allabrf.se

sbc
Sveriges
BostadsrättsCentrum

2018

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Majoren

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Majoren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 och 2055.
- 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.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1944-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1950-12-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Eva Marianne Jansson	Ledamot	
Erik Olof Nilsson	Ledamot	
Ally Sara Ragnhild Rydby	Ledamot	
Pia Marie Carola Sjöstedt	Ledamot	
Ingrid Johanna Svensson	Ledamot	Avgått november 2018
Fredrik Viktor Malte Grönvall	Suppleant	
Jan-Olof Jansson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Sarah Nilsson	Ordinarie Intern	Internrevisor
Lennart Molvin	Ordinarie Intern	Internrevisor
Linus Hjelm	Suppleant Intern	Internrevisor

Valberedning
Ulla Gabrielsson
Åsa Johansson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-03-15.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
HILDEGARD 4	1946	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

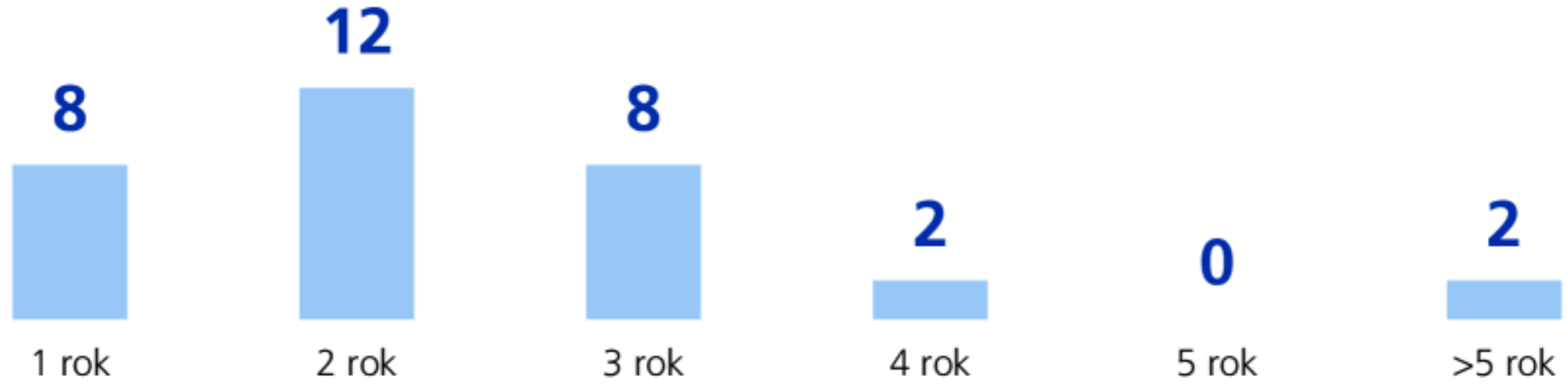
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 013 m², varav 2 013 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2055.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Uppföra miljöhus på gården	2018
Nytt system för portar och källardörr	2018
Relining av avloppsstammarna	2016
Stambyte av tappvattenstammarna	2016
Ventilationskontroll (OVK)	2015
Rensning av ventilationskanaler	2015
Installation av springventiler	2015
Spolning/fräsning av avloppsstammarna	2011 - 2012
El - inspekterad	2009
Värmeanläggning - ny värmeplatta/cirkulationspump	2008 - 2009
Dränering av gården	2006
Fasad -putsad och målad	2004
Helt nya balkonger	2004
Helt nytt tak lagt	2004
Nya ytterfönster	1996

Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn av källarfönstren och ev. åtgärder	2020	
Elcentral och stigar	2020	Underhållet är senarelagt pga. den höjning av tomträttsavgiften som föreningen står inför 2019
Sotning	2021	
OVK	2021	

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Lars Hansson i Skåne
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Lars Hanssons i Skåne

