

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Diana 23

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 2012 och 2032.
- 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. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-18 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

Alice Helene Camilla Nordgren	Ordförande
Sofie Emma Karolin Cedergren	Sekreterare
Christian Robert Bjärntoft	Kassör
Mari Kristin Götesdotter	Ledamot
Joachim Lars Söderlund	Ledamot

Monique Emma Caroline Holmqvist	Suppleant
Josefin Susanna Matsdotter	Suppleant
Mats Johan Nordgren	Suppleant
George Suraj Sharan	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Persson

Ordinarie Extern

ÅKE PERSSONS REVISIONSBYRÅ AB

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Diana 23	2012	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 1929 och består av 1 flerbostadshus.

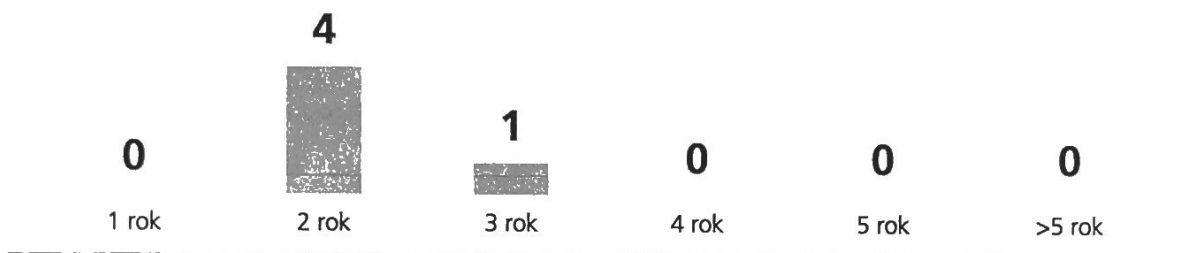
Värdeåret är 2012.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 392 m², varav 392 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Cykelgarage	Delvis gemensamt förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takuppstigning gathus	2019	Kostnad: 18 750:-
Installation fjärrvärme	2018	Nettokostnad: 132 625:-
Sanering källare	2017	Kostnad 50 000:-
Renovering fasad mot söder	2015	Kostnad: 25 744:-
Inst. takuppstigning gårdshus	2015	Kostnad: 21 000:-
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ommålning fönster och dörrar	2019	Behovsstyrt
Utbyte av trappa lght 5	2019	Ev. 2020

CD

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

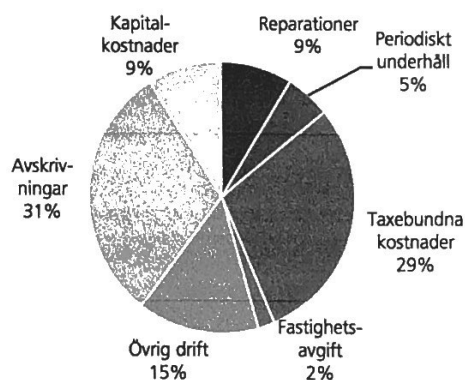
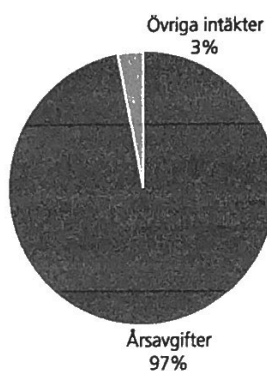
Avtal	Leverantör
Snöröjning	MAFAB
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	308 848	366 678
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	291 968	433 488
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 723
Ökning av kortfristiga skulder	9 618	2 308
	301 586	440 519
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	208 459	410 843
Finansiella kostnader	30 787	42 801
Minskning av långfristiga skulder	44 704	44 704
	283 950	498 349
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	326 484	308 848
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	17 636	-57 830

*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.

R

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Under 2019 överläts ingen av föreningens lägenheter.

Arbetet med en takuppstigning på gathuset avslutades i januari av entreprenören Hellens Plåt till en kostnad av 18 750:- inklusive moms.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 5 st
Överlåtelser under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 9

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	722	750	750	750
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 632	6 746	6 860	6 974
Elkostnad/m ² totalyta	77	85	84	57
Värmekostnad/m ² totalyta	133	145	152	163
Vattenkostnad/m ² totalyta	39	26	22	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	109	92	141
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-54	-126	-71	-42
Nettoomsättning (tkr)	292	311	306	310

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 392 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	10 813 000	0	0	10 813 000
Fond för yttre underhåll	147 300	70 000	-257 427	334 727
S:a bundet eget kapital	10 960 300	70 000	-257 427	11 147 727
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-574 911	-70 000	130 974	-635 885
Årets resultat	-53 575	-53 575	126 453	-126 453
S:a ansamlad förlust	-628 486	-123 575	257 427	-762 338
S:a eget kapital	10 331 814	-53 575	0	10 385 389

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-53 575
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-504 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 000
summa balanserat resultat	-628 485

