

Bostadsföreningen Värnhem upa

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Bf Värnhem upa
746000-1329
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bf Värnhem upa, 746000-1329, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att äga och förvalta fastigheten Malmö Heimdal 4 samt att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter och lokaler åt medlemmar i föreningen utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1928-02-15.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Malin Frisell	Ordförande	2020
Anna-Lena Johansson	Ledamot	2020
John Andersson	Ledamot	2019
Styrelsesuppleanter		
Vedran Beserevic	Suppleant	2020
Stina Larsen	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Annica Stuparich Ericsson	Föreningsvald revisor	2019
Christian Gribel	Föreningsvald revisor	2019
Revisorssuppleanter		
Linda Petersson	Revisorssuppleant	2019

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av Malin Frisell i förening med en av ledamöterna.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Heimdal 4 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 21 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1929. Fastighetens adresser är Zenithgatan 1 A-B och Värnhemsgatan 7 i Malmö.

Föreningen upplåter 21 lägenheter med nyttjanderätt och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
6	13	2

Total tomtarea:	694 kvm
Total bostadsarea:	1245 kvm
Total lokalarea:	21 kvm

Lokalförteckning

Hyregäst	Yta	Kontraktslängd
Naturskyddsföreningen	21 kvm	Tills vidare

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt 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	Ekonomisk förvaltning
Bredablick Förvaltning	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Ragnsells	Avfallshantering
Eon	El-avtal avseende volym
Eon	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 804 kr och planerat underhåll för 38 334 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2014-09-28. En ny underhållsplan har beställts av Restaurera AB och utförts av byggnadsantikvarien Linnea Stolle.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 212 200 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 168 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 18 mars 2018, samt extra föreningsstämma 25 juni 2018 varvid föreningens stadgar har ändrats i enlighet med lagen om ekonomisk förening. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
1 avgående medlem under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	911	898	870	877
Resultat efter finansiella poster	128	-630	-49	104
Förändring av underhållsfond	174	-561	70	116
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	44	23	-24	83
Soliditet %	18	15	30	30
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	473	463	454	454
Driftskostnad, kr / kvm	392	376	372	369
Ränta, kr / kvm	34	31	42	63
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	168	168	168	116
Lån, kr / kvm	2 634	2 747	2 192	2 229
Snittränta (%)	1,28	1,13	1,90	2,85

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

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

Allmänt om verksamheten

Miljö

Hyresgästen till föreningens lokal sa upp hyreskontraktet under hösten. Hyresvillkoren för lokalen har uppdaterats genom hyreshöjning och ersättning för värme m.m. Ny hyresgäst är Naturskyddsföreningen. Städning av innergården har skett gemensamt under våren. Inventering av förråd i källare och på vind har skett.

Renovering

Utredning av byggnadens el har beställts av El installatören Syd och kolkällaren har undersökts av konstruktör på Projab. Utredningarna har inhämtats i syfte att upprätta en långsiktig plan och underlag för att prioritera fastighetens kommande renoveringar.

Reparation av torktumlare och ny tvättmaskin har skett. Vidare har reparation skett av trasigt fönsterglas på svängdörr i hallen till Zenithgatan 1 a. Klotter har sanerats på Värnhemsgatan. Ny energideklaration för byggnaden har upprättats för de kommande tio åren.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser</i>	<i>Uppskriv- ningsfond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	50 500	353 438	-	123 201	735 178	-630 325
Disposition enligt stämma					-630 325	630 325
Upplösning uppskrivningsfond		-13 594			13 594	
Avsättning till underhållsfond			212 200		-212 200	
Ianspråktagande av underhållsfond			-38 334		38 334	
Årets resultat						127 517
Vid årets slut	50 500	339 844	173 866	123 201	-55 419	127 517

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	104 853
Årets resultat före fondförändring	127 517
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-212 200
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 334
Upplösning uppskrivningsfond	13 594
Summa över/underskott	72 098

