

# Årsredovisning för Brf Ängen 2018

Org.nr 746000-1477



## Förvaltningsberättelse

### 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. Årsavgifterna planeras vara oförändrade det närmaste året.

### Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrätter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen och föreningens ekonomiska plan registrerades 1937-12-31.

Föreningens senaste stadgar registrerades 2018-08-08 hos Bolagsverket.

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

### Styrelsen

#### Vald t.o.m. förenings- stämman

Thomas Strand	Ordförande	2020
Birgitta Sundin	Kassör	2020
Rebecka Svennerstedt	Sekreterare	2020
Åsa Sellberg	Suppleant	2019
Shopay Shattak	Suppleant	2020

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Jesper Furu	Intern	2019
Camilla van Paaschen	Intern	2019
Karl-Johan Zandler	Extern	

### Revisorssuppleanter

Theo Hellquist		2019
Amanda Hauge		2019

### Valberedning

Åsa Sellberg		2019
Jesper Furu		2019

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-12

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-24

## Fastighetsfakta

Föreningen förvärvade 1937-12-31 fastigheten Ängen 1 i Malmö stad. Fastigheten består av två flerfamiljshus i fyra våningar och med 33 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

Antal rum	Antal lägenheter
1	7 st
1,5	11 st
2	4 st
2,5	5 st
3	2 st
3,5	3 st
4,5	1 st

Total bostadsyta är 1 743 m<sup>2</sup>

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Försäkringen omfattar en skadedjursförsäkring för vilken Anticimex ansvarar samt en kollektiv olycksfallsförsäkring för samtliga boende och förtroendevalda.

## Gemensamma utrymmen

Tvättstuga och torkrum

Hobbyrum

Rum med toalett och dusch

## Verksamheten 2018

- 2 st cyklar som rensades bort under gårdsdagen den 22 april 2017 har efter 1 års förvaring i källaren - och utan att det gjorts anspråk på dem - lämnats till Malmö kommun, hemtjänsten respektive körts iväg till Sysav återvinningsanläggning.
- Styrelsen har med anledning av den nya dataskyddsförordningen, GDPR, påbörjat arbetet med att ta fram ett dokument i vilket det ska framgå hur föreningen ska arbeta med personuppgifter, gallring etc.

## Överlåtelse under 2018

Av föreningens 33 lägenheter var samtliga upplåtna vid utgången av 2018.

Sex överlåtelse har skett under 2018, fem p g a försäljning (lgh 1, 17, 20, 35 och 39) samt en intern förändring av ägande.

## Fastighetsförvaltning 2018

- Råttstopp har installerats i huvudstammen i källaren Osbygatan 14
- Ombyggnationen av mangelrum och tvättstuga har avslutats
- Energideklaration utfördes av Anticimex den 9 oktober 2018
- Radonmätning påbörjades under verksamhetsåret. För att få en noggrann mätning och ett rättvisande resultat gjordes en långtidsmätning som pågick under 60 dagar från den 10 december till den 11 februari.
- I samband med årlig översyn av fjärrvärmecentralen upptäckte tekniker från E-on ett minimalt läckage i värmeväxlaren. Med anledning härav har styrelsen begärt in offerter på ny fjärrvärmecentral. Styrelsen har därefter anlitat en konsult för att bedöma och värdera de inkomna offerterna.

## Planerat för 2019

- Ny fjärrvärmecentral
- Ersätta den äldsta tvättmaskinen med en ny
- Trots råttstoppet som installerats i stam på Osbygatan 14, har problemet med råttor inte upphört. Anticimex har uppmärksamats på problemet och kommer att efter inspektion av vindar, källare och gård föreslå föreningen åtgärder
- Under året kommer köks- och badrumsstammar att spolas
- Om resultaten från radonmätningen innebär att det kommer krävas åtgärder kommer detta göras under 2019
- Enligt underhållsplanen kommer vi under 2019 se över diverse elinstallationer

## Arvoden

Till föreningens valda styrelseledamöter har det utgått arvode på 37 500 kr (exkl soc avgifter) och till föreningens valda revisorer med 3 000 kr (exkl soc avgifter) för verksamhetsåret.

## Anställda

Under året har Jenny Ajanki (trädgård) och Birgitta Sundin (övrigt) delat på vaktmästaransvaret för tillsyn av fastigheten och gemensamma ytor.

Anställningarna omfattar 7,5 timmar per månad vardera.

## **Årsavgiften**

Årsavgiften har ej höjts under 2018.

