

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Skansen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2015 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se länenoten.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen Skansen 3 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsningar till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-01-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kompassen. Föreningens andel är 21 procent. Samfälligheten förvaltar sopsug, kvartersmarkytor, dagvatten samt belysning.

Styrelsen

John Anders Andersson	Ledamot	Avgick i november pga nytt jobb
Lars Jimmie Andreas Hansson	Ledamot	
Anna Viktoria Lidqvist	Ledamot	
Klas Anders Mikael Sjöholm	Ledamot	

Henrik Benn Bremberg	Suppleant
Daniel Hans Folke Fredlund	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Henrik Benn Bremberg, Lars Jimmie Andreas Hansson, Anna Viktoria Lidqvist och Klas Anders Mikael Sjöholm.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Erik Mauritzson
Henrik Gyllstad

Auktoriserad
Ordinarie Intern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Skansen 3	2007	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

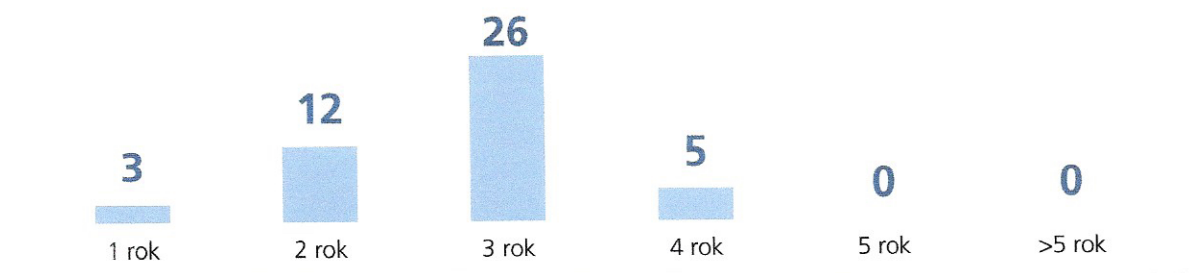
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 872 m², varav 2 872 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	15 m ²	tillsvidare

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

C
JH HG
V2

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laddplatser i garaget uppförda	2019	Föreningen fick bidrag från Klimatklivet beviljat
Utbyte av internet switchar	2019	Ny internet utrustning i alla lägenheter
Utbyte av föreningens hiss	2019	Efter flera år av reparationer byttes hissen ut mot en ny
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning väggar källare	2020	Planerat att ske 2020-2025
Renovering av fasadsprickor	2020	
Plåttak målning	2020	Planerat att ske 2020-2025
Avfärgning och fasadtvätt	2020	Planerat att ske 2020-2025
Loftgångar tvätt och ytbehandling	2020	Planerat att ske 2020 när vi är klara med vår fuktproblematik
Yttre belysning fasader (liten och stor)	2021	Planerat att ske 2020-2025
Trädgård och gräsytor, omlägg.	2022	Planerat att ske 2020-2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Övertaget från Cymko

C JH HG
VL LA

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms vara stabil men kommer att belastas av en del stora utgifter under 2020 kopplat till.

-Åtgärdande av orsaker till fuktproblem och återställande av ett antal lägenheter. Den exakta slutsumman är fortfarande oklar men en uppskattad summa är budgeterad för att täcka detta.

Föreningen har en hyfsad kapitalreserv som troligtvis täcker ovanstående utgifter och ambitionen är att efter dessa är hanterade skapa bättre framtida handlingsförmåga att hantera oväntade utgifter genom bl.a. amortering samt hantera kapitalreserven på ett bättre sätt.

Föreningen har under året omförhandlat två banklån och passade på att konkurrensutsätta bankerna som inte gjorts på ett tag vilket resulterade i en utökad rabatt jämfört med tidigare på dryga 0.4 procentenheter. Denna rabatt förväntas falla ut på alla framtida förlängningar av våra andra lån där bland annat ett med en ränta på 3.38% förfaller den 28/3-2020 vilket skall jämföras med att det senaste lånet förlängdes med 0.61% i ränta.

