



ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Reuterdahl

Org nr 745000-0760

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Reuterdahl får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1960 på fastigheten Reuterdahl 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Dag Hammarskjölds väg i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	24	636
2	24	1 200
3	26	2 242
4	1	111
5	24	2 736
	99	6 925

Lokaler, bostadsrätt	9
Lokaler, hyresrätt	4
Garage	27
Parkeringsplatser	27

Styrelsen har under året haft sju protokollförda möten.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-23, varvid 28 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Kerstin Olin	ordförande
Göran Carpef	styrelseledamot
Åke Johansson	styrelseledamot
Dag Niklasson	styrelseledamot
Mansoureh Ghannad	styrelseledamot
Ebba Roos	styrelsesuppleant
Jakob Gustafsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Bertil Ingelström med Tord Torisson som revisorssuppleant.

Vid årets slut bestod valberedningen av Johan Bengtsson, Jakob Sandberg och Julia Roos. Sammanställande har varit Johan Bengtsson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Perspektiv Bredband	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Kone Hissar	serviceavtal
Garantistäd	lokalvård
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under 2019 utfört relining av avloppsstammarna i trapporna E och F. Arbetet har utförts av Repipe Sverige AB. Jerry Jönsson, VVS Konsult AB har varit konsult och besiktningsman. Relineing av avloppsrören i 9 lägenheter i trappa F kunde inte utföras pga att rören innehöll rester av kvicksilver, ett metalliskt grundämne, som inte är förenligt med rörinfodringens plastmaterial. Föreningen undersöker möjliga åtgärder och räknar med att kunna lösa problemet under 2020.

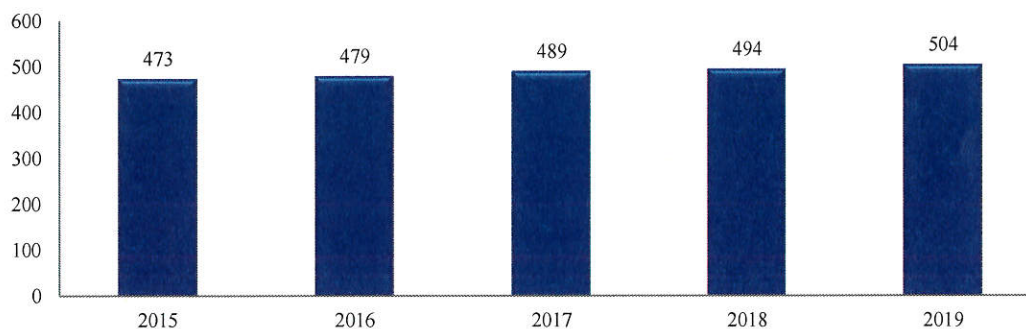
En totalrenovering av garaget har utförts under juni-augusti 2019. Muren har på båda sidor delvis omfogats, nytt plåttak har lagts, ommålning har skett av bärande konstruktioner och befintliga stolpar, belysning har installerats. Förrådet har byggts om.

Under 2020 planeras renovering av dagvattenledningarna, samt relining av 2 avloppsstammar i trappa F.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 504 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 2 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna 2020-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 11 652 347 kr. Under året har föreningen amorterat 66 408 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 175 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	162
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	156

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 16 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 12 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	4 503	4 348	4 308	4 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	-9 815	1 114	1 128	480
Eget kapital, tkr	-2 154	7 661	6 547	5 419
Taxeringsvärde, tkr	110 114	104 968	104 968	104 968
-varav byggnad, tkr	60 123	58 187	58 187	58 187
Soliditet	-19%	61%	57%	51%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	504	494	489	479
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	1 683	552	576	600
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	10%	4%	4%	4%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	94	94	94	94

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 188 341	0	2 435 418	2 923 167	1 114 447	7 661 373
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 114 447	-1 114 447	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			650 000	-650 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-3 085 418	3 085 418		0
Årets resultat					-9 815 473	-9 815 473
Belopp vid årets utgång	1 188 341	0	0	6 473 032	-9 815 473	-2 154 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	4 037 614
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-650 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	3 085 418
Årets resultat	-9 815 473
Summa till stämmans förfogande	-3 342 441

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-3 342 441
-------------------------	------------

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 502 532	4 348 396
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 399	5 278
Summa rörelseintäkter		4 537 931	4 353 674
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-13 384 483	-2 519 574
Övriga externa kostnader	Not 5	-326 494	-140 632
Personalkostnader och arvode	Not 6	-164 007	-141 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-397 253	-397 253
Summa rörelsekostnader		-14 272 237	-3 199 213
Rörelseresultat		-9 734 306	1 154 461
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-81 167	-40 014
Summa finansiella poster		-81 167	-40 014
Resultat efter finansiella poster		-9 815 473	1 114 447
Årets resultat		-9 815 473	1 114 447

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	7 019 673	7 416 926
	<u>7 019 673</u>	<u>7 416 926</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>7 019 673</u>	<u>7 416 926</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

	2 134	1 355
Not 9	4 828	5 315

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10	47 693	27 447
	<u>54 655</u>	<u>34 117</u>

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 11	4 261 395	5 044 702
	<u>4 261 395</u>	<u>5 044 702</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