Föreningens ekonomi

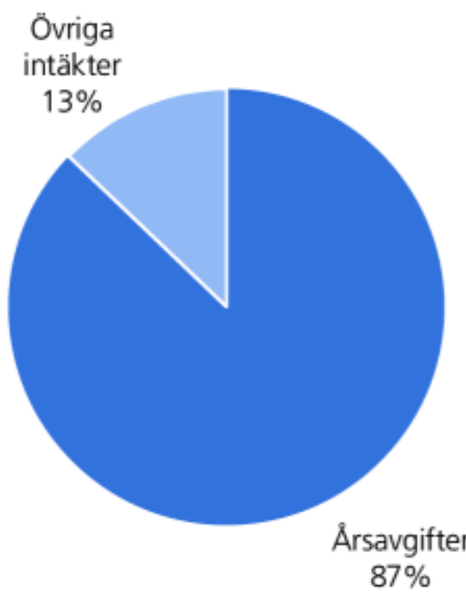
Styrelsen bedömmer föreningens ekonomi som god och stabil. Men med föranledning av Malmö Stads beslut om att avsevärt höja tomträttsavgiften fr.o.m juni 2019, då Brf Majorens nuvarande tomträttsavtal skrivs om, vill styrelsen redan nu annonsera för att en eventuell ytterligare höjning av medlemsavgiften kan ske under 2020.

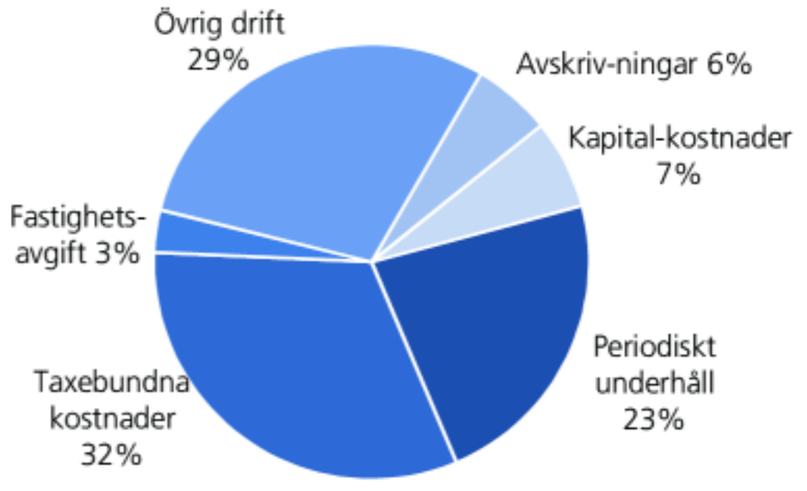
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2018**	**2017**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 052 142**	**831 524**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 422 882	1 213 611
Finansiella intäkter	46	75
Minskning kortfristiga fordringar	39	1 502
Ökning av kortfristiga skulder	0	126 529
	1 422 967	**1 341 717**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 177 608	964 528
Finansiella kostnader	88 017	90 219
Minskning av långfristiga skulder	66 916	66 352
Minskning av kortfristiga skulder	106 937	0
	1 439 478	**1 121 099**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 035 631**	**1 052 142**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-16 511**	**220 618**

*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 1 337 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

- Styrelsen har under 2018 haft 4 st styrelsemöten.
- I mars hölls den ordinarie föreningsstämman.
- Under mars skedde även installation av nya portkods-dosor till alla entréportar och källardörren. Till det nya systemet finns även taggar som kommer delas ut till medlemmarna så småningom under 2019.
- I mars bytte föreningen också teknisk förvaltare från Espace till Lars Hansson i Skåne. I samband med det tog även Lars Hansson i Skåne över trappstädningen, som tidigare sköttes av Veteranpoolen.
- I april genomförde styrelsen markarbete inför installationen av nya källsorteringsskåp på gården, montering av kärlskåpen samt byggnation av plank i anslutningen till dem och montering av nya cykelställ vid bersån (utanför A-trappan). I samband med det utfördes även markarbete vid husets andra gavel (mot D-trappan), där nya cykelställ placerades.
- Under sommaren/hösten mottog styrelsen ett åläggande från PostNord om åtgärder av brevinkasten till vissa lägenheter i föreningen. Ett utskick till de berörda medlemmarna om vilka åtgärder som krävs skedde i september, med krav om att åtgärder ska vara utförda senast den sista februari 2019.
- Styrelsen har haft en avgående styrelseledamot under det pågående verksamhetsåret, Johanna Svensson som avgick i november.
- Under året har 4 st lägenheter hyrts ut i andra hand och 4 st lägenheter har bytt ägare.
- En trädgårdsdag har genomförts i föreningen under året. Ett stort tack till er som deltagit och gjort så fint i trädgården!
- I december tändes julgranen på gården, med glöggmingel för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelser under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 46

