

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Vesslan 15**

Org.nr. 769620-1453

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

CE B.R  
RØ OE  
L.O

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Fastighetsuppgifter

Föreningen förvärvade fastigheten Malmö Vesslan 15 per den 19 mars 2010. Fastigheten, som består av två flerbostadshus, innehåller 32 lägenheter och 8 st lokaler. Till fastigheten hör även ett garage med 20 st garageplatser. Vid årets slut var 30 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt och resterande 2 med hyresrätt. Byggnaderna uppfördes 1939 och är belägna på Södra Förstadsgatan 81 A-B samt Nikolaigatan 6 A-C i Malmö.

Fastighetens uthyrningsbara yta fördelar sig enligt nedan:

Typ:	Antal	Yta (kvm)
1 rum med kokvrå	6	184
1 rum och kök	15	623
2 rum och kök	10	623
3 rum och kök	1	87
Lokaler	8	1 000
TOTALT	40	2 517

##### Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos IF 2019. För 2020 hanteras fastighetsförsäkringen hos Länsförsäkringar.

##### Förvaltning

Örehus AB har biträtt styrelsen med den ekonomiska förvaltningen.

Jerry & Company AB har ansvarat för fastighetsskötsel, medan trappstädning har lagts ut på annan aktör.

##### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft följande sammansättning:

(tillträden/frånträden skedde under ordinarie stämma)

Lawin Osman	Ordförande
Roland Olsson	Ledamot
Olle Ekberg	Ledamot
Christoffer Eldengrip	Ledamot
Betim Rugova	Ledamot
My Larsson	Suppleant
Caroline Claesson	Suppleant

- Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.
- Styrelsen har under året avhållit regelbundna protokollförda sammanträden.
- Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

##### Revisor

KPMG AB

##### Årsavgifter

Årsavgifterna har under året sänkts med ca 14%. Utgående årsavgift vid räkenskapsårets slut uppgick i genomsnitt till 599 kr/kvm bostadsyta.

##### Äkta privatbostadsföretag

Föreningen anses vara en äkta bostadsrättsförening.

B.R  
CE  
RO  
OE  
LO

## Brf Vesslan 15

Org.nr. 769620-1453

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2019 fortsatt arbeta med att ta hand om och förvalta fastigheterna på bästa sätt. Många av de akuta renoverings- och reparationsarbetena har tidigare år genomförts och kortsiktigt (5års- period) så är det fasader och yttertak som är nästa fokusområde.

Under 2019 har inga större renoveringar eller reparationer genomförts, däremot har en del aktiviteter avseende drift och trivsel genomförts.

#### Händelser 2019:

- Innergården fick ett första ansiktslyft.
- Fastigheten/lokalerna på innergården har fått ett nytt ventilationsaggregat.
- Hyresgästen "Återcykel" utökade sin yta.
- En del av en stam för varmvatten har bytts ut på Södra Förstadsgatan.
- Plåttaket på innergårdsbyggnaden fick ny färg.
- Styrelserummet färdigställdes.
- Nya tvättmaskiner köptes in, installeras 2020

#### Tidigare Utförda renoverings och reparationsarbete:

- |   |      |
|---|------|
| • Fiberinstallation, digital-TV                   | 2017 |
| • Takrenovering, lågbyggnaden på S. Förstadsgatan | 2017 |
| • Renovering av elinstallationer, el-stigare      | 2017 |
| • Rörelsevakter trapphus                          | 2017 |
| • Ny porttelefonanläggning, låsbyte               | 2018 |
| • Ny fjärrvärmexlare/komplett värmecentral        | 2018 |

Lån till SBAB har amorterats med totalt 158 445 kr under 2019.