Värmeavgiften som föreningen tar ut för att täcka utgifter kopplade till värme och varmvatten har legat still ett tag och inte följt prisökningar för fjärrvärmens samt att en tendens till ökad förbrukning har kunnat noteras. Därför kan det bli aktuellt att höja denna under året.

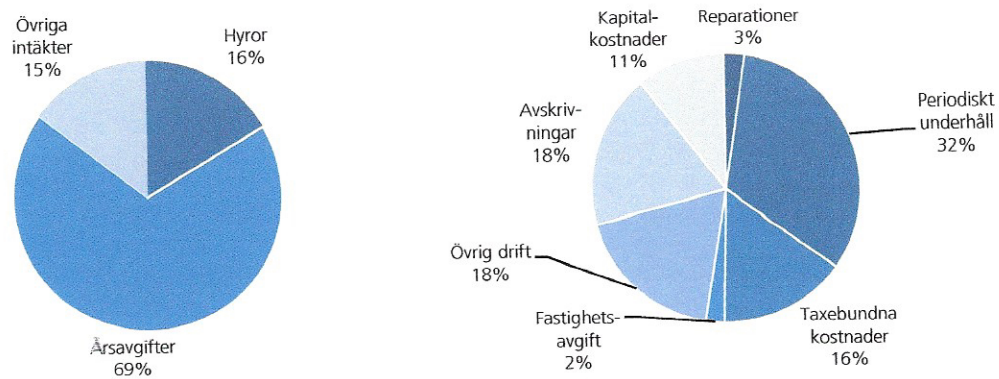
Själva hyresavgiften finns det dock i nuläget inga planer på att höja utan bedöms vara tillräcklig för att täcka framtida kortsiktiga utgifter. Dock kan den precis som i andra bostadsrättsföreningar vara känslig för stora oförutsedda reparationer eller kraftiga höjningar av upplåningsräntan.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 496 590	1 593 272
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 654 286	3 848 832
Finansiella intäkter	84	156
Minskning kortfristiga fordringar	83 627	0
	2 737 997	3 848 988
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 892 863	1 894 476
Finansiella kostnader	433 545	461 798
Ökning av materiella anläggningstillgångar	66 313	-23 750
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 653
Minskning av kortfristiga skulder	5 876	610 493
	3 398 597	2 945 670
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 835 990	2 496 590
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-660 600	903 318

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

HG
JH
C
VA LA

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

C JH Hg
WIA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

6 Laddplatser för elbilar har installerats i föreningens garage.

Under 2019 slutfördes loftgångsprojektet, de fuktskador som finns och som först troddes kunna härledas till bytet har visat sig inte göra det varför nu dialogen med NCC är avslutad och vi nu går vidare med egna åtgärder.

Föreningens hiss byttes ut under början av året.

Balkongbytet är också avslutad och garantibesiktat.

Arbetet med att åtgärda de fuktskador som finns i några av våra lägenheter har nu gått från att undersöka vad det beror på till att börja åtgärda dem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelser under året: 13 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60 st
Tillkommande medlemmar: 15 st
Avgående medlemmar: 19 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	635	634	635	635
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 053	9 053	9 053	9 053
Elkostnad/m ² totalyta	88	81	70	71
Värmekostnad/m ² totalyta	97	103	101	89
Vattenkostnad/m ² totalyta	30	28	31	30
Kapitalkostnader/m ² totalyta	151	161	189	199
Soliditet (%)	77	77	76	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 416	749	-1 790	-255
Nettoomsättning (tkr)	2 644	2 411	2 552	2 431

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 872 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
inbetalda insatser	88 629 351	0	0	88 629 351
Fond för yttre underhåll	858 571	224 205	0	634 366
S:a bundet eget kapital	89 487 922	224 205	0	89 263 717
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 507 793	-224 205	0	-1 283 588
Årets resultat	-666 492	-1 415 622	0	749 130
S:a ansamlad förlust	-2 174 285	-1 639 827	0	-534 458
S:a eget kapital	87 313 637	-1 415 622	0	88 729 259

