

# Årsredovisning 2019

## BRF JUDITH 8 I MALMÖ 769620-2865

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

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

# 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	Ordförande
Emelie Sandström	Ordinarie ledamot
Filip Börjesson	Ordinarie ledamot
Rebecca Ungh	Ordinarie ledamot
Vera Mertes Banchereau	Ordinarie ledamot (avgår i samband med flytt, 2020)
Viktoria Hansson	Suppleant
Bruno Norte	Suppleant
Annelie Norte	Suppleant

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Rävisor AB Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft X protokollförda sammanträden.

### Utfört underhåll

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 kondensumlare, 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

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.

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 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	946	926	893	840
Resultat efter fin. poster	-53	-22	39	-300
Soliditet, %	45	45	44	45
Yttre fond	86	125	105	85
Taxeringsvärde	23 200	15 600	15 600	15 600
Bostadsyta, kvm	1 213	1 213	1 213	1 213
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	734	705	694	641
Lån per kvm bostadsyta, kr	12 366	12 366	12 366	12 366
Genomsnittlig skuldränta, %	1,92	1,89	1,88	2,05
Belåningsgrad, %	55,89	55,69	55,50	55,31

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

## Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	14 450	-	-	14 450
Fond, yttre underhåll	125	-	-39	86
Balanserat resultat	-2 249	-22	39	-2 232
Årets resultat	-22	22	-53	-53
<b>Eget kapital</b>	<b>12 303</b>	<b>0</b>	<b>-53</b>	<b>12 250</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 232
Årets resultat	<u>-53</u>
Totalt	<b>-2 285</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	23
Balanseras i ny räkning	<u>-2 308</u>
	<b>-2 285</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		946	926
Rörelseintäkter		0	2
<b><i>Summa rörelseintäkter</i></b>		<b>946</b>	<b>928</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-550	-510
Övriga externa kostnader	8	-64	-57
Personalkostnader	9	0	-3
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-97	-97
<b><i>Summa rörelsekostnader</i></b>		<b>-710</b>	<b>-666</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>236</b>	<b>261</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-289	-283
<b><i>Summa finansiella poster</i></b>		<b>-289</b>	<b>-283</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-53</b>	<b>-22</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-53</b>	<b>-22</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	26 841	26 934
Maskiner och inventarier	12	22	26
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>26 863</b>	<b>26 960</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>26 863</b>	<b>26 960</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		23	28
Övriga fordringar	13	0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	57	45
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>79</b>	<b>73</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		551	591
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>551</b>	<b>591</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>630</b>	<b>664</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>27 493</b>	<b>27 624</b>

## Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		14 450	14 450
Fond för yttre underhåll		86	125
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 535</b>	<b>14 574</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 232	-2 249
Årets resultat		-53	-22
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 285</b>	<b>-2 271</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 250</b>	<b>12 303</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	15 000	15 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 000</b>	<b>15 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		82	139
Skatteskulder		63	61
Övriga kortfristiga skulder		-1	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	99	122
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>243</b>	<b>320</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>27 493</b>	<b>27 624</b>



## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Judith 8 i Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, 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 1 377 SEK per lägenhet.

#### Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	117	115
Intäktsreduktion	-9	0
Årsavgifter, bostäder	829	796
Övriga intäkter	10	17
<b>Summa</b>	<b>946</b>	<b>928</b>

<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Besiktning och service	13	8
Fastighetsskötsel	5	4
Städning	20	19
Trädgårdsarbete	0	1
Övrigt	0	8
<b>Summa</b>	<b>39</b>	<b>40</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Reparationer	187	69
<b>Summa</b>	<b>187</b>	<b>69</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Löpande underhåll fönster	0	59
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>59</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fastighetsel	17	23
Sophämtning	32	31
Uppvärmning	120	137
Vatten	45	42
<b>Summa</b>	<b>214</b>	<b>232</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Bredband	46	46
Fastighetsförsäkringar	19	19
Fastighetsskatt	32	31
Kabel-TV	15	14
<b>Summa</b>	<b>111</b>	<b>109</b>

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Förbrukningsmaterial	1	0
Juridiska kostnader	0	2
Kameral förvaltning	31	29
Revisionsarvoden	8	8
Övriga förvaltningskostnader	24	17
<b>Summa</b>	<b>64</b>	<b>57</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga arvoden	0	3
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	289	283
Övriga räntekostnader	1	0
<b>Summa</b>	<b>289</b>	<b>283</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 534</b>	<b>28 534</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>28 534</b>	<b>28 534</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 600</b>	<b>-1 506</b>
Årets avskrivning	-93	-93
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 693</b>	<b>-1 600</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>26 841</b>	<b>26 934</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 862</i>	<i>9 862</i>

<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	12 400	9 800
Taxeringsvärde mark	10 800	5 800
<b>Summa</b>	<b>23 200</b>	<b>15 600</b>

<b>Not 12, Maskiner och inventarier</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>32</b>	<b>32</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7</b>	<b>-4</b>
Avskrivningar	-3	-3
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10</b>	<b>-7</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>22</b>	<b>26</b>

<b>Not 13, Övriga fordringar</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Bredband	11	11
Försäkringspremier	18	17
Förvaltning	8	8
Kabel-TV	4	4
Uppvärmning	12	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4	5
<b>Summa</b>	<b>57</b>	<b>45</b>

<b>Not 15, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2019-12-31	2018-12-31
Länsförsäkringar Hypotek	2021-12-30	2,05 %	5 000	5 000
Länsförsäkringar Hypotek	2024-03-11	1,95 %	5 000	5 000
Länsförsäkringar Hypotek	2019-12-31	1,80 %	5 000	5 000
<b>Summa</b>			<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

<b>Not 16, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Förutbetalda avgifter/hyror	88	85
Städning	2	2
Uppvärmning	0	26
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	9
<b>Summa</b>	<b>99</b>	<b>122</b>

<b>Not 17, Ställda säkerheter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	15 000	15 000
<b>Summa</b>	<b>15 000</b>	<b>15 000</b>

## Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Rebecca Ungh  
Ordinarie ledamot

\_\_\_\_\_  
Marcel Lorentzon  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Filip Börjesson  
Ordinarie ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rävisor AB  
Revisor