

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gasklockan

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 2018 och 2022.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-26 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-09 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Philipp Birken	Ledamot	
Oscar Johansson	Ledamot	Från maj 2018
Eva Käck	Ledamot	
Daniel Sennfält	Ledamot	
Jasmine Cederblad	Ledamot	Till 7 december 2018
Roger Andersson Reimer	Suppleant	Från maj 2018
Ivar Björnsson	Suppleant	Till maj 2018
Annette Edengrand	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Fredrik Borg	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-03. Extra stämma med anledning av bygge av ny 1an.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Gasklockan 4	1929	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

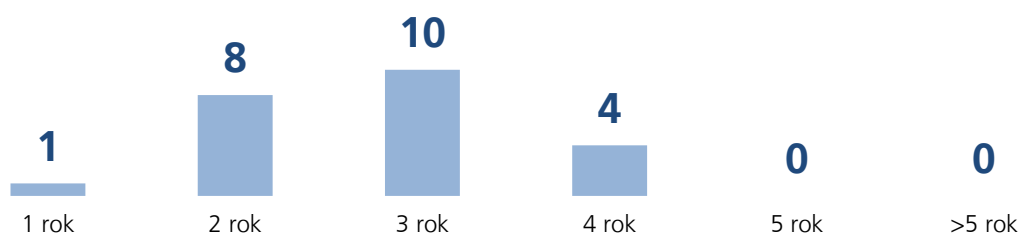
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 459 m<sup>2</sup>, varav 1 919 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 540 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Stiftelsen Skåne Stadsmission	540 m <sup>2</sup>	17-4-1 - 20-3-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2022.  
Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Avloppstammar	2018	
Ny toalett i hyreslokal	2017	
Ventilation	2015	OVK-Besiktning
Renovering av hyreslokal	2015	
Renovering av grind	2015	
Relining	2014	
Fönster målning	2012	
Takplåtar reparation, målning	2011	
Balkonger	2011	
Värmeanläggning	2010	
Gård	2005	
Fasad	2005	

Planerat underhåll	År
Bygg av ny 1an	2019
Tak och fönster	2019
Källardränning	2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

### Avtal

Ekonomisk förvaltning SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

#### INBETALNINGAR

	2018	2017
Rörelseintäkter	1 993 346	1 783 098
Finansiella intäkter	83	195
Minskning kortfristiga fordringar	0	196 677
Ökning av kortfristiga skulder	27 327	0
	<b>2 020 756</b>	<b>1 979 970</b>

#### UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 329 893	1 321 332
Finansiella kostnader	275 081	315 411
Ökning av kortfristiga fordringar	21 418	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	155 419
	<b>1 626 392</b>	<b>1 792 162</b>

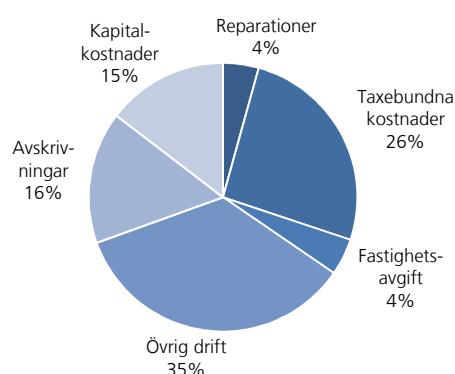
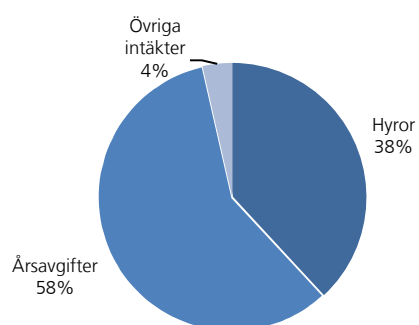
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT\*

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

	<b>2 679 342</b>	<b>2 284 978</b>
	<b>394 364</b>	<b>187 808</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

Avloppsstämmarna spolades och kontrollerades med filmkamera.

På grund av den överhettade byggbranschen blev arbetena med källardränningen uppskjutna tills vidare (2019). Det samma gäller för målning och reparation utvändigt av fastighetens fönster. Vidare är det planerat att i början av 2019 bygga om en outnyttjad foajé i markplan till en enrumslägenhet med loft. Staden har givit bygglov. Försäljning sker till våren 2019.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	606	606	606	606
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 402	1 032	1 268	1 260
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 670	6 670	6 670	6 670
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	29	22	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	122	101	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	20	20	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	112	128	128	145
Soliditet (%)	56	56	56	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	88	-154	110	278
Nettoomsättning (tkr)	1 980	1 780	1 875	1 852

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 919 m<sup>2</sup> bostäder och 540 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	13 304 999	0	0	13 304 999
Upplåtelseavgifter	1 413 328	0	0	1 413 328
Fond för yttre underhåll	3 251 157	654 400	-106 518	2 703 275
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 969 484</b>	<b>654 400</b>	<b>-106 518</b>	<b>17 421 602</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 236 722	-654 400	-47 492	-534 830
Årets resultat	87 895	87 895	154 010	-154 010
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 148 827</b>	<b>-566 505</b>	<b>106 518</b>	<b>-688 840</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 820 657</b>	<b>87 895</b>	<b>0</b>	<b>16 732 762</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	87 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-582 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-654 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 148 827</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

