

Bostadsrättsföreningen Bjäre 7

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Bjäre 7
769611-5406
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bjäre 7, 769611-5406, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-10-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-05-25 och nuvarande stadgar registrerades 2007-07-05 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Carin Jönerup	Ordförande	2019
Petra Engvall	Ledamot	2019
Ralph Strandvoll	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Penny Olsson	Suppleant	2019
Martin Söderberg	Suppleant	2019
Adam Westerberg	Suppleant	2019
Ordinarie revisorer		
Håkan Björnkvist	Föreningsvald revisor	2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bjäre 7 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 24 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Östra Kristinelundsvägen 25 A-B.

Föreningen upplåter 24 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
2	6	14	2

Total tomtarea:	1034 kvm
Total bostadsarea:	1590 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Villa & Fastighetsassistans	Fastighetsskötsel
Telenor	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Villa & Fastighetsassistans	Städavtal
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 43 114 kr och planerat underhåll för 660 960 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2015 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 285 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 179 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat putsning och filtning av källartrappa.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 19 mars 2018, samt extra föreningsstämmor 5 juni 2018 och 19 juni 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: inga.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 33 medlemmar.
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 32 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 249	1 245	1 223	1 193
Resultat efter finansiella poster	-405	-1 191	-54	-101
Förändring av underhållsfond	-	-161	84	64
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-251	-878	14	-13
Soliditet %	48	49	54	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	747	747	732	711
Driftskostnad, kr / kvm	389	361	333	334
Ränta, kr / kvm	49	158	183	198
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	179	176	158	125
Lån, kr / kvm	9 203	9 203	8 259	8 259
Snittränta (%)	0,53	1,72	2,22	2,40

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	18 710 362	-	-3 383 416	-1 190 767
Disposition enligt föreningsstämma			-1 190 767	1 190 767
Avsättning till underhållsfond		285 000	-285 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-285 000	285 000	
Årets resultat				-404 894
Vid årets slut	18 710 362	-	-4 574 183	-404 894

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 574 183
Årets resultat före fondförändring	-404 894
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-285 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	285 000
Summa över/underskott	-4 979 077

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-4 979 077

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 187 388	1 187 388
Övriga rörelseintäkter	2	61 952	58 075
Summa rörelseintäkter		1 249 340	1 245 463
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 321 815	-1 844 970
Övriga externa kostnader	6	-74 134	-80 465
Personalkostnader	7	-29 899	-108 080
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-151 534	-151 534
Summa rörelsekostnader		-1 577 382	-2 185 049
Rörelseresultat		-328 042	-939 586
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 011	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 863	-251 189
Summa finansiella poster		-76 852	-251 181
Resultat efter finansiella poster		-404 894	-1 190 767
Årets resultat		-404 894	-1 190 767

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	27 781 051	27 932 585
Summa materiella anläggningstillgångar		27 781 051	27 932 585
Summa anläggningstillgångar		27 781 051	27 932 585
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 020	1 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	30 229	28 101
Summa kortfristiga fordringar		31 249	29 121
Kassa och bank	11	880 328	1 137 940
Summa omsättningstillgångar		911 577	1 167 061
SUMMA TILLGÅNGAR		28 692 628	29 099 646

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 710 362	18 710 362
Summa bundet eget kapital		18 710 362	18 710 362
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 574 183	-3 383 416
Årets resultat		-404 894	-1 190 767
Summa fritt eget kapital		-4 979 077	-4 574 183
Summa eget kapital		13 731 285	14 136 179
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	12,13	14 632 049	14 632 049
Summa långfristiga skulder		14 632 049	14 632 049
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		217 228	110 485
Skatteskulder		2 815	2 640
Övriga skulder		-27 841	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	137 092	218 293
Summa kortfristiga skulder		329 294	331 418
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 692 628	29 099 646

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-328 042	-939 586
Avskrivningar	151 534	151 534
	-176 508	-788 052
Erhållen ränta	1 011	8
Erlagd ränta	-77 863	-251 189
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-253 360	-1 039 233
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 128	-9 916
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 124	150 732
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-257 612	-898 417
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	1 500 310
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	1 500 310
Årets kassaflöde	-257 612	601 893
Likvida medel vid årets början	1 137 940	536 047
Likvida medel vid årets slut	880 328	1 137 940

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnad

120 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 187 388	1 187 388
Summa	1 187 388	1 187 388

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	51 480	51 480
Överlåtelseavgifter	6 792	3 348
Övriga intäkter	3 680	3 247
Summa	61 952	58 075

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	20 432	1 718
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	14 343	6 541
Övrigt, gemensamma utrymmen	806	11 950
VA & sanitet, installationer	3 294	806
Ventilation, installationer	2 907	16 585
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	7 992
Huskropp	-	3 125
Markytor	-	8 106
Vattenskador	1 332	50 558
Summa	43 114	107 381

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	10 193
Övrigt, gemensamma utrymmen	72 846	-
VA & sanitet, installationer	-	185 000
Huskropp, tak	-	960 708
Huskropp, fönster	19 881	7 929
Markytor	568 233	-
Summa	660 960	1 163 830

