

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Cedern

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 2011 och 2030.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Sara Johnsson	Ordförande
Henrik af Petersens	Ledamot
Per Arvidsson	Ledamot
Dan Eliasson	Ledamot
Alva Gustafsson	Ledamot
Elin Karlsson	Ledamot
Theo Söderberg	Ledamot

Oscar Struwe-Eriksson	Suppleant
Karin Stövring-Nielsen	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Magnus Haak	Ordinarie Extern	Cederblads Revisionsbyrå AB
Daniel Fritze	Ordinarie Intern	Internrevisor

## Valberedning

Daniel Lineskär

Sammanställande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-27.

Extra föreningsstämma hölls 2018-11-07. Extra stämma med anledning av att anta nya stadgar.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
CEDERN 7	1930	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.

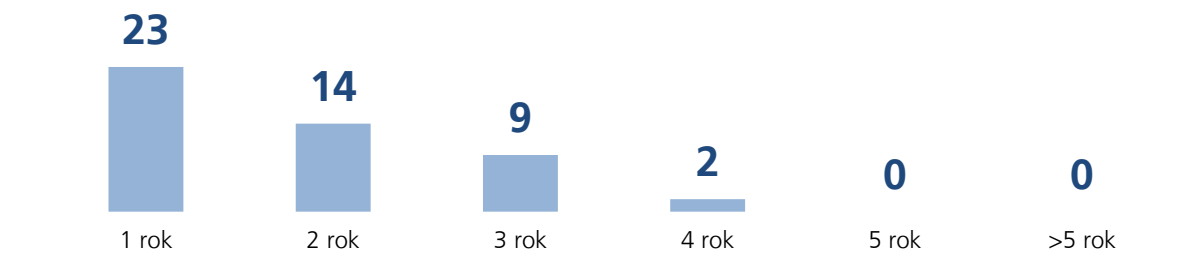
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 855 m<sup>2</sup>, varav 2 660 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 195 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemtjänst, personal	195 m <sup>2</sup>	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Före detta skyddsrummet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga	2018	Lagt in klinkers, målat väggar och nya maskiner
Målning av källare	2018	Uppfräschning, återställande till original
Målning av trapphus	2017 - 2018	Uppfräschning av samtliga trapphus i samband med dörrbyte
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	Byte till säkerhetsdörrar i samtliga trapphus
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	I samband med detta gjordes rensning av imkanaler
Målning av fasaden	2012	Uppfräschning, återställande till original
Renovering av fönster & balkongdörrar	2011 - 2013	Yttersidorna bekostas av föreningen. Ev. insidor av ägare.
Renovering av värmesystem	2011	Ny värmecentral, samt termostater på radiatorer
Renovering av fönster	2011 - 2014	Renovering av båge och karm
Renovering tak	2011	Inre halvan
Relining avlopp	2011	Svensk Rörinfodring inklusive samlingsstammar
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2011-2020
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2021-2030
Rörstambyte	2009	Stamrenovering av vattenledningar
Renovering av gården	2005	Renovering av gården under 2005
Fönsterrenovering	2005	Gjord hösten 2005
Underhållsplanen	2005	Upprättad, ungefärlig 2005-2010
Renovering av balkonger	2004	År renoverade
Elstambyte	2003	3-Fas till alla. Elmätning i källare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tak	2020	Målning av yttre halvan

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

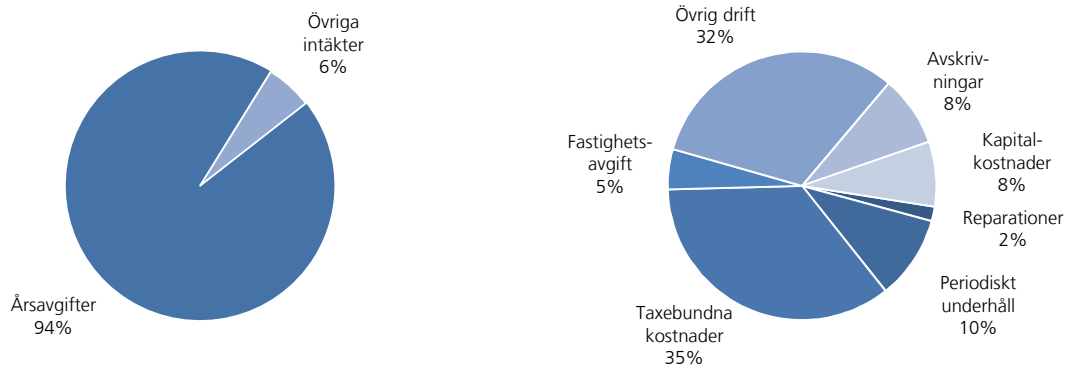
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vaktmästeri och städ	Severins Bygg & Fastighetservice AB
Underhåll av värmecentral	Secon
Klottersanering	Klottrets fiende

