

Årsredovisning 2018

Brf Dammgården



Lund

Årsredovisning

Brf Dammgården

Räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2018

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamhet

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Bostadsrättsföreningen hus byggdes 1988 på fastigheten Dammgården 12 som föreningen innehar med äganderätt.

Fakta om föreningen

Fastighetsbeteckning	Dammgården 12			
Byggår	1988			
Org Nr	716438-8543			
Adress	Brunnsgatan 6 224 60 Lund			
		2 rok	3 rok	4 rok
Antal lägenheter	10 st	4 st	1 st	5 st
Total lgh yta	857 m ²			

Styrelse (Ordinarie föreningsstämma 2018-09-27)

Olof Winberg	Ordförande
Fredrik Mai	Styrelseledamot (Ekonomiansvarig)
Marcus Gustavsson	Styrelseledamot (Fastighetsansvarig)
Sharam Michael Ghasri	Suppleant
Nils Lindberg	Revisor



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

En extra amortering gjordes på 300 000 kr. Två lån gick ut och ett lån togs upp med något bättre ränta.

Lampor till förråden, soprum och ingång gården byttes ut till led-lampor (lågenergi) med rörelsedetektor. Utebelysning skall också bytas ut till lågenergilampor under 2019.

Arbetet i trädgården har gjorts under året. Under 2019 kommer gräsmattan förbättras, en del nyplantering kommer ske och fortsatta förbättringar .

Andra året med luft-luft värmepump (4 TEC AB) har ersatt fjärrvärmen.
Tredje året utan att HSB sköter ekonomiska administrationen och trädgårdsskötsel.
Kostnaden för HSB var 82 600 kr (2014), 72 217 kr (2015), 54 119 (2016)
Beslut om inga styrelsearvodet togs december 2015 och har givit besparingar även detta år.

Styrelsen kommer ta upp eventuella planer för framtida projekt för diskussion på ordinarie stämma under våren.

Underhållsplan

Byggnadsdel	Senast utförd
Tak	2014
Trapphus	2016
Trädgård	2018,2014 - 2015, Slutföres under 2019
Värme	2017, Värmepump och termostatbyte
Trappa gårdshus	2018
Hiss	Bevakas under 2019

Leverantörer

Kraftringen Nät AB	EI / Bredband
Sveriges Energi	EI
4 TEC AB	Serviceavtal (Värmeinstallation)
Lunds renhållningsverk	Sopor
VA Syd	Vatten
Hisselektra	Service hiss
Com Hem	Kabel-TV (2019 sista året)

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet (14). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antal lägenheter i föreningen är att det kan bo mer än en medlem i samma lägenhet.

Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Ekonomi

Hyror och avgifter

Hyran uppgick under året till i genomsnitt 724 kr/m² per bostadsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visar inga behov av avgiftshöjning och styrelsen beslutar därför att lämna årsavgifterna oförändrade.

Lån

Föreningens banklån uppgår bokslutsdagen till 5 328 678 kr (2017 5 707 286) .
Under året har föreningen amorterat 78 608 kr vilken kan sägas motsvara en amorteringstakt på 66 år.
En extra amortering på 300 000 kr gjordes under 2018.
Under året har föreningen betalt ränta motsvarande 115 948 kr.

Flerårsöverikt Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning (tkr)	734	727	744	726	728
Resultat efter finansiella poster (tkr)	198	-299	-27	101	-127
Eget kapital (tkr)	1 426	1 227	1 527	1 555	1 453
Taxeringsvärde (tkr)	12 800	12 800	12 800	10 819	10 819
Taxeringsvärde byggnad (tkr)	7 400	7 400	7 400	7 000	7 000
Soliditet (%)	21	17	21	21	19
Hyra / m ²	724	746	804	804	804
Lån / m ²	6 218	6 722	6 816	6 919	7 013
Räntekostnad / m ²	135	139	154	152	223
Belåningsgrad (skuld/tax.värde)	42	45	45	54	55
Avsättning underhållsfond / m ²	60	71	71	71	47
Uttag underhållsfond / m ²	0	0	120	0	219
Avskrivning / m ²	80	80	80	80	80