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetskatt	32 088	31 560
Fastighetsförvaltning	53 532	48 865
Städning	3 263	919
Sotning	-	13 745
Besiktningkostnader	44 250	-
Bevakningskostnader	1 600	1 558
Snöröjning	13 126	11 500
Förbrukningsmaterial	20 845	32 382
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 499	1 226
El	38 153	32 297
Uppvärmning	244 079	243 348
Vatten och avlopp	46 429	43 377
Avfallshantering	38 641	33 472
Fastighetsförsäkring	7 930	6 996
Systematiskt brandskyddsarbete	5 545	5 938
Kabel-TV	17 730	17 688
Internet	49 031	48 888
Summa	617 741	573 759

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 990
Kostnader för transportmedel	-	632
Tele och post	1 320	1 650
Förvaltningskostnader	68 549	73 778
Bankkostnader	438	445
Övriga externa tjänster	3 125	-
Övriga externa kostnader	701	1 970
Summa	74 133	80 465

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	22 751	44 800
Övriga arvoden	-	37 440
Summa	22 751	82 240
Sociala avgifter	7 148	25 840
Summa	29 899	108 080

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	151 534	151 534
Summa	151 534	151 534

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 178 668	19 178 668
-Mark	10 354 621	10 354 621
	<u>29 533 289</u>	<u>29 533 289</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	29 533 289	29 533 289
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 600 704	-1 449 170
	<u>-1 600 704</u>	<u>-1 449 170</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-151 534	-151 534
	<u>-151 534</u>	<u>-151 534</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 752 238	-1 600 704
 Redovisat värde	27 781 051	27 932 585
 <i>Varav</i>		
Byggnader	17 426 430	17 577 964
Mark	10 354 621	10 354 621
 Taxeringsvärden		
Bostäder	25 200 000	25 200 000
Totalt taxeringsvärde	25 200 000	25 200 000
<i>Varav byggnader</i>	13 000 000	13 000 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	-	7 930
Övriga förutbetalda kostnader	30 229	20 171
	<u>30 229</u>	<u>28 101</u>

Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	427 608	1 136 193
Placeringskonto SBAB	452 720	1 747
	<u>880 328</u>	<u>1 137 940</u>

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 632 049	14 632 049
	14 632 049	14 632 049

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	14 632 049	14 632 049
Summa	14 632 049	14 632 049

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,88 %	2019-03-28	6 150 000	-	-	6 150 000
Swedbank	0,90 %	2019-03-30	6 000 000	-	-	6 000 000
Swedbank	0,56 %	2019-04-28	2 482 049	-	-	2 482 049
			14 632 049	-	-	14 632 049

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 082	46 743
Förutbetalda intäkter	90 513	116 721
Upplupna driftskostnader	-	54 829
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 497	-
	137 092	218 293

Not 12 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 632 049	14 632 049
	14 632 049	14 632 049

Not 13 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	14 632 049	14 632 049
Summa	14 632 049	14 632 049

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,88 %	2019-03-28	6 150 000	-	-	6 150 000
Swedbank	0,90 %	2019-03-30	6 000 000	-	-	6 000 000
Swedbank	0,56 %	2019-04-28	2 482 049	-	-	2 482 049
			14 632 049	-	-	14 632 049

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	3 082	46 743
Förutbetalda intäkter	90 513	116 721
Upplupna driftskostnader	-	54 829
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 497	-
	137 092	218 293

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser


Ställda säkerheter

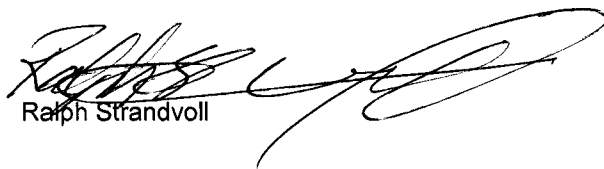
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	23 603 960	23 603 960
Summa ställda säkerheter	23 603 960	23 603 960

Underskrifter

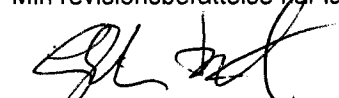
Malmö 2019-03-07


Carin Jönerup


Martin Söderberg


Ralph Strandvoll

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-11


Håkan Björnkvist
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

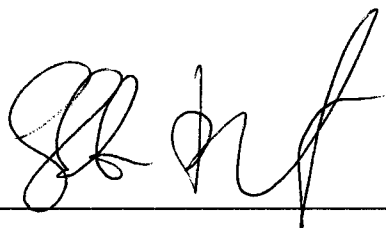
Undertecknad har granskat årsredovisningen och räkenskaper för Bostadsrättsföreningen Bjäre 7 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31 och lämnar följande berättelse:

De löpande räkenskaperna är rätt skildrade och vitsordade i verifikationslistorna.

Bokslut, avskrivningar och övriga delar i årsredovisningen är korrekta, bokslutsdispositionerna följer fattade beslut och gällande lagstiftning.

Således rekommenderar jag att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2018.

Malmö 12:e mars 2019

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Håkan Björnkvist', written over a horizontal line.

Håkan Björnkvist

Av föreningsstämman utsedd revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

