

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

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

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Insjön 2 är en så kallad äkta bostadsrättsförening. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningen hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning, samt lokaler. Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2008. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009 och nuvarande stadgar reviderades 2019.

Om föreningens fastighet

Föreningens hus byggdes år 1936 på fastigheten Insjön 2 i Malmö, som föreningen sedan år 2009 innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Karlskronaplan 6. I huset finns 35 st lägenheter, varav 32 st är upplåtna med bostadsrätt och 3 st med hyresrätt. Till varje lägenhet upplåts ett lägenhetsförråd.

Fastighetens bostadsyta fördelar sig enligt följande:

1 rum och kök	20 st	898 kvm
2 rum och kök	12 st	803 kvm
<u>3 rum och kök</u>	<u>3 st</u>	<u>306 kvm</u>
TOTALT	35 st	2 007 kvm

Gemensamma utrymmen i huset är tvättstuga, barnvagnsförråd, cykelförråd och gästrum. I huset finns också en affärslokal samt en mindre källarlokal/verkstad. Båda lokalerna är uthyrda.

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för lägenheterna från och med 2020-03-01.

Fastighetens tekniska status och historik

I det nedanstående listas dels åtgärder från 2019, dels tidigare åtgärder av större betydelse för fastigheten.

Åtgärder under 2019:

Gårdsrenovering genomförd.

Postfack i entrén.

Sett till att Malmö Stad lagt plattor på grus-ytan utanför vår fastighet mot hundrastgården.

Monterat upp nya, bättre brandvarnare i trapphusen.

Haft en slängcontainer för boende under hösten.

Tidigare åtgärder:

Anlitat städfirma till trapphusen, 2018

Monterat brandvarnare och brandfilter i källare, 2018

Byggnation av ventilationskanaler i 3st lägenheter i "vänstra" trappen, 2016

Rensning av ventilationskanaler, 2015

Spolning av dagvattensystem, 2015

Spolning av avloppsstammar, 2015

Ny underhållsplan, 2015

Ventilationskontroll (OVK), 2014

Målning av trapphus och entré, 2014

Renovering av portar och balkongdörrar samt byte av dörrar mellan trapphus och gård, 2014

Omdragning av el (stammar/lägenheter), 2013

Dränering runt grunden (del av fastigheten), 2012

Omfogning/putsning av fasad, 2011

Renovering av balkonger, 2011

Nytt tak samt renovering av takstolar, 2011

Energideklaration, 2009

Stambyten samt renovering av badrum, ca 2006

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

Styrelsen

Styrelsen har under år 2019 haft följande sammansättning:

Terese Lindblad	Ledamot
Peter Johnsson	Ledamot
Sebastian Pauly	Ledamot
Philip Franzén	Ledamot
Ivar Nilsson	Ledamot
Heidi Lahtinen	Ledamot
Hampus Jönsson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av hela styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Valberedning

Ola Carmonius
Johanna Karlsson

Revisor

Grant Thornton Sweden AB

Förvaltning och drift i övrigt

Ekonomisk förvaltning	Örehus Förvaltning AB
Trappstädning	Hagtorns Fastighetsservice
Fastighetsskötsel	Bengt i Hus AB
Värme, el, gas	Eon
Kabel-TV	ComHem
Internet	Fiber via Telia indraget, boende har eget abonnemang
Återvinning	VA Syd och Stena Recycling
Klottersanering	Klottrets fiende no1
Skadedjursbekämpning	Anticimex (via fastighetsförsäkringen)

Kommentarer för framtiden

Efter ett antal omfattande renoveringar under föreningens första år, är nu nästan alla riktigt stora renoveringar genomförda. Några större åtgärder kvarstår och kommer bli aktuella inom den närmaste tiden. Det rör sig framför allt om renovering eller utbyte av lägenhetsfönster/lokalpartier samt renovering av tvättstugans väggar och tak. Dessa åtgärder är planerade att äga rum under 2020/2021.

Föreningen har ett bra kassaflöde, som årligen täcker löpande kostnader samt avsättning till underhållsfond. Tack vare detta positiva kassaflöde, samt föreningens sedan tidigare mycket goda likviditet, bedömer styrelsen i nuläget att ovan nämnda renoveringar kan genomföras utan att belåna föreningen ytterligare.

Föreningen innehar ytterligare tre hyreslägenheter, vilka utgör ett potentiellt realiserbart kapital. Beroende på när försäljning av dessa lägenheter sker, finns möjlighet att amortera ytterligare på föreningens lån, eller finansiera framtida underhåll av fastigheten.

Med hänsyn till föreningens planerade framtida underhåll av fastigheten, föreningens goda likviditet samt det årliga kassaflödet, gör styrelsen bedömningen att det inte kommer vara nödvändigt med någon avgiftshöjning eller ytterligare belåning den närmaste tiden.

Medlemsinformation

Under året har 2 (1) av föreningens medlemslägenheter överlåtit.

Medlemsantalet vid räkenskapsårets utgång var 44 st.

Ingen höjning av medlemsavgifter har skett.

