

UTKAST AV Årsredovisning 2020

BRF JUDITH 8 I MALMÖ

769620-2865



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF JUDITH 8 I MALMÖ

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2009-10-26.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Judith 8 på adressen Löjtnantsgatan 12 i Malmö. Föreningen har 2 hyreslägenheter och 21 bostadsrätter om totalt 1213 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Marcel Lorentzon	Ordinarie Ledamot
Emelie Sandström	Ordinarie ledamot
Filip Börjesson	Ordförande
Pouline Gernes	Ordinarie ledamot

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

REVISORER

Rävisor AB Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

UTFÖRT UNDERHÅLL

2020	Löpande underhåll av entréporten
2020	Nya odlingslådor på innergården
2020	Reilining i B-källaren
2020	Köksrenovering av hyresrätt 1401A
2020	Ny reglercentral, fjärrvärme
2019	Ny energideklaration genomförd
2019	Renovering av hyreslägenhet 1401A, badrum, kyl och spis
2018	OVK besiktning
2018	Löpande underhåll av fönster
2018	Ny reglercentral, fjärrvärme
2017	Målning av staket, innergård
2017	Nya dörrstängare, entre- och källare
2017	Nytt ställdon, fjärrvärme
2016	Ny tvättmaskin, tvättstuga
2016	Installation av snörasskydd samt gångbrygga, tak
2016	Nytt tak mot gatan
2015	Ny avfuktare samt kondensstumlare, tvättstuga
2010 - 2011	Helrenovering av elen i huset
2010	Målning av trapphus
2010	Målning av fönster, innergård
2010	Målning av fasad, innergård
2010	Spolning av stammar
2010	Ny ytterport
2005	Nytt tak mot innergård

KOMMANDE UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till år 2036.

- Underhållsplanen ska ses över löpande

Följande underhåll är planerat för räkenskapsåret 2020:

- Relining i B-källaren
- Översyn av tvättstuga

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Teknisk Förvaltning	Triennium
Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fjärrvärme och el	EON AB
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Vatten, avlopp och matavfall	VA Syd
Försäkring	Länsförsäkringar Skåne
Trappstäd	Klart Rent Malmö AB
Kabel TV	Com Hem
Bredband	Telenor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av badrum p.g.a. fuktskador i hyresrättslägenhet 1401A, samt målning i kök och nya vitvaror såsom kyl och spis. Samt ommålning av innertaket i underliggande bostadsrättslägenhet, 1301A. Löpande underhåll av ytterporten, samt ny portkod. Erosionsläcka upptäckt i avloppsstam i B-källaren. Relining, lagning och sanering kommer utföras i början av år 2020, (är åtgärdat i dagsläget när den här årsredovisningen upprättas). Datorsystemet för tappvarmvattnet gick i sönder och åtgärdades som ett garantiärende av E.ON.

Avtal med Klart Rent Malmö AB har sagts upp, med anledning av att Triennium har tagit över skötseln av trappstädning.

Ny energideklaration upprättad.

Styrelsen har beslutat om att anlita teknisk förvaltare för underhåll och renoveringar.

Beslut är taget och föreningen har påbörjat amortera ett av föreningens lån.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	955	946	926	893
Resultat efter fin. poster	-56	-53	-22	-39
Soliditet, %	44	45	45	44
Yttre fond	109	86	125	105
Taxeringsvärde	23 200	23 200	15 600	15 600
Bostadsyta, kvm	1 213	1 213	1 213	1 213
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	736	734	705	694
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 347	12 366	12 366	12 366
Genomsnittlig skuldränta, %	2,37	1,92	1,89	1,88
Belåningsgrad, %	55,99	55,89	55,69	55,50

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	14 450	-	-	14 450
Fond, yttre underhåll	86	-	23	109
Balanserat resultat	-2 232	-53	-23	-2 308
Årets resultat	-53	53	-56	-56
Eget kapital	12 250	0	-56	12 194

