

Årsredovisning för

Brf Utanverket 4

769610-8450

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Utanverket 4, 769610-8450, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en sådan kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2016-05-11 hos Bolagsverket. Nya stadgar är antagna av stämman och väntar på godkännande av Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Robert Bockermann	Ordförande	2019
Dominique Palancher	Ledamot	2019
Panajottis Reditou	Ledamot	2019
Christopher Greenish	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Ulrika Skog	Suppleant	2019
Martin Tidén	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Katarina Carlsson	Föreningsvald revisor	2019
-------------------	-----------------------	------

Valberedning

Krenare Neziri		2019
----------------	--	------

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Utanverket 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 19 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Österportsgatan 6A-B.

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
7	4	5	3

Total tomtarea:	514 kvm
Total bostadsarea:	1 068 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Telenor
Telenor
Gilbert Ecological Cleaning
E.ON
E.ON
NOMOR

Ekonomisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Skadedyrbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 4 653 kr och planerat underhåll för 170 175 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av föreningens antagna stadgar avsätts det 46 200 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 43 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2018, samt extra föreningsstämma den 26 april 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätt skett. Föregående år skedde 5 överlåtelse. Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 2 st. Inga andrahandsuthyrningar var beviljade 2017-12-31.

Medlemmar

Vid årets ingång och utgång hade föreningen 24 medlemmar. Under räkenskapsåret har det varken tillkommit eller avgått någon medlem.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätt är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2013 då avgifterna sänktes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	922	928	918	921
Resultat efter finansiella poster	6	134	128	156
Förändring av underhållsfond	-124	30	46	43
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	282	257	235	266
Soliditet %	60	60	59	58
Årsavgift för bostadsrätt, kr / kvm	856	856	856	856
Driftskostnad, kr / kvm	367	348	293	283
Ränta, kr / kvm	95	103	147	181
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	43	43	43	40
Lån, kr / kvm	7 215	7 325	7 430	7 519
Snittränta (%)	1,32	1,41	1,98	2,40

Årsavgiftsnivå för bostadsrätt i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	12 277 235	689 158	-1 388 808	133 663
Disposition enligt föreningsstämma			133 663	-133 663
Avsättning till underhållsfond		46 200	-46 200	
Ianspråktagande av underhållsfond		-170 175	170 175	
Årets resultat				6 428
Vid årets slut	12 277 235	565 183	-1 131 170	6 428

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 255 145
Årets resultat före fondförändring	6 428
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-46 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	170 175
Summa över/underskott	-1 124 742

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-1 124 742
-----------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	914 436	914 436
Övriga rörelseintäkter	3	7 366	13 236
Summa rörelseintäkter		921 802	927 672
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-567 309	-433 101
Övriga externa kostnader	7	-65 897	-81 902
Personalkostnader	8	-28 722	-15 770
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-151 672	-153 184
Summa rörelsekostnader		-813 600	-683 957
Rörelseresultat		108 202	243 715
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	350
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 810	-110 402
Summa finansiella poster		-101 774	-110 052
Resultat efter finansiella poster		6 428	133 663
Årets resultat		6 428	133 663

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	18 498 524	18 649 894
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	302
Summa materiella anläggningstillgångar		18 498 524	18 650 196
Summa anläggningstillgångar		18 498 524	18 650 196
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 169	9 169
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 637	20 732
Summa kortfristiga fordringar		29 806	29 901
<i>Kassa och bank</i>	13	1 068 904	1 014 526
Summa omsättningstillgångar		1 098 710	1 044 427
SUMMA TILLGÅNGAR		19 597 234	19 694 623

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 277 235	12 277 235
Underhållsfond		565 183	689 158
Summa bundet eget kapital		12 842 418	12 966 393
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 131 170	-1 388 808
Årets resultat		6 428	133 663
Summa fritt eget kapital		-1 124 742	-1 255 145
Summa eget kapital		11 717 676	11 711 248
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	7 588 968	7 706 144
Summa långfristiga skulder		7 588 968	7 706 144
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	117 176	117 176
Leverantörsskulder		58 708	31 129
Skatteskulder		2 221	2 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	112 485	126 837
Summa kortfristiga skulder		290 590	277 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 597 234	19 694 623