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 567	1 523	1 522	1 552
Resultat efter finansiella poster	-822	258	263	279
Soliditet (%)	60,01	61,00	57,66	54,40

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	20 452 500	2 374 551	1 657 403	-1 829 078	258 037
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			355 910		-355 910
Balanseras i ny räkning				-97 873	97 873
Årets resultat					-821 927
Belopp vid årets utgång	20 452 500	2 374 551	2 013 313	-1 926 951	-821 927

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 926 951
Årets resultat	-821 927
	<hr/>
	-2 748 878

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	355 910
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-969 291
Balanseras i ny räkning	-2 135 497
	<hr/>
	-2 748 878

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

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 567 138	1 523 312
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		<u>1 567 138</u>	<u>1 523 312</u>
Rörelsekostnader			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-1 788 080	-682 424
Övriga externa kostnader	4	-39 092	-22 884
Personalkostnader	5	-59 796	-45 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-285 703	-285 703
Summa rörelsekostnader		<u>-2 172 671</u>	<u>-1 037 008</u>
Rörelseresultat		-605 533	486 304
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 764	1 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 158	-230 244
Summa finansiella poster		<u>-216 394</u>	<u>-228 267</u>
Resultat efter finansiella poster		-821 927	258 037
Resultat före skatt		-821 927	258 037
Årets resultat		<u>-821 927</u>	<u>258 037</u>

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31**2018-12-31**

6

33 454 016

33 454 016

33 454 016

12 966

35 811

48 777

3 305 896

3 305 896

3 354 673

36 808 689

33 739 719

33 739 719

33 739 719

11 977

21 373

33 350

3 795 645

3 795 645

3 828 995

37 568 714

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

BALANSRÄKNING

	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 452 500	20 452 500
Upplåtelseavgifter		2 374 551	2 374 551
Fond för yttre underhåll		2 013 313	1 657 403
Summa bundet eget kapital		24 840 364	24 484 454
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 926 951	-1 829 078
Årets resultat		-821 927	258 037
Summa fritt eget kapital		-2 748 878	-1 571 041
Summa eget kapital		22 091 486	22 913 413
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	7 788 104	14 412 874
Summa långfristiga skulder		7 788 104	14 412 874
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	6 624 770	0
Leverantörsskulder		122 030	93 257
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		182 299	149 170
Summa kortfristiga skulder		6 929 099	242 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 808 689	37 568 714

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

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 och mark

100

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Marken avskrivs ej.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	1 257 132	1 257 133
Hyror, bostäder	202 011	199 386
Hyror, lokaler	63 684	62 124
Övriga intäkter	44 311	4 669
	<u>1 567 138</u>	<u>1 523 312</u>

Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader	2019	2018
Materialinköp	6 920	0
Fastighetsskötsel	45 000	45 000
Snöröjning	9 492	2 183
Städ	52 776	0
Rep. vattenskada	0	23 189
Telefon port	374	0
Serviceavtal	1 168	6 232
Löp. underhåll bostäder	0	2 735
Löp. underhåll gem. utrymme	104 609	9 382
Löp. underhåll hus utvändigt	0	15 174
Löp. underhåll markytor	0	862
Periodiskt underhåll gårdsrenovering	969 291	0
El	34 519	34 749
Uppvärmning	267 526	273 206
Vatten	73 616	70 127
Renhållning	36 794	33 508
Fastighetsförsäkringar	19 085	18 527
Kabel TV	39 960	39 223
Bredbandskostnad	20 942	0
Förvaltningskostnad	52 373	57 522
Fastighetsskatt	53 635	50 805
	<u>1 788 080</u>	<u>682 424</u>

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Revisionsarvode	17 183	16 259
Konsultarvode	6 625	0
Bankkostnader	3 438	2 721
Övriga kostnader	11 845	3 904
	<u>39 091</u>	<u>22 884</u>

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

NOTER

Not 5	Personal	2019	2018
	<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	<u>45 500</u>	<u>35 000</u>
		45 500	35 000
	Sociala kostnader	14 296	10 997
	Summa styrelse och övriga	<u>59 796</u>	<u>45 997</u>

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	<u>35 914 285</u>	<u>35 914 285</u>
	Utgående anskaffningsvärden	35 914 285	35 914 285
	Ingående avskrivningar	-2 174 566	-1 888 863
	Årets avskrivningar	<u>-285 703</u>	<u>-285 703</u>
	Utgående avskrivningar	-2 460 269	-2 174 566
	Redovisat värde	<u>33 454 016</u>	<u>33 739 719</u>
	I ingående anskaffningsvärde ingår följande		
	Mark	8 772 453	8 772 453
	<i>Taxeringsvärden</i>		
	Mark	12 780 000	10 120 000
	Byggnader	<u>16 564 000</u>	<u>13 881 000</u>
		29 344 000	24 001 000

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Handelsbanken	0,750	2020-04-30	2 816 666	
Handelsbanken	2,160	2020-12-30	3 808 104	
Förfaller inom 2-5 år				
Handelsbanken	1,250	2022-01-30	4 808 104	
Handelsbanken	1,120	2023-12-01	<u>2 980 000</u>	
			14 412 874	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 7 788 104

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 14 412 874

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

Brf Insjön 2

Org.nr. 769618-1473

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 450 000	17 450 000
	Summa ställda säkerheter	<u>17 450 000</u>	<u>17 450 000</u>

Malmö

Therese Lindblad

Peter Johnsson

Heidi Lahtinen

Sebastian Pauly

Philip Franzén

Ivar Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson

Auktoriserad revisor