMA EGET KAPITAL		5 272 552	5 122 472
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 420 468	3 006 792
Summa långfristiga skulder		1 420 468	3 006 792
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 569 824	64 324
Leverantörsskulder		16 010	15 645
Skatteskulder		1 580	2 550
Övriga skulder		1 656	5 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	103 971	89 637
Summa kortfristiga skulder		1 693 041	177 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 386 061	8 306 507

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	2020	2019
Byggnad	50 år	50 år
Uppskrivning byggnad enl. taxering 2019	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	892 995	793 138
Bredbandsintäkter	28 800	28 800
Öresutjämning	27	17
	921 822	821 955

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	490	0
Övriga intäkter	0	180
	490	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	1 888	2 922
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 855	10 350
	Gård	805	938
	Förbrukningsmateriel	6 425	1 280
	Fordon	2 114	84
		29 087	15 573
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	97 999
	Källare	0	64 000
	Lås	0	1 720
	VVS	2 233	1 963
	Värmeanläggning/undercentral	2 376	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 743
		4 609	167 425
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	60 085
	Entré/trapphus	0	110 000
	Balkonger/altaner	0	137 500
		0	307 585
	Taxebundna kostnader		
	El	25 088	25 679
	Värme	158 140	166 420
	Vatten	38 038	33 126
	Sophämtning/renhållning	45 801	44 869
		267 067	270 094
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	6 415	6 470
	Tomträttsavgäld	57 181	1 004
	Kabel-TV	42 423	42 254
		106 019	49 728
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	21 435	20 655
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	428 217	831 060

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	900
	Föreningskostnader	406	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 355	0
	Förvaltningsarvode	20 336	19 464
	Administration	2 699	4 078
	Konsultarvode	7 550	0
		32 652	24 442

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	18 000	18 000
	Löner	69 000	40 500
	Sociala kostnader	23 932	17 432
		110 932	75 932

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	66 102	66 102
	Uppskrivning byggnad	102 000	102 000
		168 102	168 102

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 011 011	5 011 011
	Utgående anskaffningsvärde	5 011 011	5 011 011
	Ackumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	5 100 000	0
	Årets uppskrivning mot uppskrivningsfond	0	5 100 000
	Årets avskrivning på uppskrivet belopp	-102 000	-102 000
	Ingående avskrivning på uppskrivet belopp	-102 000	0
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	4 896 000	4 998 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 102 525	-2 036 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-66 102	-66 102
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 168 627	-2 102 525
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 738 384	7 906 486
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	10 200 000	10 200 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
		21 000 000	21 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	21 000 000	21 000 000
		21 000 000	21 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	9 766	8 070
	Klientmedel hos SBC	552 391	391 891
		562 157	399 961

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträttsavgäld	85 520	0
		85 520	0

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	166 600	103 600
	Reservering enligt stadgar	63 000	63 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-166 600	0
	Vid årets slut	63 000	166 600

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
	SEB	0,690 %	704 000	704 000
	SEB	1,540 %	400 000	400 000
	SEB	1,540 %	385 000	385 000
	SEB	0,680 %	725 292	780 116
	SEB	1,120 %	776 000	802 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 990 292	3 071 116
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 569 824	-64 324
			1 420 468	3 006 792

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 586 172 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 255 700	3 255 700

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	3 000	0
	Arvoden	15 000	18 000
	Sociala avgifter	5 656	5 656
	Ränta	988	782
	Avgifter och hyror	79 327	65 199
		103 971	89 637

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS
SLUT

Inga större arbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Gustaf Filip Dagerklint
Vice ordförande

Nils Patrik Jönsson
Ledamot

Marie Therése Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Fredrik Karlsson
Intern revisor