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 113 336</b>	<b>939 479</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 745 662	1 746 330
Finansiella intäkter	221	91
Minskning kortfristiga fordringar	4 297	23 146
Ökning av långfristiga skulder	0	1 489 267
Ökning av kortfristiga skulder	0	141 965
	<b>1 750 180</b>	<b>3 400 799</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 376 927	3 085 059
Finansiella kostnader	129 554	141 883
Minskning av långfristiga skulder	46 705	0
Minskning av kortfristiga skulder	16 741	0
	<b>1 569 927</b>	<b>3 226 942</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 293 589</b>	<b>1 113 336</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>180 253</b>	<b>173 857</b>

\*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

Under 2018 har föreningens tvättstuga renoverats. Klinkers har lagts in och väggarna har målats samt installerats en ny tvättmaskin och en ny torktumlare. Källarens putsade väggar och snickerier har målats om i hela källaren. Nya stadgar har antagits på extra stämma 2018-11-07 och i skrivande stund handläggs för registrering hos Bolagsverket. Föreningen har även haft en vårstädning och en höststädning av de gemensamma utomhusytorna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Medlemslokaler: 1 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75 st  
Tillkommande medlemmar: 17 st  
Avgående medlemmar: 11 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	577	577	577	577
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 083	4 099	3 578	3 851
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	17	18	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	131	128	109	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	34	35	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	45	50	61	71
Soliditet (%)	0	0	0	-23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	100	-1 620	302	239
Nettoomsättning (tkr)	1 745	1 745	1 758	1 731

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 660 m<sup>2</sup> bostäder och 195 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	138 580	0	0	138 580
Fond för yttre underhåll	96 231	96 231	-750 946	750 946
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>234 811</b>	<b>96 231</b>	<b>-750 946</b>	<b>889 526</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 530 109	-96 231	-868 782	-2 565 096
Årets resultat	100 195	100 195	1 619 728	-1 619 728
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 429 913</b>	<b>3 964</b>	<b>750 946</b>	<b>-4 184 824</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-3 195 102</b>	<b>100 195</b>	<b>0</b>	<b>-3 295 298</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	100 195
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 433 878
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-96 231</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 429 914</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

**att i ny räkning överförs**

96 231

**-3 333 683**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 744 812	1 744 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	850	1 518
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 745 662</b>	<b>1 746 330</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 190 668	-2 905 088
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 463	-122 848
Personalkostnader	Not 6	-59 796	-57 123
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 206	-139 206
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 516 134</b>	<b>-3 224 266</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>229 529</b>	<b>-1 477 936</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		221	91
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 554	-141 883
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-129 333</b>	<b>-141 792</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>100 195</b>	<b>-1 619 728</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>100 195</b>	<b>-1 619 728</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	7 499 555	7 638 761
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>7 499 555</b>	<b>7 638 761</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 499 555</b>	<b>7 638 761</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 063	14 667
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 351 666	1 164 106
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 354 729</b>	<b>1 178 773</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 354 729</b>	<b>1 178 773</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>8 854 284</b>	<b>8 817 534</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		138 580	138 580
Fond för yttre underhåll	Not 10	96 231	750 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>234 811</b>	<b>889 526</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 530 109	-2 565 096
Årets resultat		100 195	-1 619 728
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 429 913</b>	<b>-4 184 824</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-3 195 102</b>	<b>-3 295 298</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	5 532 000	5 532 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 532 000</b>	<b>5 532 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 125 343	6 172 048
Leverantörsskulder		190 782	203 421
Skatteskulder		569	0
Övriga skulder		26 015	-1 926
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	174 677	207 289
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 517 386</b>	<b>6 580 832</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 854 284</b>	<b>8 817 534</b>