Lägenhet	Vån	Kvm	Nyckeltal	Skuld	Räntor	Amort	Lånekost. per mån	
1001	Brunnsgatan 6	1	64	0,0797	424 582	9 239	6 263	1 292
1002	Brunnsgatan 6	1	101	0,1133	603 758	13 137	8 907	1 837
1101	Brunnsgatan 6	2	100	0,1148	611 542	13 307	9 021	1 861
1102	Brunnsgatan 6	2	103	0,1170	623 240	13 561	9 194	1 896
1201	Brunnsgatan 6	3	100	0,1155	615 441	13 392	9 079	1 873
1202	Brunnsgatan 6	3	103	0,1177	627 124	13 646	9 251	1 908
1301	Brunnsgatan 6	4	70	0,0877	467 430	10 171	6 895	1 422
1302	Brunnsgatan 6	4	71	0,0885	471 330	10 256	6 953	1 434
6A	Brunnsgatan 6A	1	66	0,0804	428 482	9 323	6 321	1 304
6B	Brunnsgatan 6B	2	79	0,0855	455 747	9 917	6 723	1 387
			857	1	5 328 678	115 948	78 608	16 213

Resultaträkning

Rörelseintäkter	Not.	2018	2017
Nettoomsättning	1	733 636	726 915
Summa Rörelseintäkter		733 636	726 915
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-305 194	-786 944
Övriga externa kostnader	3	-42 125	-45 207
Personalkostnader	4	-4 000	-7 300
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-67 843	-67 843
Summa Rörelsekostnader		-419 162	-907 294
Rörelseresultat		314 474	-180 379
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster		0	3
Räntekostnader och liknande poster		-115 878	-118 379
Bankkostnader		-429	-1 000
Summa Finansiella poster		-116 307	-119 376
Resultat efter finansiella poster		198 167	-299 754
Årets resultat		198 167	-299 754

Tilläggsupplysning	2018	2017
Överskott / underskott efter disposition av underhåll		
Årets resultat	198 167	-299 754
Reservering till fond för yttre underhåll	-60 000	-60 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		0
Summa Överskott / underskott efter disposition av underhåll	138 167	-359 754

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens stadgar.

lanspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar kostnad för planerat underhåll.

Resultaträkning (noteringar)

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter bostad	620 520	633 040
Avgift EI	62 520	50 000
Avgifter garageplatser	46 500	43 875
Övriga intäkter, överlåtelse	4 096	0
	729 540	726 915

2 Driftkostnader	2018	2017
Förbrukningsmaterial	-807	-2 329
Hiss löpande underhåll	-17 924	-33 547
Trappa löpande underhåll	-21 011	-25 234
Trädgård underhåll	-52 438	-67 744
Värmesystem underhåll	-14 044	-405 875
EI	-130 524	-84 563
Uppvärmning	3 652	-80 936
Vatten, avlopp	-21 186	-26 169
Sopor / Renhållning	-22 622	-20 090
Internet / Kabel-TV	-8 291	-8 153
Försäkring fastighet	-6 849	-13 145
Fastighetsskatt	-13 150	-12 680
Lokalvård	0	-4 106
Löpande underhåll	0	-2 373
	-305 194	-786 944

3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Garagehyror	-41 525	-41 075
Övriga förvaltningskostnader	-600	-3 883
Kontorsmaterial, telefon	0	-249
Förvaltningsavtal	0	0
Konsultarvoden / besiktning	0	0
Pantbrev	0	0
	-42 125	-45 207