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	616	580	577	560
Lån/m² bostadsrättsyta	2 926	2 959	2 992	1 827
Elkostnad/m² totalyta	12	13	13	10
Värmekostnad/m² totalyta	155	153	157	145
Vattenkostnad/m² totalyta	32	31	34	30
Kapitalkostnader/m² totalyta	44	45	47	34
Soliditet (%)	0	0	0	5
Resultat efter finansiella poster (tkr)	79	81	-2 203	-170
Nettoomsättning (tkr)	1 324	1 214	1 162	1 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 013 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	187 630	0	0	187 630
Fond för yttre underhåll	186 000	93 000	0	93 000
S:a bundet eget kapital	**373 630**	**93 000**	**0**	**280 630**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 295 334	-93 000	81 096	-2 283 430
Årets resultat	79 460	79 460	-81 096	81 096
S:a ansamlad förlust	**-2 215 874**	**-13 540**	**0**	**-2 202 334**
S:a eget kapital	**-1 842 244**	**79 460**	**0**	**-1 921 704**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	79 460
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 202 334
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-93 000
summa balanserat resultat	**-2 215 874**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	186 000
att i ny räkning överförs	**-2 029 874**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 323 800	1 213 611
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 082	0
Summa rörelseintäkter		**1 422 882**	**1 213 611**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 066 072	-864 697
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 114	-60 576
Personalkostnader	Not 6	-40 423	-39 255
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-77 843	-77 843
Summa rörelsekostnader		**-1 255 451**	**-1 042 371**
RÖRELSERESULTAT		**167 431**	**171 240**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		46	75
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 017	-90 219
Summa finansiella poster		**-87 971**	**-90 144**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**79 460**	**81 096**
ÅRETS RESULTAT		**79 460**	**81 096**

Balansräkning

		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	3 189 652	3 265 237
Inventarier	Not 9	0	2 258
Summa materiella anläggningstillgångar		**3 189 652**	**3 267 495**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**3 189 652**	**3 267 495**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 038 890	1 055 440
Summa kortfristiga fordringar		**1 038 890**	**1 055 440**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 038 890**	**1 055 440**
SUMMA TILLGÅNGAR		**4 228 542**	**4 322 935**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		187 630	187 630
Fond för yttre underhåll	Not 11	186 000	93 000
Summa bundet eget kapital		**373 630**	**280 630**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 295 334	-2 283 430
Årets resultat		79 460	81 096
Summa fritt eget kapital		**-2 215 874**	**-2 202 334**
SUMMA EGET KAPITAL		**-1 842 244**	**-1 921 704**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 822 305	5 889 221
Summa långfristiga skulder		**5 822 305**	**5 889 221**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	66 916	66 916
Leverantörsskulder		52 905	149 909
Skatteskulder		665	0
Övriga skulder		0	17 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	127 995	121 275
Summa kortfristiga skulder		**248 481**	**355 418**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**4 228 542**	**4 322 935**