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 308
Årets resultat	-56
Totalt	<u>-2 364</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	23
Balanseras i ny räkning	-2 387
	<u>-2 364</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Brf Judith 8 i Malmö
769620-2865

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		955	946
Rörelseintäkter		0	0
Summa rörelseintäkter		955	946
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-508	-550
Övriga externa kostnader	7	-51	-64
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97	-97
Summa rörelsekostnader		-656	-710
RÖRELSERESULTAT		299	236
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-356	-289
Summa finansiella poster		-355	-289
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-56	-53
ÅRETS RESULTAT		-56	-53

Brf Judith 8 i Malmö
769620-2865

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	26 747	26 841
Maskiner och inventarier	10	19	22
Summa materiella anläggningstillgångar		26 767	26 863
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 767	26 863
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	23
Övriga fordringar	11	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55	57
Summa kortfristiga fordringar		64	79
Kassa och bank			
Kassa och bank		686	551
Summa kassa och bank		686	551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		750	630
SUMMA TILLGÅNGAR		27 516	27 493

Brf Judith 8 i Malmö
769620-2865

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 450	14 450
Fond för yttre underhåll		109	86
Summa bundet eget kapital		14 559	14 535
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 308	-2 232
Årets resultat		-56	-53
Summa fritt eget kapital		-2 364	-2 285
SUMMA EGET KAPITAL		12 194	12 250
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	9 977	15 000
Summa långfristiga skulder		9 977	15 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 998	0
Leverantörsskulder		96	82
Skatteskulder		65	63
Övriga kortfristiga skulder		-3	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	190	99
Summa kortfristiga skulder		5 345	243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 516	27 493

Brf Judith 8 i Malmö
769620-2865

DENNA KOPIA ÄR ETT UTKAST

Årsredovisning 2020

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Judith 8 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	118	117
Intäktsreduktion	0	-9
Årsavgifter, bostäder	831	829
Övriga intäkter	6	10
Summa	955	946

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	11	13
Fastighetsskötsel	15	5
Städning	13	20
Trädgårdsarbete	1	0
Övrigt	23	0
Summa	63	39

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	53	187
Summa	53	187

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	22	17
Sophämtning	34	32
Uppvärmning	177	120
Vatten	47	45
Summa	280	214

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	46	46
Fastighetsförsäkringar	19	19
Fastighetsskatt	33	32
Kabel-TV	15	15
Summa	113	111

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	32	31
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	11	24
Summa	51	64

NOT 8, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	356	289
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	356	289

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	28 534	28 534
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	28 534	28 534
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 693	-1 600
Årets avskrivning	-93	-93
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 786	-1 693
Utgående restvärde enligt plan	26 747	26 841
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	9 862	9 862

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 400	12 400
Taxeringsvärde mark	10 800	10 800
Summa	23 200	23 200

NOT 10, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	32	32
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	32	32
Ingående ackumulerad avskrivning	-10	-7
Avskrivningar	-3	-3
Utgående ackumulerad avskrivning	-13	-10
Utgående restvärde enligt plan	19	22
NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Summa	0	0
NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	11	11
Försäkringspremier	18	18
Förvaltning	15	8
Kabel-TV	4	4
Uppvärmning	0	12
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	4
Summa	55	57

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2020-12-31	2019-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2021-12-30	2,05 %	5 000	5 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-03-11	1,95 %	5 000	5 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-12-31	1,75 %	4 977	5 000
Summa			14 977	15 000
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 000</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
El	2	0
Förutbetalda avgifter/hyror	88	88
Städning	0	2
Uppvärmning	23	0
Utgiftsräntor	68	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	9
Summa	190	99

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	15 000	15 000
Summa	15 000	15 000

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____

Ort och datum

Rebecca Ungh
Ordinarie ledamot

Marcel Lorentzon
Ordförande

Filip Börjesson
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Rävisor AB
Revisor