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **72 098**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	598 457	588 912
Övriga rörelseintäkter	2	312 194	309 213
Summa rörelseintäkter		910 651	898 125
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-558 148	-1 300 773
Övriga externa kostnader	6	-66 773	-73 614
Personalkostnader	7	-24 624	-22 636
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-90 779	-92 227
Summa rörelsekostnader		-740 324	-1 489 250
Rörelseresultat		170 327	-591 125
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 825	-39 214
Summa finansiella poster		-42 810	-39 200
Resultat efter finansiella poster		127 517	-630 325
Årets resultat		127 517	-630 325

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	9	3 069 507	3 160 286
Inventarier, maskiner och installationer	10	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 069 507	3 160 286
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 072 307	3 163 086
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		9 902	9 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	30 799	29 900
Summa kortfristiga fordringar		40 701	39 802
<i>Kassa och bank</i>	12	1 213 296	1 098 667
Summa omsättningstillgångar		1 253 997	1 138 469
SUMMA TILLGÅNGAR		4 326 304	4 301 555

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 500	50 500
Uppskrivningsfond		339 844	353 438
Reservfond		123 201	123 201
Underhållsfond		173 866	-
Summa bundet eget kapital		687 411	527 139
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-55 419	735 178
Årets resultat		127 517	-630 325
Summa fritt eget kapital		72 098	104 853
Summa eget kapital		759 509	631 992
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	3 192 134	3 379 134
Summa långfristiga skulder		3 192 134	3 379 134
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	142 500	98 000
Leverantörsskulder		92 235	53 372
Skatteskulder		1 171	2 326
Övriga skulder		-	9 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	138 755	127 548
Summa kortfristiga skulder		374 661	290 429
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 326 304	4 301 555

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	170 327	-591 125
Avskrivningar	90 779	92 227
	261 106	-498 898
Erhållen ränta	15	14
Erlagd ränta	-42 825	-39 214
	218 296	-538 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital		
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-898	-18 619
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	39 731	-16 764
	257 129	-573 481
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	702 000
Amortering av låneskulder	-142 500	-
	-142 500	702 000
Årets kassaflöde	114 629	128 519
Likvida medel vid årets början	1 098 667	970 148
Likvida medel vid årets slut	1 213 296	1 098 667

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

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

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	50 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	589 457	576 912
Hyror lokaler	9 000	12 000
Summa	598 457	588 912

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten	101 906	99 060
Uppvärmning	205 298	206 136
Överlåtelseavgifter	2 276	2 227
Övriga intäkter	2 714	1 790
Summa	312 194	309 213

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	6 936	7 208
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	4 566
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 500	7 097
El, installationer	3 489	7 456
Vattenskador	10 879	10 181
Övrigt	-	815
Summa	23 804	37 323

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	38 334	40 375
Värme, installationer	-	747 220
Summa	38 334	787 595

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	28 070	27 630
Fastighetsförvaltning	70 570	69 805
Besiktningkostnader	12 000	2 588
Gångbanerenshållning	13 556	13 556
Snöröjning	6 251	6 251
Serviceavtal	6 564	6 564
Förbrukningsinventarier	2 388	-
Förbrukningsmaterial	3 170	4 992
Ei	31 385	28 602
Uppvärmning	199 968	203 506
Vatten och avlopp	49 386	41 797
Avfallshantering	29 461	35 307
Fastighetsförsäkring	8 001	5 566
Hussvamp och skadedjursförsäkring	10 656	11 120
Systematiskt brandskyddsarbete	6 783	1 089
Kabel-TV	17 801	17 482
Summa	496 010	475 855

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	1 237	1 265
Förvaltningskostnader	56 035	51 805
Bankkostnader	366	394
Stämpelskatt	-	12 815
Övriga externa tjänster	3 125	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 210	4 210
Övriga externa kostnader	1 800	-
Summa	66 773	73 614

Not 7 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	19 597	19 221
Föreningsvald revisor	-	-600
Summa	19 597	18 621
Sociala avgifter	5 027	4 015
Summa	24 624	22 636

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	90 779	90 776
Inventarier, maskiner och installationer	-	1 451
Summa	90 779	92 227

