

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Gessie 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-03-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-02-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-03-20 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

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

##### Styrelsen

Christian Brahe	Vice ordförande
Anders Lindholm	Ledamot
Ebru Okur	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Karolina Lövström	Ordinarie Extern	BDO
-------------------	------------------	-----

##### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-30.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gessie 12:7	2017	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via luftvärmepump.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1909 och består av 5 småhus.

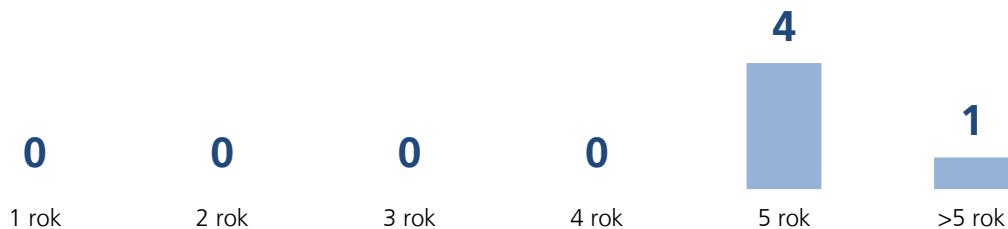
Värdeåret är 1929.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 120 m<sup>2</sup>, varav 120 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 5 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Förråd

Miljöhus

Attefallshus

### Kommentar

Under byggnation

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Uppkoppling till fibernät	2019	
Indragen fiber	2019	Bekostat av respektive bostadsrättshavare

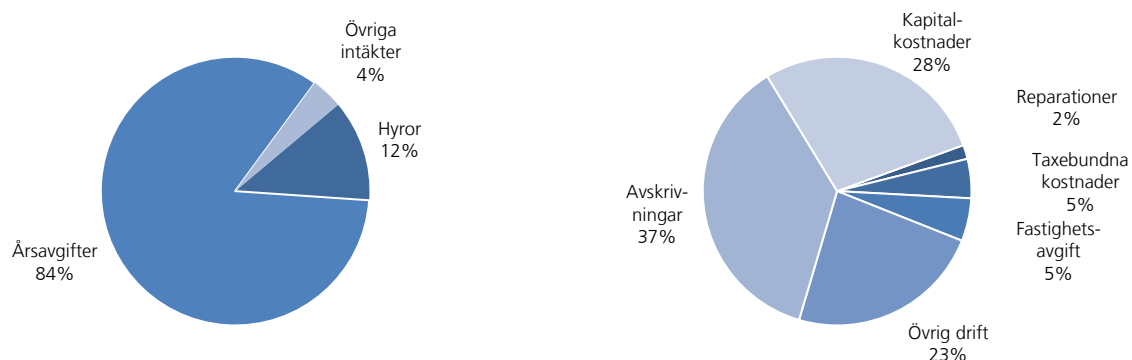
### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Förvaltningsavtal	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Försäkringsmäklare	Söderberg och partners
Bredband	Bahnhof

## Föreningens ekonomi

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Granskning av tidigare interimsstyrelsens arbete samt andra aktörer pågår fortfarande under 2020 och förväntas att fortsätta i 2021. Detta arbete inleddes under 2019.

Byggnationen av Attefalls huset är ej färdigställd men planeras färdigställas så snabbt som möjligt.

Föreningen är blivit energicertificerad och två-årsbesiktning genomförd.

Revisor hyrd in i samband med granskning för att säkra korrekt avslut av årsredovisningen inte bara från 2020 men också 2019.

Föreningen bytte förvaltning från SBC till Bredablick.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 5 st  
Överlåtelse under året: 0 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 9  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 9

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	473	390	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 198	9 066	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	0	1 542	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	210	215	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	1 619	1 316	0
Soliditet (%)	68	68	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-198	-311	-298
Nettoomsättning (tkr)	488	390	0

