

# 2020

## ÅRSREDOVISNING FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STRANDVILLAN



Bostadsrättsföreningen Strandvillan  
Marietorps allé 9  
217 75 Malmö

Org.nr 769602-6017

Bankgiro nr 5213-6398

# ÅRSREDOVISNING 2020

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen STRANDVILLAN org. nr. 769602-6017 får härmed avge årsredovisning för verksamheten den 1 januari 2020 t.o.m. den 31 december 2020.

## **Årsredovisningen omfattar**

- Förvaltningsberättelse sida 3-5
- Resultaträkning sida 6
- Balansräkning sida 7-8
- Noter sida 9-11
- Revisionsberättelse sida 12

### **Styrelseledamöter**

Ordförande Bengt Olsson  
Sekreterare Elisabeth Ohlner  
Kassör Claes Håkansson  
Ledamot Peter Nilsson  
Ledamot Karin Widerberg

### **Revisorer**

Ordinarie Hans Granath  
Suppleant Anita Persson

### **Firmateckning**

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

Under verksamhetsåret har hållits åtta ordinarie protokollförda styrelsemöten.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2020, där styrelse och revisorer valdes. Deltagarantalet var begränsat på grund av pandemin, till en representant per lägenhet. 11 medlemmar var närvarande.

Föreningen har haft ett protokollfört samrådsmöte med de två andra bostadsrättsföreningarna Öresundsvillan 1 och Havsvillan. Underhåll av gemensamma områden har bestämts och gemensamt uppföljningsmöte med Green har skett.

### **Fastigheten**

Föreningen äger fastigheten Potatisåkern 8 med adress Marietorps Allé 9, 217 75 Malmö. Bostadshuset på fastigheten har 14 lägenheter med sammanlagd bostadsyta av 1 728 kvm.

### **Lägenhetsfördelning:**

1 st. lägenhet 2 rok  
10 st. lägenheter 3 rok  
1 st. lägenhet 4 rok  
2 st. lägenheter 5 rok

Föreningen disponerar 13 bilparkeringsplatser i kvarteret Potatisåkern.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter 14 st.  
Överlåtelse under året: 1 st.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21 st.

### **Fastighetsförsäkring**

Fastighetsförsäkring är tecknad i Moderna Försäkringar och gäller för fullvärde med självrisk på 20 % av basbelopp.

Föreningen betalar en bostadsrättsförsäkring för de boende i föreningen.

### **Avtal**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Lokalvård trapphus    | Städexperten Fastighetsservice Öresund AB (2 gånger per vecka under vinterhalvåret och 1 gång per vecka under sommarhalvåret)<br>Björkmans Entrémattor (byte av golvmattan i entréhallen var 14:e dag) |
| Hiss                  | Dekra, Kone  |
| Ekonomisk förvaltning | Egen regi  |
| Teknisk förvaltning   | Egen regi  |
| TV/bredband           | Com Hem AB   |
| Värme                 | EON  |
| Ventilation           | Assemblin Ventilation AB   |
| Trädgård              | Green Landscaping  |

|               |  |
|---------------|--|
| Snöröjning    | Städexperten Fastighetservice Öresund AB |
| Källsortering | VA Syd och RagnSells                     |
| Restavfall    | VA Syd                                   |
| Vatten        | VA Syd                                   |
| Gaspanna      | Vaillant                                 |

Ersättning till styrelse och revisorer har uppgått till 66 800 kronor inkl. sociala avgifter.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är god och uppkommer inga oväntade reparationer ser styrelsen inget behov av att höja grundavgiften under de närmaste åren.

### **Avgifter**

Grundavgiften under år 2020 har (sedan 1998) varit oförändrad med 359 kronor per kvm lägenhetsyta och år.

Parkering 60.-/månad oförändrad.

### **Verksamheten**

En trevlig traditionell grillfest hölls i augusti hos Ohlner.

Föreningens golftävling, ”Strandvillan Closed”, spelades på Bokskogens Golfklubb i augusti och vinnare blev Anna Ternéus.

