



# Årsredovisning 2019

Brf Trellegården

Org. 769622-2798

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	13

## Kontaktinformation

Trelleborgsgatan 8, 21435 Malmö  
[brf.trellegarden@gmail.com](mailto:brf.trellegarden@gmail.com)

Föreningen förvaltas av Förvaltning i Östersund AB, org.nr 559068-1309  
Mail: [kundtjanst@rbekonomi.se](mailto:kundtjanst@rbekonomi.se)  
[www.rbekonomi.se](http://www.rbekonomi.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Ekot 7 i Malmö kommun förvärvades 2011-02-16.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Trelleborgsgatan 8 A-B. Fastigheten byggdes 1936 och har värdeår 1936.

Den totala byggnadsytan uppgår till 816 kvm, varav hela ytan utgör lägenhetsyta

Lägenhetsfördelning  
12 st 1 rum och kök  
3 st 2 rum och kök  
1 st 3 rum och kök  
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är 16 upplåtna med bostadsrätt (776 kvm) och 1 med hyresrätt (40 kvm). Föreningen har inga uthyrda lokaler.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Trygg Hansa. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2010-11-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-01-27. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2016-07-12. Styrelsen har sitt säte i Malmö.

**Underhållsplan** har föreningen upprättat år 2010, vilken sträcker sig 11 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Byte av värmecentral	2011
Målning och reparation, entré och trappor	2011
Byte termostatventiler	2011
Badrumsrenovering	2013
Stambyte / relining	2013
Byte el	2013
Tak och fönsterrenovering	2016
Låsbyte hela fastigheten	2017

**Förvaltningsavtal** avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Fastighetsskötare, Bengt Lenander from 2018-04-01. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Förvaltning i Östersund AB.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna Syd.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 18. Nyttillkomna medlemmar under året är 2. Antalet medlemmar som avgått under året är 1. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 19. Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 183 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 473 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2019-06-11 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Rasmus Rydberg	ledamot/ordf.
Johanna Johansson	ledamot/sek
Caroline Nielsen	ledamot
Linda Gustavsson	suppleant
Denise Niclasdotter	suppleant

Styrelsen gavs i uppdrag att utse lämplig extern **revisor**. Styrelsen har valt Mats Lehtipalo, Adeco Revisor.

**Valberedningen** består av Hans och Therese

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under året har uppgått till 6 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

## Händelser under räkenskapsåret

Föreningens resultat för år 2019 är en förlust. Resultatet för år 2019 är bättre än resultatet för år 2018.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2019 minskat vilket beror på den lägre räntenivån som belastat föreningen.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade och i samband med budgetarbetet inför år 2020 beslutade föreningen om avgiftshöjning med 3,2% fr.o.m. 1 januari 2020.

**Underhåll** av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Reparation av Tvättmaskin	10

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År	Kostnad/Kkr.
Energideklaration	2020	10
OVK	2020	10
Reparation Soprum/Utemiljö	2020	30

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	10 942 469	827 436	903 800	-2 337 323	-47 980	10 288 402
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			270 000	-270 000		
Balanseras i ny räkning				-47 980	47 980	
Årets resultat					-42 155	-42 155
<b>Belopp vid årets utgång</b>	10 942 469	827 436	1 173 800	-2 655 303	-42 155	10 246 247

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, Kkr	618	619	614	629	649
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-42	-48	-39	-1 078	-18
Soliditet, %	67,1	66,7	66,6	66,2	66,1
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	731	731	724	724	722
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	6 350	6 445	6 537	6 629	7 110
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 101	14 101	14 101	14 101	14 100
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,11	2,14	2,24	2,41	3,30
Fastighetens belåningsgrad, % **	33,3	33,4	33,5	33,6	33,7

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-2 655 303
Årets resultat	-42 155
	<hr/>
	-2 697 458
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	270 000
I ny räkning överföres	-2 967 458
	<hr/>
	-2 697 458

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och Hyresintäkter	2	<u>617 714</u>	<u>619 119</u>
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>617 714</b>	<b>619 119</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-317 798	-321 026
Övriga externa kostnader	4	-71 060	-72 049
Personalkostnader	5	-4 995	-4 995
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-160 681</u>	<u>-160 681</u>
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-554 534</b>	<b>-558 751</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>63 180</b>	<b>60 368</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader		<u>-105 335</u>	<u>-108 348</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 335</b>	<b>-108 348</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-42 155</b>	<b>-47 980</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-42 155</b>	<b>-47 980</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>Not</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	14 819 803	14 980 484
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 819 803</b>	<b>14 980 484</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>14 819 803</b>	<b>14 980 484</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		2 519	0
Övriga fordringar		358	365
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	7 958	26 684
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>10 835</b>	<b>27 049</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>442 709</b>	<b>408 957</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>453 544</b>	<b>436 006</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 273 347</b>	<b>15 416 490</b>

# BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		11 769 905	11 769 905
Yttre fond		1 173 800	903 800
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 943 705</b>	<b>12 673 705</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 655 303	-2 337 323
Årets resultat		-42 155	-47 980
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 697 458</b>	<b>-2 385 303</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 246 247</b>	<b>10 288 402</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	4 831 851	4 929 413
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 831 851</b>	<b>4 929 413</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld	8	96 000	71 897
Leverantörsskulder		8 103	32 627
Aktuell skatteskuld		967	2 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	90 179	91 365
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>195 249</b>	<b>198 675</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 273 347</b>	<b>15 416 490</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	63 180	60 368
Avskrivningar	160 681	160 681
Erlagd ränta	<u>-105 335</u>	<u>-108 348</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>118 526</b>	<b>112 701</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-2 519	0
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	18 733	252
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-24 524	5 429
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	<u>-3 005</u>	<u>2 243</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>107 211</b>	<b>120 625</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering långfristiga lån	<u>-73 459</u>	<u>-71 627</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-73 459</b>	<b>-71 627</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>33 752</b>	<b>48 998</b>
Likvida medel vid årets början	<u>408 957</u>	<u>359 959</u>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>442 709</b>	<b>408 957</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförädrade jämfört med föregående år.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

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

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad	100 år
Fastighetsförbättringar	20-50 år

#### **Fastighetsskatt/Fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 377 kr per lägenhet.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2019	2018
	Årsavgifter bostadsrätter	567 504	567 504
	Hyresintäkter bostäder	49 017	48 447
	Övriga intäkter	1 193	3 168
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>617 714</b>	<b>619 119</b>

## NOTER

Not 3	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetskötsel / Städ	70 500	59 100
	Reparation och underhåll	20 017	17 779
	Fastighetsel	28 567	19 774
	Fjärrvärme	83 568	111 445
	Vatten	33 457	30 393
	Sophämtning	28 474	27 333
	Försäkringspremier	18 920	18 459
	Bredband/Kabel-TV	10 232	11 090
	Fastighetsskatt	23 409	22 729
	Övriga driftkostnader	654	2 924
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>317 798</b>	<b>321 026</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Förvaltningsarvode	32 532	34 425
	Konsultarvode	277	1 458
	Revisionsarvode	19 375	20 250
	Bankkostnader	4 479	4 490
	Övriga externa kostnader	14 397	11 426
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>71 060</b>	<b>72 049</b>

Not 5	Personalkostnader	2019	2018
	Styrelsearvoden	4 995	4 995
	<b>Summa personalkostnader</b>	<b>4 995</b>	<b>4 995</b>

### Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	16 057 306	16 057 306
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 057 306	16 057 306
	Ingående avskrivningar	-1 076 822	-916 141
	Årets avskrivningar	-160 681	-160 681
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 237 503	-1 076 822
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>14 819 803</b>	<b>14 980 484</b>
	Redovisat värde byggnader	8 143 409	8 232 772
	Redovisat värde fastighetsförbättringar	2 663 634	2 734 952
	Redovisat värde mark	4 012 760	4 012 760
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>14 819 803</b>	<b>14 980 484</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	12 000 000	11 280 000
	varav byggnader:	7 000 000	7 200 000

## NOTER

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ekonomisk förvaltning	7 958	7 764
	Försäkringspremier	0	18 920
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>7 958</b>	<b>26 684</b>

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Amortering inom 2 till 5 år	384 000	290 879
	Amortering efter 5 år	4 447 851	4 638 534
	<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>4 831 851</b>	<b>4 929 413</b>

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2020	Skuld per 2019-12-31
Nordea 3978 85 73401	2021-01-20	1,95	44 000	1 602 429
Nordea 3978 88 62659	2023-10-18	2,20	25 000	850 000
Nordea 3978 89 40854	2024-11-20	1,25	27 000	2 475 422
<b>Summa</b>			<b>96 000</b>	<b>4 927 851</b>
<b>Avgår kortfristig del</b>				<b>96 000</b>
<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>4 831 851</b>

<b>Not 9</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förutbetalda hyror & avgifter	37 323	36 556
	Upplupna räntekostnader	9 869	13 322
	Upplupet revisionsarvode	16 250	16 250
	Upplupen värmekostnad	15 699	16 056
	Övriga upplupna kostnader	11 038	9 181
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>90 179</b>	<b>91 365</b>

## NOTER

### Övriga noter

<b>Not 10 Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	<u>7 046 000</u>	<u>7 046 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>7 046 000</b>	<b>7 046 000</b>

### Not 11 Händelser efter räkenskapsåret utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Malmö 2020-

Rasmus Rydberg  
Ordförande

Johanna Johansson

Caroline Nielsen

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2020.

Adeco Revisor

Mats Lehtipalo  
Auktoriserad revisor