## 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	2018	2017
Byggnader	67 år	67 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 539 384	1 539 384
Årsavgifter - lokaler	108 408	108 408
Bredbandsintäkter	97 020	97 020
	<b>1 744 812</b>	<b>1 744 812</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	850	1 518
	<b>850</b>	<b>1 518</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel/entreprenad	96 082	121 380
	Snöröjning/sandning	1 013	10 025
	Gemensamma utrymmen	20 497	6 324
	Gård	3 563	478
	Serviceavtal	13 225	21 212
	Förbrukningsmateriel	7 375	1 104
		<b>141 755</b>	<b>160 523</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	22 726	1 369
	Entré/trapphus	0	16 574
	Lås	0	30 213
	VVS	0	2 139
	Elinstallationer	0	4 722
	Fasad	6 400	0
	Fönster	0	1 845
		<b>29 126</b>	<b>56 862</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	1 375 500
	Tvättstuga	164 314	0
	Entré/trapphus	0	475 188
		<b>164 314</b>	<b>1 850 688</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	54 106	47 844
	Värme	374 609	365 757
	Vatten	100 785	97 108
	Sophämtning/renhållning	50 807	53 547
		<b>580 307</b>	<b>564 256</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 060	46 709
	Bredband	146 160	146 160
		<b>194 220</b>	<b>192 869</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>80 946</b>	<b>79 890</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 190 668</b>	<b>2 905 088</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	450	438
	Juridiska åtgärder	17 500	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 813	21 156
	Föreningskostnader	670	5 606
	Styrelseomkostnader	6 635	0
	Fritids- och trivselkostnader	575	338
	Förvaltningsarvode	59 409	58 520
	Förvaltningsarvodena övriga	0	3 676
	Administration	3 673	33 114
	Konsultarvode	5 375	0
	Övriga kostnader	9 363	0
		<b>126 463</b>	<b>122 848</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 500	43 466
	Sociala kostnader	14 296	13 657
		<b>59 796</b>	<b>57 123</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	139 206	139 206
		<b>139 206</b>	<b>139 206</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 461 891	9 461 891
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 461 891</b>	<b>9 461 891</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 823 130	-1 683 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 206	-139 206
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 962 336</b>	<b>-1 823 130</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 499 555</b>	<b>7 638 761</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	181 465	181 465
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 116 000	19 116 000
	Taxeringsvärde mark	12 961 000	12 961 000
		<b>32 077 000</b>	<b>32 077 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	30 400 000	30 400 000
	Lokaler	1 677 000	1 677 000
		<b>32 077 000</b>	<b>32 077 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	58 077	50 283
	Skattefordran	0	487
	Klientmedel hos SBC	1 293 589	1 113 336
		<b>1 351 666</b>	<b>1 164 106</b>

<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	750 946	654 715
	Reservering enligt stadgar	96 231	96 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-750 946	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>96 231</b>	<b>750 946</b>

<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,800 %	1 485 000	1 500 000	2019-02-01
	Handelsbanken	0,800 %	1 985 000	2 000 000	2019-02-18
	Handelsbanken	1,610 %	900 000	900 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,800 %	1 327 330	1 338 048	2019-04-15
	Handelsbanken	0,800 %	1 328 013	1 334 000	2019-03-29
	Handelsbanken	1,300 %	2 870 000	2 870 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,610 %	1 762 000	1 762 000	2022-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 657 343</b>	<b>11 704 048</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 125 343	-6 172 048	
			<b>5 532 000</b>	<b>5 532 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 323 743 kr.

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

<b>Not 12</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 715 000	11 715 000

<b>Not 13</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	0	44 800
	Sociala avgifter	0	14 076
	Ränta	14 907	14 983
	Avgifter och hyror	159 770	131 864
	Förutbetalda avh/hyror konvertering	0	1 566
		<b>174 677</b>	<b>207 289</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Målning av yttre halvan av taket kommer att ske år 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2019

Sara Johnsson  
*Ordförande*

Henrik af Petersens  
*Ledamot*

Per Arvidsson  
*Ledamot*

Dan Eliasson  
*Ledamot*

Alva Gustafsson  
*Ledamot*

Elin Karlsson  
*Ledamot*

Theo Söderberg  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019  
Cederblads Revisionsbyrå AB

Magnus Haak  
*Auktoriserad revisor FAR*

Daniel Fritze  
*Intern revisor*