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	4 233 694	4 233 694
-Mark	210 000	210 000
	<u>4 443 694</u>	<u>4 443 694</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	4 443 694	4 443 694
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 283 408	-1 192 632
	<u>-1 283 408</u>	<u>-1 192 632</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-90 779	-90 776
	<u>-90 779</u>	<u>-90 776</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 374 187	-1 283 408
 Redovisat värde	3 069 507	3 160 286
 <i>Varav</i>		
Byggnader	2 859 507	2 950 286
Mark	210 000	210 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	14 600 000	14 600 000
Lokaler	133 000	133 000
Totalt taxeringsvärde	14 733 000	14 733 000
<i>Varav byggnader</i>	8 471 000	8 471 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	21 768	21 768
	<u>21 768</u>	<u>21 768</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 Utgående anskaffningsvärden		
	21 768	21 768
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 768	-20 317
	<u>-21 768</u>	<u>-20 317</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-1 451
	<u>-</u>	<u>-1 451</u>
 Utgående avskrivningar		
	-21 768	-21 768
Redovisat värde	-	-

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	-	12 201
Övriga förutbetalda kostnader	30 799	17 699
	<u>30 799</u>	<u>29 900</u>

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 040 204	925 575
Transaktionskonto Handelsbanken	173 092	173 092
	<u>1 213 296</u>	<u>1 098 667</u>

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	142 500	98 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	570 000	392 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	2 622 134	2 987 134
	<u>3 334 634</u>	<u>3 477 134</u>

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	3 334 634	3 477 134
Summa	3 334 634	3 477 134

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,26 %	2021-09-30	1 193 134	-	-	1 193 134
SEB	1,71 %	2022-01-28	689 000	-	22 500	666 500
Stadshypotek	1,25 %	2020-09-30	800 000	-	40 000	760 000
Stadshypotek	1,25 %	2019-09-30	795 000	-	80 000	715 000
			3 477 134	-	142 500	3 334 634

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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	25 754	25 754
Upplupna räntekostnader	5 363	5 660
Förutbetalda intäkter	57 669	61 027
Upplupna driftskostnader	-	35 107
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	49 969	-
	138 755	127 548

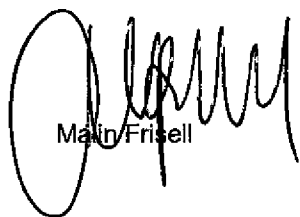
Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	3 578 300	3 578 300
Summa ställda säkerheter	3 578 300	3 578 300

Underskrifter

Malmö 2019-03-04



Måtti Frisell

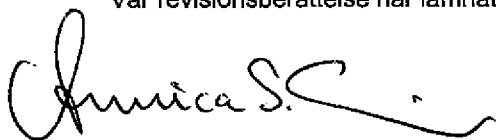


Anna-Lena Johansson



John Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-



Annica Stuparich Ericsson
Föreningsrevisor



Christian Gribel
Föreningsrevisor

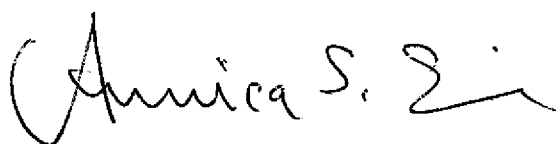
Revisionsberättelse för Bostadsföreningen Värnhem
u.p.a.
verksamhetsåret 2018

Undertecknade, som utsetts att granska
Bostadsföreningen Värnhem i Malmös räkenskaper och
verksamhet under verksamhetsåret 2018, får efter
fullgjort uppdrag avge följande:

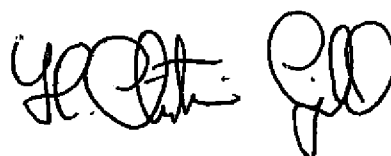
Vi har granskat föreningens räkenskaper med tillhörande
verifikationer, vilka befunnits vara i god ordning.
Vi har även granskat styrelseprotokoll förda under
verksamhetsåret 2018.

Med anledning av den företagna revisionen och då
styrelsen till synes på bästa sätt handhaft föreningens
angelägenheter tillstyrker vi beviljandet av
ansvarsfrihet för det gångna årets förvaltning.

Malmö 3 mars 2019



Annica S. Ericsson



Christian Gribel

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