Den genomsnittliga avgiften är 593 kr/m<sup>2</sup>

**Resultaträkning**

	Not	2018	2017
<b>Intäkter</b>			
Årsavgifter		1 034 016 kr	1 034 016 kr
Bredband		65 340 kr	65 340 kr
Övriga intäkter		12 992 kr	0 kr
Justering hyresfordringar			2 385 kr
<b>Summa intäkter</b>		<b>1 112 348 kr</b>	<b>1 101 741 kr</b>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Löpande underhåll		-50 734 kr	-120 507 kr
Elavgifter		-36 194 kr	-33 692 kr
Uppvärmning		-244 513 kr	-236 775 kr
VA-syd		-93 116 kr	-95 463 kr
Sophämtning		-10 394 kr	-10 867 kr
Renhållning		-21 961 kr	-23 271 kr
Fastighetsförsäkring		-21 640 kr	-28 077 kr
Kabel-TV		-18 887 kr	-21 537 kr
Bredbandsbolaget		-65 340 kr	-62 340 kr
Fastighetsavgift		-43 173 kr	-41 844 kr
Lokalvård		-41 345 kr	-40 025 kr
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-647 297 kr</b>	<b>-714 398 kr</b>
<b>Övriga externa kostnader</b>			
Förbrukningsinventarier mm.		-2 595 kr	-6 932 kr
Administration- och trivselkostnader		-6 846 kr	-1 994 kr
Styrelsearvode		-42 500 kr	-31 500 kr
Fastighetskötsel		-26 450 kr	-36 600 kr
Sociala avgifter		-16 815 kr	-20 743 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning		-20 000 kr	-20 000 kr
Konsultarvode mm.		-46 000 kr	-21 800 kr
Revisionsarvode		-3 000 kr	-3 000 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>		<b>-164 206 kr</b>	<b>-142 569 kr</b>
Avskrivningar		-105 424 kr	-95 747 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv		-71 955 kr	-71 955 kr
<b>Resultat före finansiella intäkter och kostnader</b>		<b>123 466 kr</b>	<b>77 072 kr</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter			
Räntekostnader		-62 064 kr	-75 254 kr
Bankkostnader		-789 kr	-792 kr
<b>Summa</b>		<b>-62 853 kr</b>	<b>-76 046 kr</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>60 613 kr</b>	<b>1 026 kr</b>
Årets skattekostnad			
<b>Årets resultat</b>		<b>60 613 kr</b>	<b>1 026 kr</b>

<b>Balansräkning</b>			
	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>1</b>			
<i>Byggnad och mark</i>			
Byggnad		345 000 kr	345 000 kr
Värdehöjande åtgärder		6 845 129 kr	6 413 733 kr
Avskrivningar		<u>-1 834 067 kr</u>	<u>-1 728 653 kr</u>
<i>Summa byggnader och mark</i>		<i>5 356 062 kr</i>	<i>5 030 080 kr</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 356 062 kr</b>	<b>5 030 080 kr</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>2</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Skattefordringar		8 744 kr	10 401 kr
Övriga kortfristiga fordringar		26 153 kr	9 718 kr
Förutbetalda kostnader		<u>20 870 kr</u>	<u>19 945 kr</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>55 767 kr</i>	<i>40 064 kr</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		0 kr	0 kr
Bank		<u>311 963 kr</u>	<u>494 012 kr</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>311 963 kr</i>	<i>494 012 kr</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>367 730 kr</b>	<b>534 076 kr</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>5 723 792 kr</b>	<b>5 564 156 kr</b>
<b>Skulder</b>			
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>3</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		-43 125 kr	-43 125 kr
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		56 262 kr	57 288 kr
Årets resultat		<u>-100 534 kr</u>	<u>-1 026 kr</u>
<i>Summa eget kapital</i>		<i>-87 397 kr</i>	<i>13 137 kr</i>
<i>Obeskattade reserver</i>			
Fond för yttre underhåll		-169 467 kr	-97 512 kr
Medlemmarnas amortering		<u>-169 875 kr</u>	<u>-169 875 kr</u>
<i>Summa avsättningar</i>		<i>-339 342 kr</i>	<i>-267 387 kr</i>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		<u>-5 135 820 kr</u>	<u>-5 135 820 kr</u>
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<i>-5 135 820 kr</i>	<i>-5 135 820 kr</i>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
<b>4</b>			
Leverantörsskulder		0 kr	0 kr
Skatteskulder		-3 011 kr	-4 340 kr
Arbetsgivaravgifter		-16 305 kr	-20 743 kr
Innehållen källskatt		-22 096 kr	-21 330 kr
Förskott månadsavgifter		-111 421 kr	-80 628 kr
Ej utbetalda revisionsarvode		0 kr	0 kr
Upplupna räntekostnader		-8 400 kr	-8 477 kr
Upplupna kostnader		0 kr	-38 578 kr
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>-161 233 kr</u>	<u>-174 096 kr</u>
<i>Summa skulder</i>		<i>-161 233 kr</i>	<i>-174 096 kr</i>
<b>Summa skulder och eget kapital</b>		<b>-5 723 792 kr</b>	<b>-5 564 166 kr</b>
<i>Ställda panter</i>			
Fastighetsinteckning		4 620 000 kr	4 620 000 kr
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