Föreningens officiella informationsblad utkom med 2 nummer under året.

### **Underhåll 2016-2020**

#### **2020**

Tätning och ny klinker på 10 balkonger inklusive plåt och kompletteringsmålning.

#### **2019**

Ny brännare, gaspanna

3 balkonger tätade och ny klinker och kompletteringsmålning

Trädgård – bänkar, lekplatser och ljuspelare restaurerade

#### **2018**

Fasadlagning och tvätt

Exteriör uppfräschning av entréfönster, entrémur, balkongräcke, stål och plåtkonstruktioner

1 balkong tätad och ny klinker

Gemensam el

#### **2017**

Besiktning och tätning av samtliga brunnar i huset

#### **2016**

Nya ställdon i huset

#### **2015-2014**

Inga större underhållsarbeten

### **Kommande planerade underhållsarbete 2021-2025**

Ommålning av balkongräcke

Ny entréklinker

Byte av värmepump

Översyn av hängrännorna

Installation av laddstationer

Uppfräschning och modernisering av trapphuset

### Förslag till vinstdisposition

I enlighet med föreningens stadgar i § 21 föreslår styrelsen att till förfogande stående vinstmedel, efter årets förlust på 340 340 kronor balanseras i ny räkning.

### Femårigt sammandrag i kronor

|                                   | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 686 736     | 693 295     | 640 297     | 633 096     | 634 696     |
| Resultat efter finansiella poster | -340 340    | -389 097    | -586 891    | -283 476    | -466 410    |
| Soliditet (%)                     | 71          | 72          | 71          | 71          | 71          |
| Årsavgift/kvm bostadsrättsyta     | 359         | 359         | 359         | 359         | 359         |
| Lån/kvm bostadsrättsyta           | 3 776       | 3804        | 3833        | 3863        | 3892        |
| Räntekänslighet Lån/nettooms      | 9           | 9           | 10          | 10          | 11          |
| Driftskostnader Kostnader/kvm     | 341         | 344         | 370         | 213         | 318         |
| Räntekostnader Ränta/nettooms     | 9 %         | 10 %        | 10 %        | 10 %        | 10 %        |

Nyckeltalen ska lämnas för räkenskapsåret och de tre senaste räkenskapsåren. Nyckeltalen för de tre jämförelseåren behöver inte räknas om.

**RESULTATRÄKNING****1 januari - 31 december**

|  |       | <b>2020</b>     | <b>2019</b>     |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>                                |       |                 |                 |
| Årsavgifter, hyror m.m.                                  | Not 1 | <u>686 736</u>  | <u>693 295</u>  |
|  |       | <b>686 736</b>  | <b>693 295</b>  |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                               | Not 2 |                 |                 |
| Fastighetsskötsel  |       | -125 951        | -169 579        |
| Reparationer   |       | -260 940        | -217 131        |
| Taxebundna kostnader                                     |       | -47 841         | -55 638         |
| Övriga driftskostnader                                   |       | -66 615         | -57 509         |
| Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader                |       | -21 028         | -29 845         |
| Personalkostnader  |       | <u>-66 913</u>  | <u>-64 475</u>  |
|  |       | <b>-589 288</b> | <b>-594 177</b> |
| <b>AVSKRIVNINGAR AV<br/>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>        | Not 3 |                 |                 |
| Byggnader  |       | -484 800        | -484 800        |
| Gemensam el  |       | <u>-39 500</u>  | <u>-39 500</u>  |
|  |       | <b>-524 300</b> | <b>-524 300</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                                   |       | <b>-426 852</b> | <b>-425 184</b> |
| <b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>                  |       |                 |                 |
| Upp- resp. nedskrivning premieobligationer               |       | 0               | 130             |
| Räntetäckter och liknande resultatposter                 |       | 0               | 0               |
| Räntekostnader och liknande resultatposter               |       | <u>-62 830</u>  | <u>-69 010</u>  |
|  |       | <b>-62 830</b>  | <b>-68 880</b>  |
| <b>RESULTAT FÖRE BOKSLUTSDISPOSITIONER<br/>OCH SKATT</b> |       | <b>-489 682</b> | <b>-494 064</b> |
| <b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>                             | Not 6 | <u>169 350</u>  | <u>124 185</u>  |
|  |       | <b>169 350</b>  | <b>124 185</b>  |
| <b>SKATT</b>   |       |                 |                 |
| Fastighetsskatt  |       | <u>-20 008</u>  | <u>-19 218</u>  |
|  |       | <b>-20 008</b>  | <b>-19 218</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                    |       | <b>-340 340</b> | <b>-389 097</b> |