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	108 202	243 715
Avskrivningar	151 672	153 184
	259 874	396 899
Erhållen ränta	36	350
Erlagd ränta	-101 810	-110 402
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	158 100	286 847
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	95	-10 546
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	13 359	-39 164
Kassaflöde från den löpande verksamheten	171 554	237 137
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	1 833 776	-
Amortering av låneskulder	-1 950 952	-111 718
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-117 176	-111 718
Årets kassaflöde	54 378	125 419
Likvida medel vid årets början	1 014 526	889 107
Likvida medel vid årets slut	1 068 904	1 014 526

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

Noter

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	914 436	914 436
Summa	914 436	914 436

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Överlåtelseavgifter	-	7 816
Andrahandsuthyrningsavgifter	7 127	1 672
Övriga intäkter	239	3 748
Summa	7 366	13 236

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 143	5 059
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	6 419
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	12 500
Ventilation, installationer	3 510	-
El, installationer	-	8 644
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	3 620
Vattenskador	-	9 850
Summa	4 653	46 092

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	66 389	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	30 281	-
VA & sanitet, installationer	29 063	-
Ventilation, installationer	44 442	-
Övriga installationer	-	15 750
Summa	170 175	15 750

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Städning	19 500	21 365
Besiktningsskostnader	17 913	15 325
Förbrukningsinventarier	-	2 517
Förbrukningsmaterial	3 432	3 977
El	32 469	28 208
Uppvärmning	175 024	167 594
Vatten och avlopp	38 364	37 447
Avfallshantering	19 984	20 158
Försäkringar	7 012	6 080
Kabel-TV	15 761	15 740
Internet	37 620	27 863
Fastighetsskatt	25 402	24 985
Summa	392 481	371 259

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	11 847
Tele och post	1 045	1 122
Ekonomisk förvaltning	56 872	56 680
Övriga förvaltningskostnader	5 506	10 104
Bankkostnader	1 574	1 250
Övriga externa kostnader	900	899
Summa	65 897	81 902

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	20 000	12 000
Utbildning	2 438	-
Summa	22 438	12 000
Sociala avgifter	6 284	3 770
Summa	28 722	15 770

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	144 236	144 235
Markanläggningar	7 134	7 135
Inventarier, maskiner och installationer	302	1 814
Summa	151 672	153 184

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 952 537	16 952 537
-Mark	2 993 944	2 993 944
-Markanläggningar	142 688	142 688
Utgående anskaffningsvärden	20 089 169	20 089 169
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 375 066	-1 230 831
-Markanläggningar	-64 209	-57 074
	-1 439 275	-1 287 905
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-144 236	-144 235
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 134	-7 135
	-151 370	-151 370
Utgående avskrivningar	-1 590 645	-1 439 275
Redovisat värde	18 498 524	18 649 894
<i>Varav</i>		
Byggnader	15 433 235	15 577 471
Mark	2 993 944	2 993 944
Markanläggningar	71 345	78 479
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 400 000	15 400 000
Totalt taxeringsvärde	15 400 000	15 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	21 445	21 445
Utgående anskaffningsvärden	21 445	21 445
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 143	-19 329
	-21 143	-19 329
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-302	-1 814
	-302	-1 814
Utgående avskrivningar	-21 445	-21 143
Redovisat värde	-	302

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	20 637	20 732
	20 637	20 732

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 068 904	1 010 442
Transaktionskonto Handelsbanken	-	4 084
	1 068 904	1 014 526

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	117 176	117 176
Förfaller 2-5 år från balansdagen	468 704	468 704
Förfaller senare än fem år från balansdagen	7 120 264	7 237 440
	7 706 144	7 823 320

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	7 706 144	7 823 320
Summa	7 706 144	7 823 320

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Handelsbanken	1,35 %	2020-03-30	351 974	-	3 656	348 318
Handelsbanken	0,75 %	2019-06-28	1 879 620	-	91 688	1 787 932
Handelsbanken	1,35 %	2020-03-30	2 166 926	-	21 832	2 145 094
Handelsbanken	1,57 %	2020-03-01	3 424 800	-	-	3 424 800
			7 823 320	-	117 176	7 706 144

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning. I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	26 283
Upplupna räntekostnader	112	-
Förutbetalda intäkter	50 147	65 888
Upplupna driftskostnader	35 942	34 666
	112 485	126 837

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	8 824 000	8 824 000
Summa ställda säkerheter	8 824 000	8 824 000

Underskrifter

Malmö, 2019 - -

Robert Bockermann

Dominique Palancher

Panajottis Roditou

Christopher Greenish

Min revisionsberättelse har lämnats 2019 - -

Katarina Carlsson
Föreningsrevisor