**Noter**

	<b>not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Byggnader och mark</b>	<b>1</b>		
Anskaffningsvärde		6 647 576 kr	6 216 180 kr
Avskrivningar			
Vid årets början		-1 186 090 kr	-1 632 896 kr
Årets avskrivningar		-105 424 kr	-95 747 kr
Utgående avskrivningar		<u>-1 291 514 kr</u>	<u>-1 728 643 kr</u>
Bokfört byggnadsvärde		5 356 062 kr	4 487 537 kr
Mark		542 553 kr	542 553 kr
<b>Bokfört Anläggningsvärde</b>		<b>5 356 062 kr</b>	<b>5 030 090 kr</b>
Taxeringsvärde byggnad		9 600 000 kr	9 600 000 kr
Taxeringsvärde mark		4 791 000 kr	4 791 000 kr
<b>Totalt taxeringsvärde</b>		<b><u>14 391 000 kr</u></b>	<b><u>14 391 000 kr</u></b>
<b>Förutbetalda kost/uppl. intäkter</b>	<b>2</b>		
Skattefordringar		8 744 kr	10 401 kr
Kabel-TV		4 818 kr	4 718 kr
Bredband		16 335 kr	0 kr
Försäkring		20 870 kr	19 945 kr
Övrigt		5 000 kr	5 000 kr
		<u><b>55 767 kr</b></u>	<u><b>40 064 kr</b></u>
<b>Eget kapital</b>	<b>3</b>		
Bundet eget kapital		43 125 kr	43 125 kr
Fritt eget kapital		-56 262 kr	-57 288 kr
Årets resultat		60 613 kr	-107 872 kr
<b>Eget kapital</b>		<u><b>47 476 kr</b></u>	<u><b>-122 035 kr</b></u>
<b>Upplupna kost/förutbet. intäkter</b>	<b>4</b>		
Upplupna räntor		-8 400 kr	-8 477 kr
Upplupna sociala avgifter/källskatt		-42 741 kr	-46 413 kr
Ej utbetalda revisionsarvode		0 kr	0 kr
Förutbetalda månadsavgifter		-111 421 kr	-80 628 kr
Värme		-35 356 kr	-35 484 kr
El		-3 236 kr	-3 094 kr
övrigt löpande underhåll		0 kr	0 kr
		<u><b>-201 154 kr</b></u>	<u><b>-174 096 kr</b></u>



## Budget 2019

## Förslag Budget 2019

### Intäkter

Hysesintäkter	1 034 016 kr
Bredband	65 340 kr
Övriga intäkter	12 992 kr
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 112 348 kr</b>

### Kostnader för fastighetsförvaltning

Löpande underhåll	-120 000 kr
Elavgifter	-36 194 kr
Uppvärmning	-244 513 kr
VA-syd	-93 116 kr
Sophämtning enl tax	-10 394 kr
Renhållning	-21 961 kr
Fastighetsförsäkring	-21 640 kr
Kabel-TV	-18 887 kr
Bredband	-65 340 kr
Fastighetsavgift	-43 173 kr
Lokalvård	-41 345 kr
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>	<b>-716 563 kr</b>

### Övriga externa kostnader

Trivsel och administrationskostnader	-9 406 kr
Styrelsearvode	-50 000 kr
Vaktmästare	-27 773 kr
Sociala avgifter	-17 656 kr
Revisionsarvode	-3 150 kr
Arvode för ekonomisk förvaltning	-21 000 kr
Bankkostnader och övriga främmande tjänster	-5 000 kr
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-133 985 kr</b>

Avskrivningar	-101 429 kr
Avsättning fond 0,5 % av taxv	-71 955 kr
	<b>-173 384 kr</b>

**Resultat före finansiella intäkter och kostnader** **88 416 kr**

### Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter från omsättningstillgångar	
Räntekostnader för fastighetslån	-65 167 kr
<b>Summa</b>	<b>-65 167 kr</b>

**Årets vinst** **23 249 kr**