| <b>BALANSRÄKNING DEN 31 december</b>    |       | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                       |       |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       |                   |                   |
| <b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b> |       |                   |                   |
| Byggnader                               | Not 4 | 19 805 731        | 20 290 531        |
| Mark                                    | Not 4 | 2 700 000         | 2 700 000         |
| Gemensam el                             | Not 4 | <u>13 483</u>     | <u>52 983</u>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      |       | <b>22 519 214</b> | <b>23 043 514</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |       |                   |                   |
| Lager (Termostater)                     |       | 3 822             | 3 822             |
| <b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>          |       |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                  |       | 4 312             | 4 252             |
| Övriga kortfristiga fordringar          |       | 0                 | 926               |
| Skattefordran                           | Not 8 | 5 092             | 5 820             |
| Avräkning värme och vatten 2019         |       | 15 296            | 15 296            |
| Avräkning värme och vatten 2020         |       | <u>5 228</u>      | <u>0</u>          |
|   |       | <b>33 750</b>     | <b>26 294</b>     |
| <b>KASSA, BANK OCH KLIENTMEDEL</b>      |       |                   |                   |
| Bank och värdepapper                    |       | <u>168 750</u>    | <u>174 735</u>    |
|   |       | <b>168 750</b>    | <b>174 735</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>      |       | <b>202 500</b>    | <b>204 851</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                 |       | <b>22 721 714</b> | <b>23 248 365</b> |

## EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

| <b>EGET KAPITAL</b>                                     | Not 5 | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>                              |       |                   |                   |
| Inbetalda insatser                                      |       | <u>19 240 000</u> | <u>19 240 000</u> |
|   |       | <b>19 240 000</b> | <b>19 240 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                               |       |                   |                   |
| Balanserad vinst  |       | -2 750 103        | -2 361 008        |
| Årets resultat  |       | <u>-340 340</u>   | <u>-389 097</u>   |
|   |       | -3 090 443        | -2 750 103        |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                               |       | <b>16 149 557</b> | <b>16 489 897</b> |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                                     | Not 6 |                   |                   |
| Föreningens reparationsfond                             |       | <u>-127 673</u>   | <u>41 677</u>     |
|   |       | <b>-127 673</b>   | <b>41 677</b>     |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                             |       |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                             | Not 7 | <u>6 475 000</u>  | <u>6 525 000</u>  |
|   |       | <b>6 475 000</b>  | <b>6 525 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                             |       |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld                    |       | 50 000            | 50 000            |
| Förutbetalda avgifter och hyror                         |       | 82 343            | 74 665            |
| Upplupna kostnader                                      |       | 55 115            | 55 793            |
| Avräkning gemensam el juni-december 2019                |       | 11 333            | 11 335            |
| Avräkning gemensam el 2020                              |       | <u>26 039</u>     | <u>0</u>          |
|   |       | <b>213 497</b>    | <b>191 793</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL,<br/>AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b> |       | <b>22 721 381</b> | <b>23 248 365</b> |
| <b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>       |       |                   |                   |
| <b>Ställda säkerheter</b>                               |       | <b>8 000 000</b>  | <b>8 000 000</b>  |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                              |       | <b>0</b>          | <b>0</b>          |



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd.

Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång. Följande avskrivningstider uttryckt i procent tillämpas

|             |        |        |
|-------------|--------|--------|
| Byggnad     | 2,0 %  | 2,0 %  |
| Gemensam el | 30,0 % | 30,0 % |

Likvida placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

| <b>NOT 1</b>                                     | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|--|----------------|----------------|
| <b>ÅRSavgIFTER, HYROR MM</b>                     |                |                |
| Årsavgifter                                      | 620 016        | 620 016        |
| Bilplats   | 16 320         | 21 220         |
| Gemensam el                                      | 50 400         | 50 400         |
| Övrigt   | <u>0</u>       | <u>1 659</u>   |
|  | <b>686 736</b> | <b>693 295</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>NOT 2</b>                                     |                |                |
| <b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>                       |                |                |
| <b>Fastighetsskötsel och städning</b>            |                |                |
| Fastighetsskötsel entreprenad                    | 84 818         | 89 973         |
| Städning entreprenad                             | 26 846         | 31 604         |
| Löpande inspektioner                             | <u>14 287</u>  | <u>48 002</u>  |
|  | <b>125 951</b> | <b>169 579</b> |
| <br>   |                |                |
| Reparationer – extraordinära                     | 224 350        | 179 185        |
| Reparationer – löpande                           | <u>36 590</u>  | <u>37 946</u>  |
|  | <b>260 940</b> | <b>217 131</b> |
| <br>   |                |                |
| <b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>      |                |                |
| Elkostnader                                      | 47 841         | 54 329         |
| Gemensam el                                      | <u>0</u>       | <u>1 309</u>   |
|  | <b>47 841</b>  | <b>55 638</b>  |
| <br>   |                |                |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                |                |
| Försäkring                                       | 27 259         | 24 668         |
| Kabel-TV/Satellit-TV/Hisstelefon                 | 22 819         | 19 671         |
| Utsmyckning                                      | 6 658          | 358            |
| Parkeringsplatser                                | <u>9 879</u>   | <u>12 812</u>  |
|  | <b>66 615</b>  | <b>57 509</b>  |
| <br>   |                |                |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                |                |
| Programvaror/externa tjänster/programvaror       | 17 888         | 15 241         |
| Kostnader för styrelsemöten                      | 2 479          | 6 328          |
| Kostnader för stämman, 20-årsjubileum            | <u>661</u>     | <u>8 278</u>   |

**Anställda och personalkostnader**

|   | <b>2020</b> | <b>2019</b> |
|---|-------------|-------------|
| Föreningen har under året inte haft någon anställd personal |             |             |

**Följande ersättningar har utgått**

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Styrelse och internrevisor | 57 200        | 55 200        |
| Sociala kostnader          | <u>9 713</u>  | <u>9 275</u>  |
|                            | <b>66 913</b> | <b>64 475</b> |

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER****NOT 3****AVSKRIVNING BYGGNADER**

|             |                |                |
|-------------|----------------|----------------|
| Byggnad     | 484 800        | 484 800        |
| Gemensam el | <u>39 500</u>  | <u>39 500</u>  |
|             | <b>524 300</b> | <b>524 300</b> |

**NOT 4****BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden byggnad**

|                            |                   |                   |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| Vid årets början           | 24 240 000        | 24 240 000        |
| Nyanskaffningar            | <u>0</u>          | <u>0</u>          |
| Utgående anskaffningsvärde | <b>24 240 000</b> | <b>24 240 000</b> |

**Ackumulerade avskrivningar enligt plan**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| Vid årets början                             | -3 949 469        | -3 464 669        |
| Årets avskrivningar enligt plan              | <u>-484 800</u>   | <u>-484 800</u>   |
| Utgående ackumulerad avskrivning enligt plan | <b>-4 434 269</b> | <b>-3 949 469</b> |

**Planenligt restvärde vid årets slut**

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
|  | <b>19 805 731</b> | <b>20 290 531</b> |
|--|-------------------|-------------------|