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	**2018**	**2017**
Byggnad	67 år	67 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	**2017**
Årsavgifter	1 239 851	1 167 617
Bredbandsintäkter	70 610	35 305
Avgift andrahandsuthyrning	13 388	10 609
Öresutjämning	-49	80
	1 323 800	**1 213 611**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	**2017**
Försäkringsersättning	97 405	0
Återbäring försäkringsbolag	1 677	0
	99 082	**0**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	115 325	112 649
Fastighetsskötsel beställning	31 405	33 456
Fastighetsskötsel gård beställning	5 989	0
Snöröjning/sandning	7 365	6 469
Sotning	0	8 820
Gemensamma utrymmen	0	645
Gård	3 869	2 023
Serviceavtal	2 600	1 950
Förbrukningsmateriel	404	1 011
	166 956	**167 023**
Reparationer		
Tvättstuga	0	3 813
Lås	728	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
Vattenskada	0	105 531
	728	**113 094**
Periodiskt underhåll		
Sophantering/återvinning	229 126	0
Lås	48 110	0
Elinstallationer	17 750	0
Mark/gård/utemiljö	10 938	0
	305 924	**0**
Taxebundna kostnader		
El	24 140	26 647
Värme	311 573	308 512
Vatten	64 670	61 963
Sophämtning/renhållning	30 293	45 972
	430 676	**443 094**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	23 100	22 297
Tomträttsavgäld	1 558	1 558
Kabel-TV	21 558	21 580
Bredband	72 788	53 971
	119 004	**99 406**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**42 784**	**42 080**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 066 072**	**864 697**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2018	2017
Kreditupplysning	0	306
Inkassering avgift/hyra	0	425
Föreningskostnader	517	118
Fritids- och trivselkostnader	530	219
Förvaltningsarvode	50 005	48 204
Administration	1 791	6 554
Konsultarvode	18 271	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 750
	71 114	**60 576**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2018	2017
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	30 999	30 909
Sociala kostnader	9 424	8 346
	40 423	**39 255**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2018	2017
Byggnad	75 585	75 585
Inventarier	2 258	2 258
	77 843	**77 843**

Not 8 BYGGNADER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	5 039 017	5 039 017
Utgående anskaffningsvärde	**5 039 017**	**5 039 017**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 773 780	-1 698 195
Årets avskrivningar enligt plan	-75 585	-75 585
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 849 365**	**-1 773 780**
Planenligt restvärde vid årets slut	**3 189 652**	**3 265 237**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
	31 000 000	**31 000 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	31 000 000	31 000 000
	31 000 000	**31 000 000**

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 9 INVENTARIER

	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 289	11 289
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**11 289**	**11 289**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 031	-6 774
Årets avskrivningar enligt plan	-2 258	-2 258
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-11 289**	**-9 032**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**2 257**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 259	3 259
Skattefordran	0	39
Klientmedel hos SBC	1 035 631	1 052 142
	1 038 890	**1 055 440**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början	93 000	795 050
Reservering enligt stadgar	93 000	93 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	-795 050
Vid årets slut	**186 000**	**93 000**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken		0	2 456 250	Lån löst
Handelsbanken	1,600 %	1 431 250	1 446 250	2020-04-30
Handelsbanken	1,600 %	305 315	308 519	2020-04-30
Handelsbanken		0	141 895	Lån löst
Handelsbanken		0	664 379	Lån löst
Handelsbanken		0	146 158	Lån löst
Handelsbanken		0	142 908	Lån löst
Handelsbanken		0	649 778	Lån löst
Handelsbanken	1,110 %	4 152 656	0	2021-12-01
Summa skulder till kreditinstitut		**5 889 221**	**5 956 137**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-66 916	-66 916	
		5 822 305	**5 889 221**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 554 641 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	6 089 250	6 089 250

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	30 000	0
Sociala avgifter	9 426	0
Ränta	5 440	14 795
Avgifter och hyror	83 129	91 417
Vattenskada	0	15 063
	127 995	**121 275**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerade underhållsarbeten i Brf Majoren de närmast åren:

- Under år 2020 planerar styrelsen att utföra besiktning av elcentral och stigar samt en översyn av källarfönstren, och eventuella åtgärder av de fönster som kräver det.
- Under år 2021 planerar styrelsen genomföra en OVK-besiktning av ventilationen i fastigheten samt en sotning av de öppna spisarna i huset.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 2 2019

Eva Marianne Jansson
Ledamot

Erik Olof Nilsson
Ledamot

Ally Sara Ragnhild Rydby
Ledamot

Pia Marie Carola Sjöstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27 / 2 2019

Lennart Molvin
Intern revisor

Sarah Nilsson
Intern revisor

Bostadsrättsföreningen Majoren
Org. Nr 746000-2434

Revisionsberättelse

Vi (Lennart Molvin och Sarah Nilsson) är valda som revisorer i brf Majoren. För räkenskapsåret 2018 avger vi följande revisionsberättelse:

Vi har granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsbokslutet är upprättat enligt god revisionssed och vid revisionen har vi inte hittat något som ger anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningen, att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Malmö den 27 februari 2019.

Lennart Molvin

Sarah Nilsson