J17
C
12
HG

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-666 492
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 089 788
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-224 205
summa balanserat resultat	-1 980 485
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	858 571
att i ny räkning överförs	-1 121 914

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

C JH Hg
Vx

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 644 364	2 410 504
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 921	1 438 328
Summa rörelseintäkter		2 654 286	3 848 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 397 873	-1 131 151
Övriga externa kostnader	Not 5	-373 429	-721 401
Personalkostnader	Not 6	-121 560	-41 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-743 584	-743 584
Summa rörelsekostnader		-3 636 447	-2 638 060
RÖRELSERESULTAT		-982 161	1 210 773
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		84	156
Räntekostnader och liknande resultatposter		-433 545	-461 798
Summa finansiella poster		-433 461	-461 642
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 415 622	749 130
ÅRETS RESULTAT		-1 415 622	749 130

C JH Hg
WA

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	111 744 445	112 445 466
Pågående byggnation	Not 9	0	-23 750
Summa materiella anläggningstillgångar		111 744 445	112 421 716
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		111 744 445	112 421 716
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 220	1 020
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 459 826	2 181 616
Summa kortfristiga fordringar		1 462 046	2 182 636
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 11	100 000	100 000
		100 000	100 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		484 440	508 076
Summa kassa och bank		484 440	508 076
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 046 485	2 790 712
SUMMA TILLGÅNGAR		113 790 930	115 212 428

C JH Hg
WA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 629 351	88 629 351
Fond för yttre underhåll	Not 12	858 571	634 366
Summa bundet eget kapital		89 487 922	89 263 717
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 507 793	-1 283 588
Årets resultat		-666 492	749 130
Summa fritt eget kapital		-2 174 285	-534 458
SUMMA EGET KAPITAL		87 313 637	88 729 259
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 000 000	14 000 000
Summa långfristiga skulder		12 000 000	14 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 000 000	12 000 000
Leverantörsskulder		64 022	128 895
Övriga skulder		87 737	77 477
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	325 534	276 797
Summa kortfristiga skulder		14 477 293	12 483 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 790 930	115 212 428

C
JH
H9
W

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	2019	2018
Byggnader	122 år	122 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
Årsavgifter	1 823 016	1 819 577
Hyror lokaler	8 200	8 400
Hyror garage moms	104 120	62 320
Hyror garage	328 915	303 750
Bredbandsintäkter	146 010	129 600
Vatten-/värmeintäkter	69 912	69 912
Elintäkter	164 182	16 943
Öresutjämning	9	2
	2 644 364	2 410 504

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
Försäkringsersättning	0	1 492 288
Återbäring försäkringsbolag	0	2 371
Övriga intäkter	9 921	-56 331
	9 921	1 438 328

c
JH Hg
KLS

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 200	37 500
	Fastighetsskötsel beställning	9 128	6 016
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 176	14 069
	Snöröjning/sandning	0	11 401
	Städning enligt beställning	10 045	2 250
	OVK Obl. Ventilationskontroll	15 798	0
	Hissbesiktning	0	4 876
	Garage	313	206
	Gård	3 683	914
	Serviceavtal	14 345	20 624
	Förbrukningsmateriel	3 663	5 483
	Teleport/hissanläggning	0	1 008
		98 351	104 347
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	5 288
	Lås	1 818	5 759
	VVS	22 601	6 336
	Värmeanläggning/undercentral	16 753	0
	Ventilation	3 775	9 019
	Elinstallationer	1 025	13 786
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 648
	Hiss	0	85 983
	Mark/gård/utemiljö	0	1 845
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 469
	Vattenskada	57 318	25 000
		103 290	161 133
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	-34 340
	Ventilation	86 250	0
	Hiss	924 999	0
	Balkonger/altaner	308 696	72 313
	Garage/parkering	0	6 463
		1 319 945	44 436
	Taxebundna kostnader		
	El	253 088	231 220
	Värme	278 453	295 515
	Vatten	86 132	81 079
	Sophämtning/renhållning	10 879	11 428
	Grovsopor	2 868	0
		631 420	619 242
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 596	28 598
	Samfällighetsavgift	124 580	142 667
		154 176	171 265
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	90 692	30 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 397 873	1 131 151