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

18 750
-609 735

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	291 908	310 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	122 825
Summa rörelseintäkter		291 968	433 488
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-171 580	-376 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-36 880	-34 715
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-106 297	-106 297
Summa rörelsekostnader		-314 756	-517 140
RÖRELSERESULTAT		-22 788	-83 652
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-30 787	-42 801
Summa finansiella poster		-30 787	-42 801
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-53 575	-126 453
ÅRETS RESULTAT		-53 575	-126 453

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	12 660 292	12 766 589
Summa materiella anläggningstillgångar	12 660 292	12 766 589
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	12 660 292	12 766 589
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	326 484	308 848
Summa kortfristiga fordringar	326 484	308 848
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	326 484	308 848
SUMMA TILLGÅNGAR	12 986 776	13 075 437

p

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 813 000	10 813 000
Fond för yttre underhåll	Not 9	147 300	334 727
Summa bundet eget kapital		10 960 300	11 147 727
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-574 911	-635 885
Årets resultat		-53 575	-126 453
Summa fritt eget kapital		-628 486	-762 338
SUMMA EGET KAPITAL		10 331 814	10 385 389
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	-44 704	0
Summa långfristiga skulder		-44 704	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	2 644 490	2 644 490
Leverantörsskulder		16 657	15 837
Skatteskulder		6 885	6 685
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	31 634	23 036
Summa kortfristiga skulder		2 699 666	2 690 048
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 986 776	13 075 437

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	283 136	294 168
Elintäkter	8 774	16 495
Öresutjämning	-2	0
	291 908	310 663

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	0	122 500
Återbäring försäkringsbolag	0	325
Övriga intäkter	60	0
	60	122 825

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Sotning	700	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	4 375	0
	Gemensamma utrymmen	0	405
	Gård	3 224	3 529
	Förbrukningsmateriel	2 005	0
		10 304	3 934
	Reparationer		
	Ventilation	10 489	0
	Elinstallationer	19 666	0
		30 155	0
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	18 750	0
	Värmeanläggning	0	257 427
		18 750	257 427
	Taxebundna kostnader		
	El	30 348	33 506
	Gas	0	44 873
	Värme	52 264	12 123
	Vatten	15 362	10 199
	Sophämtning/renhållning	3 626	3 580
		101 600	104 281
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	3 886	3 802
		3 886	3 802
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	6 885	6 685
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	171 580	376 128

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	613
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	6 250
	Föreningskostnader	406	388
	Fritids- och trivselkostnader	639	0
	Förvaltningsarvode	25 400	24 155
	Administration	2 590	2 159
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	1 170	1 150
		36 880	34 715

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	106 297	106 297
		106 297	106 297

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 404 370	13 404 370
	Utgående anskaffningsvärde	13 404 370	13 404 370
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-637 781	-531 485
	Årets avskrivningar enligt plan	-106 297	-106 297
	Utgående avskrivning enligt plan	-744 078	-637 781
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 660 292	12 766 589
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 774 705	2 774 705
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	7 600 000	6 800 000
	Taxeringsvärde mark	4 625 000	2 665 000
		12 225 000	9 465 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 225 000	9 465 000
		12 225 000	9 465 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Klientmedel hos SBC	326 484	308 848
		326 484	308 848
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	334 727	318 100
	Reservering enligt stadgar	70 000	70 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-257 427	-53 373
	Vid årets slut	147 300	334 727

AD

**Not
10**

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsda g
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	
Handelsbanken	0,860 %	1 925 000	1 945 000	2020-01-30
Handelsbanken	1,950 %	674 786	699 490	2020-02-10
Summa skulder till kreditinstitut		2 599 786	2 644 490	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 644 490	-2 644 490	
		-44 704	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 376 266 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

2019-12-31

2018-12-31

Fastighetsinteckningar

5 900 000

5 900 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2019-12-31

2018-12-31

Ränta

4 752

4 263

Avgifter och hyror

26 882

18 773

31 634

23 036

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

Underhållsbehandling av fönster och dörrar bör påbörjas med de mest ömmande objekten under 2020. Skrapning/kittning/målning.

Vissa fasad partier kräver nedknackning och återupprättande av puts med därpå följande bättringsmålning.

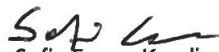
Merparten av ovanstående insatser kan rimligtvis utföras av föreningens medlemmar om erforderlig kompetens kan erhållas inom den kretsen.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 10 / 5 2020



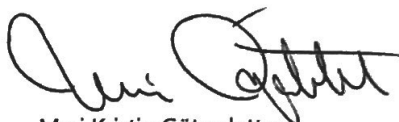
Alice Helene Camilla Nordgren
Ordförande



Sofie Emma Karolin Cedergren
Sekreterare



Christian Robert Bjärntoft
Kassör



Mari Kristin Götesdotter
Ledamot



Joachim Lars Söderlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2020



Åke Persson
Extern revisor