17 969
<b>-1 130 858</b>

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	1 980 072	1 780 443
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 274	2 655
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 993 346</b>	<b>1 783 098</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 022 167	-1 078 641
Övriga externa kostnader	Not 5	-221 383	-236 777
Personalkostnader	Not 6	-86 343	-5 914
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-300 560	-300 560
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 630 453</b>	<b>-1 621 892</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>362 893</b>	<b>161 206</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83	195
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 081	-315 411
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-274 998</b>	<b>-315 216</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>87 895</b>	<b>-154 010</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>87 895</b>	<b>-154 010</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>	26 932 997	27 233 556
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 932 997</b>	<b>27 233 556</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 932 997</b>	<b>27 233 556</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 562	49 592
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	2 382 591	1 930 150
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	107 264	107 264
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 499 417</b>	<b>2 087 006</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	519 307	515 936
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>519 307</b>	<b>515 936</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 018 724</b>	<b>2 602 942</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>29 951 721</b>	<b>29 836 498</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		14 718 327	14 718 327
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 251 157	2 703 275
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 969 484</b>	<b>17 421 602</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 236 722	-534 830
Årets resultat		87 895	-154 010
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 148 827</b>	<b>-688 840</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 820 657</b>	<b>16 732 762</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 000 000	4 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 800 000	8 800 000
Leverantörsskulder		77 264	43 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	253 799	259 920
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>9 131 063</b>	<b>9 103 736</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 951 721</b>	<b>29 836 498</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	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 163 424	1 163 424
Hyror lokaler	757 110	557 483
Hyror förråd	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	57 132	57 132
Öresutjämning	6	5
	<b>1 980 072</b>	<b>1 780 443</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Fakturerade kostnader	11 240	0
Återbäring försäkringsbolag	1 941	1 847
Övriga intäkter	93	808
	<b>13 274</b>	<b>2 655</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel beställning	5 545	4 328
	Snöröjning/sandning	8 675	20 159
	Städning enligt beställning	0	13 069
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	7 638
	Hissbesiktning	0	4 289
	Sophantering	1 343	2 018
	Gård	70	987
	Serviceavtal	14 995	14 323
	Förbrukningsmateriel	611	2 782
	Brandskydd	1 167	0
	Fordon	1 075	0
		<b>33 481</b>	<b>69 593</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	13 538	2 462
	VVS	18 596	11 539
	Ventilation	9 124	7 520
	Elinstallationer	3 094	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 931	0
	Hiss	29 115	20 063
	Fönster	2 925	0
		<b>82 323</b>	<b>41 584</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	0	106 518
	VVS	17 969	0
		<b>17 969</b>	<b>106 518</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	79 575	70 337
	Värme	308 608	298 919
	Vatten	55 871	48 181
	Sophämtning/renhållning	42 417	42 925
		<b>486 471</b>	<b>460 362</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	22 907	22 373
	Tomträttsavgäld	214 528	214 528
	Kabel-TV	28 263	27 964
	Bredband	52 164	52 164
		<b>317 862</b>	<b>317 029</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>84 061</b>	<b>83 555</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 022 167</b>	<b>1 078 641</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	2 450	1 250
	Tele- och datakommunikation	775	763
	Juridiska åtgärder	12 539	5 688
	Revisionsarvode extern revisor	13 000	13 563
	Föreningskostnader	388	1 411
	Fritids- och trivselkostnader	666	0
	Förvaltningsarvode	116 974	100 176
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 814
	Administration	3 807	2 472
	Korttidsinventarier	0	11 607
	Konsultarvode	70 784	97 034
		<b>221 383</b>	<b>236 777</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	65 700	4 500
	Sociala kostnader	20 643	1 414
		<b>86 343</b>	<b>5 914</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	300 560	300 560
		<b>300 560</b>	<b>300 560</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	30 055 975	30 055 975
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>30 055 975</b>	<b>30 055 975</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 822 419	-2 521 859
	Årets avskrivningar enligt plan	-300 560	-300 560
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 122 978</b>	<b>-2 822 419</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 932 997</b>	<b>27 233 556</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	19 655 000	19 655 000
	Taxeringsvärde mark	10 876 000	10 876 000
		<b>30 531 000</b>	<b>30 531 000</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER Fortsättning	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>			
	Bostäder	25 200 000	25 200 000	
	Lokaler	5 331 000	5 331 000	
		<b>30 531 000</b>	<b>30 531 000</b>	
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.			
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Skattekonto	173 242	111 288	
	Skattefordran	49 314	49 820	
	Klientmedel hos SBC	2 160 035	1 769 042	
		<b>2 382 591</b>	<b>1 930 150</b>	
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Tomträttsavgäld	107 264	107 264	
		<b>107 264</b>	<b>107 264</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	
	Vid årets början	2 703 275	2 224 275	
	Reservering enligt stadgar	654 400	479 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-106 518	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>3 251 157</b>	<b>2 703 275</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2018-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Swedbank	0,837 %	2 000 000	2 000 000
	Swedbank	0,837 %	3 800 000	3 800 000
	Swedbank	1,083 %	3 000 000	3 000 000
	Swedbank	3,973 %	4 000 000	4 000 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>12 800 000</b>	<b>12 800 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 800 000	-8 800 000
			<b>4 000 000</b>	<b>4 000 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				Rörligt
				Rörligt
				2019-06-28
				2021-06-24

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 800 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	18 781 000	18 781 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Arvoden	45 500	44 800
	Sociala avgifter	14 296	14 076
	Ränta	16 639	23 641
	Avgifter och hyror	177 364	177 403
		<b>253 799</b>	<b>259 920</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På grund av den överhettade byggbranschen blev arbetena med källardräneringen uppskjutna tills vidare (2019). Det samma gäller för målning och reparation utvändigt av fastighetens fönster. Vidare är det planerat att i början av 2019 bygga om en outnyttjad foajé i markplan till en enrumslägenhet med loft. Staden har givit bygglov. Försäljning sker till våren 2019.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2019

Philipp Birken  
*Ledamot*

Oscar Johansson  
*Ledamot*

Eva Käck  
*Ledamot*

Daniel Sennfält  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Fredrik Borg  
*Auktoriserad revisor*