**Ackumulerade anskaffningsvärden mark**

|                            |                  |                  |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Vid årets början           | 2 700 000        | 2 700 000        |
| Nyanskaffningar            | <u>0</u>         | <u>0</u>         |
| Utgående anskaffningsvärde | <b>2 700 000</b> | <b>2 700 000</b> |

**Taxeringsvärde**

|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde byggnad | 23 400 000        | 22 800 000        |
| Taxeringsvärde mark    | <u>16 600 000</u> | <u>12 800 000</u> |
|                        | <b>40 000 000</b> | <b>35 600 000</b> |

**Gemensam el**

|                            | <b>2020</b>    | <b>2019</b>    |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början           | 131 983        | 131 983        |
| Nyanskaffningar            | <u>0</u>       | <u>0</u>       |
| Utgående anskaffningsvärde | <b>131 983</b> | <b>131 983</b> |

**Ackumulerade avskrivningar**

|   |                |               |
|---|----------------|---------------|
| Vid årets början                                | 79 000         | 39 500        |
| Årets avskrivningar                             | <u>39 500</u>  | <u>39 500</u> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | <b>118 500</b> | <b>79 000</b> |

Planenligt restvärde vid årets slut

13 483

52 983

#### NOT 5

| <b>EGET KAPITAL</b>        | <b>2020</b>       | <b>2019</b>       |
|----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b> |                   |                   |
| Inbetalda insatser         | <u>19 240 000</u> | <u>19 240 000</u> |
|                            | <b>19 240 000</b> | <b>19 240 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>  |                   |                   |
| Balanserad vinst           | -2 750 103        | -2 361 008        |
| Årets resultat             | <u>-340 340</u>   | <u>-389 097</u>   |
|                            | <b>-3 090 340</b> | <b>-2 750 103</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>  | <b>16 149 660</b> | <b>16 489 897</b> |

#### NOT 6

##### AVSÄTTNINGAR

##### Föreningens reparationfond

|                       |                 |                 |
|-----------------------|-----------------|-----------------|
| Vid årets början      | 41 677          | 165 862         |
| Årets avsättning      | 55 000          | 55 000          |
| Årets ianspråktagande | <u>-224 350</u> | <u>-179 185</u> |
| Vid årets slut        | <b>-127 673</b> | <b>41 677</b>   |

#### NOT 7

##### SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                                     | <b>Räntesats<br/>2020</b> | <b>Belopp<br/>2020</b> | <b>Räntesats<br/>2019</b> | <b>Belopp<br/>2019</b> | <b>Villkors-<br/>ändringsdag</b> |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|----------------------------------|
| SEB                                 |                           |                        |                           |                        |                                  |
| Låneskuld med förfalldag 2019-06-28 | 0,64%                     | 2 525 000              | 0,75%                     | 2 575 000              | rörlig 3 m.                      |
| Låneskuld med förfalldag 2021-12-28 | 1,22%                     | 2 000 000              | 1,22%                     | 2 000 000              | bunden                           |
| Låneskuld med förfalldag 2019-06-28 | 0,64%                     | <u>2 000 000</u>       | 0,76%                     | <u>2 000 000</u>       | rörlig 3 m.                      |
| Summa skulder till kreditinstitut   |                           | <b>6 525 000</b>       |                           | <b>6 575 000</b>       |                                  |

#### NOT 8

|                                     | <b>2020</b>   | <b>2019</b>   |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Ingående skattefordran              | 5 820         | 6 320         |
| Taxeringsår 2018/2017               | -784          | -1 346        |
| Årets fastighetsskatt               | 20 008        | -19 218       |
| Inbetald fastighetsskatt            | <u>20 064</u> | <u>20 064</u> |
| Återstående fastighetsskattefordran | <b>5 092</b>  | <b>5 820</b>  |

Malmö juni 2021

Underskrifter av ordinarie styrelseledamöter

Bengt Olsson

Claes Håkansson

Elisabeth Ohlner

Peter Nilsson

Karin Widerberg

Revisionsberättelse har lämnats den juni 2021

Hans Granath

Brf Strandvillan 769602-6017, Årsredovisning 2020