<u>4 316 050</u>	<u>5 078 819</u>
------------------	------------------

Summa tillgångar

<u>11 335 723</u>	<u>12 495 745</u>
-------------------	-------------------

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 188 341	1 188 341
Fond för yttre underhåll	0	2 435 418
Summa bundet eget kapital	1 188 341	3 623 759

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	6 473 032	2 923 167
Årets resultat	-9 815 473	1 114 447
Summa ansamlad förlust	-3 342 441	4 037 614

Summa eget kapital

-2 154 100	7 661 373
-------------------	------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	11 652 347	3 821 967
Summa långfristiga skulder		11 652 347	3 821 967

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		760 116	161 274
Skatteskulder		4 929	117
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	191 706	220 881
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	880 725	630 133
Summa kortfristiga skulder		1 837 476	1 012 406

Summa skulder

13 489 823	4 834 373
-------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

11 335 723	12 495 745
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år.

Kvarvarande livslängd på fastigheten är 60 år. Avskrivningsprocenten blir då 0,8 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen,

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 522 000	3 419 400
	Årsavgifter lokaler	519 180	647 886
	Hysesintäkt lokaler	167 094	18 870
	Hysesintäkt garage och bilplatser	129 600	113 200
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	162 540	162 540
	Avsatt till inre fond	2 118	-13 500
		<u>4 502 532</u>	<u>4 348 396</u>

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	35 399	5 278
		<u>35 399</u>	<u>5 278</u>

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 399 501	-254 166
	El	-107 611	-97 619
	Uppvärmning	-818 325	-887 019
	Vatten	-173 661	-167 652
	Renhållning	-181 992	-162 402
	TV, bredband, iptelefoni	-214 340	-214 130
	Förvaltningskostnader	-484 664	-448 500
	Försäkringar	-60 795	-59 561
	Fastighetsskatt	-187 463	-182 043
	Periodiskt underhåll	-9 756 130	-43 625
	Övriga driftskostnader	0	-2 857
		<u>-13 384 483</u>	<u>-2 519 574</u>

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll relining	-9 756 130	0
Underhåll övrigt	0	-43 625
	<u>-9 756 130</u>	<u>-43 625</u>

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-19 959	-21 377
	Kontorsutrustning och -material	-2 640	0
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 851	-8 393
	Konsulter	-180 339	-99 122
	Stämma och styrelse	-23 170	-11 740
	Pantbrevskostnad	-91 535	0
		<u>-326 494</u>	<u>-140 632</u>

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-130 000	-110 000
	Löner för anställda	0	-6 149
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Sociala avgifter	-29 007	-20 606
		<u>-164 007</u>	<u>-141 755</u>

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-397 253	-397 253
		<u>-397 253</u>	<u>-397 253</u>

Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 904 978	15 904 978
Ingående anskaffningsvärde mark	213 000	213 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	246 544	246 544
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 364 522	16 364 522

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-8 701 052	-8 303 799
Årets avskrivningar byggnader	-397 253	-397 253
Ingående avskrivningar markanläggningar	-246 544	-246 544
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 344 849	-8 947 596

Utgående redovisat värde

	7 019 673	7 416 926
Redovisade värden byggnader	6 806 673	7 203 926
Redovisade värden mark	213 000	213 000

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1960	60 123 000	49 991 000	110 114 000	104 968 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	4 828	4 824
Övrig skattefordran	0	491
	4 828	5 315

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	15 300	14 872
Förutbetald kabel-TV och bredband	12 581	12 575
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 812	0
	47 693	27 447

Not 11 Kassa och bank

Kassa	3	359
Handelsbanken	4 261 392	5 044 343
	4 261 395	5 044 702

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	1,10%	2020-01-03	282 000	32 000
Stadshypotek	1,10%	2020-02-13	2 946 291	70 152
Stadshypotek	1,10%	2020-02-13	424 056	67 468
Stadshypotek	1,10%	2020-02-03	4 000 000	
Stadshypotek	1,10%	2021-07-30	4 000 000	
			11 652 347	169 620

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **11 482 727**
Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,10%

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristigt, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	11 730 000	7 272 000
Summa ställda säkerheter	<u>11 730 000</u>	<u>7 272 000</u>

Not 13 Övriga kortfristiga skulder


Medlemmars inre fond	190 169	220 881
Övriga kortfristiga skulder	1 537	0
	<u>191 706</u>	<u>220 881</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	111 700	93 700
Upplupna sociala avgifter	14 000	4 000
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	146 000
Upplupna räntekostnader	20 134	4 869
Förutbetalda årsavgifter och hyror	358 078	370 337
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>376 813</u>	<u>11 227</u>
	880 725	630 133


5/5 2020


Åke Johansson


Kerstin Olin


Göran Carpef


Dag Njklsson


Mansoureh Ghannad

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-5-6


Bertil Ingelström
Revisor vald av föreningsstämman

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Reuterdahl

Organisationsnummer 745000-0760

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsen förvaltning i Brf Reuterdahl för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Styrelsen har dessutom ansvar för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig och ändamålsenlig grund för uttalanden nedan.

Uttalanden

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför jag tillstyrker

- att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker

- att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund den 6 maj 2020



Bertil Ingelström