c
 HJ Hg
 W

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 344	918
	Tele- och datakommunikation	147 343	128 697
	Juridiska åtgärder	60 000	5 016
	Inkassering avgift/hyra	4 250	1 275
	Övriga förluster	600	40 773
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	13 700
	Föreningskostnader	3 197	4 094
	Styrelseomkostnader	1 622	2 309
	Fritids- och trivselkostnader	1 112	775
	Förvaltningsarvode	52 172	51 207
	Förvaltningsarvoden övriga	1 601	1 350
	Administration	13 804	13 710
	Korttidsinventarier	1 134	1 328
	Konsultarvode	63 251	456 250
		373 429	721 401

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 500	31 900
	Sociala kostnader	29 060	10 023
		121 560	41 923

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	743 584	743 584
		743 584	743 584

JH Hg
C
W

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	117 353 401	117 353 401
	Nyanskaffningar	42 563	0
	Utgående anskaffningsvärde	117 395 964	117 353 401
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-4 907 935	-4 164 351
	Årets avskrivningar enligt plan	-743 584	-743 584
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 651 519	-4 907 935
Planenligt restvärde vid årets slut			
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 897 655	26 897 655
Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	48 735 000	45 000 000
	Taxeringsvärde mark	26 000 000	19 600 000
		74 735 000	64 600 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	72 000 000	64 600 000
	Lokaler	2 735 000	0
		74 735 000	64 600 000

Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående nybyggnation	0	-23 750
		0	-23 750

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	1 306	1 306
	Skattefordran	68 621	128 585
	Klientmedel hos SBC	1 351 551	1 988 514
	Inkasso	98	0
	Fordringar	0	24 961
	Avräkning övrigt	38 250	38 250
		1 459 826	2 181 616

Not 11	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2019-12-31	2019-12-31	2019-12-31
				Bokfört värde
				2018-12-31
	Aktier och andra andelar	100 000	100 000	100 000
		100 000	100 000	100 000

JH
HG
C
Handwritten signature

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	634 366	2 117 512
	Reservering enligt stadgar	224 205	193 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-1 676 946
	Vid årets slut	858 571	634 366

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	3,380 %	7 000 000	7 000 000	2020-03-28
	SEB	0,650 %	7 000 000	7 000 000	2020-05-28
	SEB	1,370 %	7 000 000	7 000 000	2022-06-28
	SEB	0,610 %	5 000 000	5 000 000	2020-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		26 000 000	26 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-12 000 000	
			12 000 000	14 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 000 000 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	29 000 000	29 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	69 750	45 500
	Sociala avgifter	21 915	14 296
	Ränta	5 446	6 218
	Avgifter och hyror	228 423	210 783
		325 534	276 797

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ARETS SLUT

Inga större händelser utöver underhållsplanen samt åtgärdande av fuktproblematiken som beskrivs i teknisk status samt ekonomidelen.

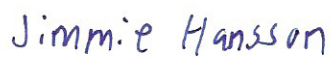
JH
C
H
W

Styrelsens underskrifter

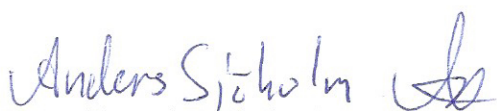
MALMÖ den 8 / 6 2020



Anna Viktoria Lidqvist
Ledamot



Lars Jimmie Andreas Hansson
Ledamot



Klas Anders Mikael Sjöholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 - 2020



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Henrik Gyllstad
Intern revisor