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 120 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	17 833 000	0	0	17 833 000
Fond för yttre underhåll	86 050	42 400	0	43 650
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 919 050</b>	<b>42 400</b>	<b>0</b>	<b>17 876 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-709 866	-42 400	-310 756	-356 710
Årets resultat	-198 398	-198 398	310 756	-310 756
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-908 265</b>	<b>-240 798</b>	<b>0</b>	<b>-667 466</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 010 785</b>	<b>-198 398</b>	<b>0</b>	<b>17 209 184</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-198 398
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-667 466
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-908 264</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-908 264</b>
----------------------------------	-----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	487 686	389 708
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 153	1 020
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>491 839</b>	<b>390 728</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-135 107	-296 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 426	-184 325
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-253 437	-63 359
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-495 970</b>	<b>-543 705</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 131</b>	<b>-152 976</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	1 600 703
Nedskrivning av finansiella tillgångar		0	-1 600 597
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 316	-157 886
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-194 267</b>	<b>-157 780</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-198 398</b>	<b>-310 756</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-198 398</b>	<b>-310 756</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8,14	18 338 933
Anskaffningskostnad under utredning	Not 9	18 592 370
	6 555 115	6 555 115
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>24 894 048</b>	<b>25 147 485</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>24 894 048</b>	<b>25 147 485</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	82 370	20 240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	147 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	7 791
	2 775	2 775
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>237 725</b>	<b>152 367</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	23 082	-1
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>23 082</b>	<b>-1</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>260 807</b>	<b>152 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>25 154 855</b>	<b>25 299 851</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 833 000	17 833 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	86 050	43 650
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 919 050</b>	<b>17 876 650</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-709 866	-356 710
Årets resultat		-198 398	-310 756
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-908 265</b>	<b>-667 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 010 785</b>	<b>17 209 184</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 874 899	7 834 910
Övriga långfristiga skulder		10 000	10 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 884 899</b>	<b>7 844 910</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 155 286	79 752
Leverantörsskulder		71 188	120 105
Skatteskulder		16 398	8 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	16 299	37 852
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 259 171</b>	<b>245 758</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 154 855</b>	<b>25 299 851</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Stomkomplett. för.	50 år	50 år
Stomkomplett. medl.	50 år	50 år
Värmesystem	30 år	30 år
Fastighetsel	50 år	50 år
Luftbehandlingssyst.	30 år	30 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Fasader/balkonger	100 år	100 år
Fönster/dörrar, port	60 år	60 år
Yttertak	40 år	40 år
Sekundärbyggnader	50 år	50 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	413 198	340 210
Hyror bostäder	60 000	49 500
Bredbandsintäkter	14 490	0
Öresutjämning	-2	-2
	<b>487 686</b>	<b>389 708</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga intäkter	4 153	1 020
		<b>4 153</b>	<b>1 020</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Gård	2 073	3 553
		<b>2 073</b>	<b>3 553</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	-11 640
	Installationer	0	17 069
	Elinstallationer	11 663	0
	Övrigt	0	41 065
		<b>11 663</b>	<b>46 494</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	0	185 055
	Vatten	25 211	25 796
	Sophämtning/renhållning	7 464	18 514
		<b>32 675</b>	<b>229 365</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	8 907	8 559
	Bredband	44 148	0
		<b>53 055</b>	<b>8 559</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>35 641</b>	<b>8 049</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>135 107</b>	<b>296 020</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Juridiska åtgärder	49 599	12 031
	Inkassering avgift/hyra	0	2 975
	Föreningskostnader	0	87 000
	Styrelseomkostnader	1 408	0
	Förvaltningsarvode	25 000	25 000
	Förvaltningsarvoden övriga	0	863
	Administration	16 460	9 140
	Korttidsinventarier	2 499	1 696
	Konsultarvode	9 900	256 792
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	2 560	0
	Övriga driftkostnader	0	-211 171
		<b>107 426</b>	<b>184 325</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Stomme och grund K3	49 485	12 371
	Yttertak K3	14 547	3 637
	Fasader/balkonger K3	11 637	2 909
	Fönster/dörrar och portar K3	14 576	3 644
	Stomkomplettering förening K3	23 275	5 819
	Stomkomplettering medlem K3	43 640	10 910
	Stamledningar VA K3	14 547	3 637
	Värmesystem K3	7 665	1 916
	Luftbehandlingsystem K3	26 642	6 661
	Fastighetsel inkl. svagströ K3	24 729	6 182
	Sekundärbyggnader K3	2 909	727
	Utemiljö allmänt K3	19 784	4 946
		<b>253 437</b>	<b>63 359</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 655 729	4 477 503
	Nyanskaffningar	0	14 178 226
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 655 729</b>	<b>18 655 729</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-63 359	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-253 437	-63 359
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-316 796</b>	<b>-63 359</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>18 338 933</b>	<b>18 592 370</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 108 925	4 108 925
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	1 020 000	1 020 000
	Taxeringsvärde mark	3 039 000	3 039 000
		<b>4 059 000</b>	<b>4 059 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	4 059 000	4 059 000
		<b>4 059 000</b>	<b>4 059 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>Anskaffningskostnad under utredning</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Anskaffningskostnad under utredning	6 555 115	6 555 115
		<b>6 555 115</b>	<b>6 555 115</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	13	0
	Klientmedel hos SBC	131 163	105 387
	Inkasso	0	23 965
	Fordringar	16 389	0
		<b>147 564</b>	<b>129 352</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	3 066	2 775
	Bredband	4 725	0
		<b>7 791</b>	<b>2 775</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	43 650	0
	Reservering enligt stadgar	42 400	43 650
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>86 050</b>	<b>43 650</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Sparbanken	2,600 %	3 914 775	3 957 069	
	Sparbanken	2,120 %	4 115 410	3 957 593	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 030 185</b>	<b>7 914 662</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 155 286	-79 752	
			<b>3 874 899</b>	<b>7 834 910</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 623 265 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 150 000	14 150 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	16 290	16 119
	Avgifter och hyror	9	21 733
		<b>16 299</b>	<b>37 852</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Bokslut för 2019 och 2020 genomförs och krav/fordringar baserat på denna information påbörjas.

2 ledamöter i styrelsen avgår grundet frånflytt och nya medlemmar kommer i styrelsen.

Golv ersätts i renoverad hus 1 av föreningen.

Ansvarsfrihet har nekats interimsstyrelsen.

Inga större underhållsarbeten är planerad.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2021

Christian Brahe  
Vice ordförande

Johan Dravegård  
Ledamot

Charlotte Anesten  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karolina Lövström  
Extern revisor

## Verification

Transaction ID	Bk33sBV6O-S1ThoSV6d
Document	Årsredovisning Brf Gessie 1 2020.pdf
Pages	14
Sent by	Mea-louise Hedman

## Signing parties

<b>Christian Brahe</b>	chrbrahe@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Johan Dravegård</b>	Johan.dravegard@horbybruk.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
<b>Charlotte Anesten</b>	Charlotte.anesten@gmail.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

## Activity log

### E-mail invitation sent to Johan.dravegard@horbybruk.se

2021-07-08 11:57:59 CEST,

### E-mail invitation sent to chrbrahe@gmail.com

2021-07-08 11:57:59 CEST,

### E-mail invitation sent to Charlotte.anesten@gmail.com

2021-07-08 11:57:59 CEST,

### Clicked invitation link Christian Brahe

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36,2021-07-08 12:05:01 CEST,IP address: 155.4.131.18

### Clicked invitation link Johan Dravegård

Mozilla/5.0 (Linux; Android 11; SAMSUNG SM-G996B) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) SamsungBrowser/14.2 Chrome/87.0.4280.141 Mobile Safari/537.36,2021-07-08 12:06:25 CEST,IP address: 155.4.131.220

### Document signed by Christian Brahe

Birth date: 09/04/1980,2021-07-08 12:06:43 CEST,

### Document signed by JOHAN DRAVEGÅRD

Birth date: 18/03/1982,2021-07-08 12:22:57 CEST,

### Clicked invitation link Charlotte Anesten

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14\_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) GSA/166.0.381336632 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-07-08 12:42:16 CEST,IP address: 155.4.131.220

### Document signed by CHARLOTTE ANESTEN

Birth date: 26/08/1987,2021-07-08 12:43:29 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.



## Verification

Transaction ID	r1hB4_Ha_-H1l6rNuBau
Document	Årsredovisning Brf Gessie 1 2020.pdf
Pages	15
Sent by	Mea-louise Hedman

## Signing parties

Karolina Lövström	karolina.lovstrom@bdo.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
-------------------	--------------------------	--------------	------------------------

## Activity log

**E-mail invitation sent to karolina.lovstrom@bdo.se**  
2021-07-09 09:13:38 CEST,

**Clicked invitation link Karolina Lövström**  
Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/91.0.4472.124 Safari/537.36  
Edg/91.0.864.64,2021-07-09 09:15:34 CEST,IP address: 85.229.32.19

**Document signed by KAROLINA LÖVSTRÖM**  
Birth date: 13/09/1984,2021-07-09 11:13:46 CEST,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.  
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