4 Personalkostnader	2018	2017
Revisionsarvoden	-4 000	-7 300
Arvode styrelsen	0	0
Sociala avgifter	0	0
	-4 000	-7 300

Balansräkning

Tillgångar	Not.	2018	2017
Anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	6 505 852	6 573 695
Summa Anläggningstillgångar		6 505 852	6 573 695
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	1 178	8 615
Förbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	0	0
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<i>1 178</i>	<i>8 615</i>
<i>Kassa bank</i>			
Kassa bank	8	369 270	443 364
<i>Summa Kassa bank</i>		<i>369 270</i>	<i>443 364</i>
Summa Omsättningstillgångar		370 448	451 979
Summa Tillgångar		6 876 300	7 025 674
Eget kapital och skulder	Not.	2018	2017
Eget Kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		-774 000	-774 000
Fond för yttre underhåll		-179 398	-119 398
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		<i>-953 398</i>	<i>-893 398</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-274 037,03	-633 791
Årets resultat		-198 167,34	299 754
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		<i>-472 204,37</i>	<i>-334 037</i>
Summa Eget Kapital		-1 425 602,37	-1 227 435
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	-5 235 498	-5 627 258
Summa Långfristiga skulder		-5 235 498	-5 627 258
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		-93 180	-80 028
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	11	-122 020	-90 953
Summa Kortfristiga skulder		-215 200	-170 981
Summa Eget kapital och skulder		-6 876 300	-7 025 674

Balansräkning (noteringar)

5 Byggnad och mark	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 456 904	7 456 904
Värdeminskning byggnad	-1 283 209	-1 215 366
Ingående anskaffningsvärde mark	400 000	400 000
Årets avskrivning	-67 843	-67 843
	6 505 852	6 573 695
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 400 000	7 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	5 400 000	5 400 000
	12 800 000	12 800 000
6 Övriga fordringar	2018	2017
Skattekonto	1 178	7 911
Skattefordran	0	704
	1 178	8 615
7 Förbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018	2017
	0	0
8 Kassa och bank	2018	2017
Transaktionskonto Länsförsäkringar	369 270	443 364
Placeringskonto Länsförsäkringar	0	0
	369 270	443 364



Balansräkning (noteringar)**9 Eget Kapital**

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	774 000	119 398	633 792	-299 754	1 227 436
Resultatdisposition enligt föreningsstämman			-299 754	299 754	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		60 000	-60 000		0
Årets resultat				198 167	198 167
Belopp vid årets utgång	774 000	179 398	274 038	198 167	1 425 603

10 Skulder till	Ränta	Konv datum	Amort.	Ränta	2018	2017
LF lån 9029.62.056.31	2,05 %	2018-09-30	13 059	17 992		1 135 411
LF lån 9029.62.056.58	2,05 %	2018-09-30	21 033	28 864		1 828 857
LF lån 9029.62.056.66	2,29 %	2019-09-30	314 568	25 091	635 086	949 654
LF lån 9029.69.908.00	1,95 %	2020-09-30	20 004	34 792	1 773 360	1 793 364
LF lån 9029.96.213.42	1,53 %	2022-09-30	9 944	9 209	2 920 232	
			378 608	115 948	5 328 678	5 707 286

Nästa års amorteringar beräknas uppgå till

93 180

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**5 235 498**

Uttagna pantbrev i fastighet

7 088 000

7 088 000


11 Upplupna kostnader och förbetalda intäkter**2018****2017**

2961 Upplupen el	-34 134	-28 693
2962 Upplupen värme	0	-10 107
2963 Upplupen vatten	-4 232	-4 622
2964 Upplupen sophantering	0	-842
2971 Förbetalda månadsavgifter	-83 654	-46 689
	-122 020	-90 953

M

Underskrifter

Lund 2019-02-01



Olof Winberg (Ordförande)



Fredrik Mai (Ekonomiansvarig)



Marcus Gustavsson (Fastighetsansvarig)



Nils Lindberg (Av föreningen vald revisor)