För 2020 kommer Handelsbanken överta föreningens krediter efter beslut under december månad 2019. Byte av kreditgivare kommer ge föreningen väsentligt lägre räntekostnader och en besparing om ca 250 000 kr på årsbasis. I samband med sänkning av räntor, väljer vi att höja amorteringstakten till 1% av lånebeloppet, till ca 215 000 kr/år.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 39 st.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 239	2 279	2 126	2 084
Resultat efter finansiella poster	27	-146	-932	-391
Soliditet (%)	49,46	49,19	49,13	46,92

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 437 856	2 127 934	948 000	-4 904 946	-146 099
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			364 000		-364 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll					0
Balanseras i ny räkning				-510 099	510 099
Årets resultat					27 349
Belopp vid årets utgång	23 437 856	2 127 934	1 312 000	-5 415 045	27 349

BR CE  
RO OE LO

## Brf Vesslan 15

Org.nr. 769620-1453

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-5 415 046
Årets resultat	27 349
	<hr/>
	-5 387 697

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	364 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-126 719
Balanseras i ny räkning	<hr/>
	-5 624 978
	<hr/>
	-5 387 697

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

BR. CE  
RO OE  
L.O

**Brf Vesslan 15**

Org.nr. 769620-1453

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 238 578	2 278 506
Övriga rörelseintäkter		10	1 675
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<u>2 238 588</u>	<u>2 280 181</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-1 352 005	-1 674 106
Övriga externa kostnader	4	-86 029	-58 756
Personalkostnader	5	-24 641	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6,7	-351 804	-344 325
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 814 479</u>	<u>-2 077 187</u>
<b>Rörelseresultat</b>		424 109	202 994
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 199	5 525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-401 959	-354 618
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-396 760</u>	<u>-349 093</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		27 349	-146 099
<b>Resultat före skatt</b>		27 349	-146 099
<b>Årets resultat</b>		<u>27 349</u>	<u>-146 099</u>

CE

OE

BR

RO

L.O

BALANSRÄKNING		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	40 864 702	41 209 027
Inventarier, verktyg och installationer	7	29 916	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>40 894 618</u>	<u>41 209 027</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		40 894 618	41 209 027
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	31 299
Övriga fordringar		67	86
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		49 011	47 554
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>49 078</u>	<u>78 939</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 500 931	2 342 680
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>2 500 931</u>	<u>2 342 680</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 550 009	2 421 619
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 444 627</b>	<b>43 630 646</b>

CE

BR RO CE  
L.O

**BALANSRÄKNING**

**EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**Eget kapital**

**Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	23 437 856	23 437 856
Upplåtelseavgifter	2 127 934	2 127 934
Fond för yttre underhåll	1 312 000	948 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>26 877 790</b>	<b>26 513 790</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-5 415 046	-4 904 947
Årets resultat	27 349	-146 099
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-5 387 697</b>	<b>-5 051 046</b>

**Summa eget kapital**

21 490 093                      21 462 744

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	0	21 663 934
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>21 663 934</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	8	21 505 489	0
Leverantörsskulder		61 938	128 848
Skatteskulder		13 532	6 610
Övriga skulder		88 115	80 631
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		285 460	287 879
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 954 534</b>	<b>503 968</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**43 444 627                      43 630 646**

CE

OE  
BR ka L.O

**KASSAFLÖDESANALYS**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		424 109	202 994
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		351 804	344 325
Erhållen ränta mm		5 199	5 525
Erlagd ränta		-401 959	-354 618
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<u>379 153</u>	<u>198 226</u>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		31 299	-31 299
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-1 438	-3 649
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-66 910	-70 894
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		11 987	22 892
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>354 091</u>	<u>115 276</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av inventarier, verktyg och installationer	7	-37 395	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-37 395</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering långfristiga lån		-158 445	-149 402
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-158 445</u>	<u>-149 402</u>
<b>Förändring av likvida medel</b>		158 251	-34 126
Likvida medel vid årets början		2 342 680	2 376 806
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<u>2 500 931</u>	<u>2 342 680</u>

CE  
10  
BR  
CE  
L.O



## Brf Vesslan 15

Org.nr. 769620-1453

### NOTER

#### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

##### Materiella anläggningstillgångar

##### Tillämpade avskrivningstider:

	Antal år
Byggnader	100
Fastighetsförbättringar - elinstallation	15
Inventarier	5

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Marken avskrivs ej.

#### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	920 934	992 124
Hyror bostäder	140 739	138 561
Hyror lokaler	964 940	936 349
Hyror garage- och parkeringsplatser	123 764	123 722
Bredband & Kabel-TV	88 200	87 750
	<hr/> 2 238 577	<hr/> 2 278 506

Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader	2019	2018
Materialinköp	56 056	0
Fastighetsskötsel	51 469	63 341
Snöröjning	1 256	4 232
Städning	76 776	86 564
OVK	17 000	0
Telefon port, hiss	2 551	2 670
Serviceavtal	8 246	5 652
Löp. underhåll bostäder	19 756	41 942
Löp. underhåll lokaler	2 710	3 669
Löp. underhåll gem. utrymme	111 918	451 116
Löp. underhåll installation	12 470	0
Löp. underhåll hus utvändigt	10 374	179 277
Löp. underhåll mark/trädgård	2 994	0
Löp. underhåll garage- och p-platser	15 724	16 711
El	77 968	78 906
Uppvärmning	303 850	307 066
Vatten	69 201	70 657
Renhållning	72 966	69 433
Fastighetsförsäkringar	29 003	25 536
Bredband & Kabel-TV	97 010	99 458
Förvaltningskostnad	64 964	60 562
Fastighetsskatt	121 024	107 314
Periodiskt underhåll	126 719	0
	<hr/> 1 352 005	<hr/> 1 674 106

B.F. CE OE L.O

**Brf Vesslan 15**

Org.nr. 769620-1453

**NOTER**

<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode	13 087	13 028
	Konsultarvode	54 421	23 020
	Bankkostnader	3 903	4 049
	Övriga kostnader	14 618	18 659
		<u>86 029</u>	<u>58 756</u>

<b>Not 5</b>	<b>Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	18 750	0
		<u>18 750</u>	<u>0</u>
	Sociala kostnader	5 891	0
	Summa styrelse och övriga	<u>24 641</u>	<u>0</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	43 326 960	43 326 960
	Utgående anskaffningsvärden	43 326 960	43 326 960
	Ingående avskrivningar	-2 117 933	-1 773 608
	Årets avskrivningar	-344 325	-344 325
	Utgående avskrivningar	<u>-2 462 258</u>	<u>-2 117 933</u>
	Redovisat värde	40 864 702	41 209 027
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	16 408 000	10 872 000
	Byggnader	<u>19 088 000</u>	<u>16 181 000</u>
		35 496 000	27 053 000

I beloppet anskaffningsvärde ingår markvärde med 14 255 318 kronor.

<b>Not 7</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Årets inköp	37 395	0
	Utgående anskaffningsvärden	37 395	0
	Årets avskrivningar	-7 479	0
	Utgående avskrivningar	<u>-7 479</u>	<u>0</u>
	Redovisat värde	29 916	0

CE  
OE  
L.O  
R

## NOTER

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
<b>Förfaller inom 1 år</b>				
SBAB	1,77	2020-01-15	4 129 689	
SBAB	1,89	2020-02-13	6 691 650	
SBAB	1,89	2020-02-13	6 691 650	
SBAB	1,89	2020-02-13	3 992 500	215 000
			21 505 489	215 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

20 430 489

Föreningens samtliga lån har slutförfallodag under 2020. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

## Övriga noter


<b>Not 9 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Företagsinteckningar	27 225 000	27 225 000

Malmö

Lawin Osman



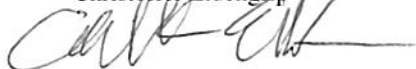
Olle Ekberg



Roland Olsson



Christoffer Eldengrip



Betim Rugova



Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor