

Bostadsrättsföreningen Norregatan

Årsredovisning 2018

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Norregatan
769610-8211
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Norregatan, 769610-8211, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-24 och föreningens stadgar registrerades 2017-08-21.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Magnus Nilsson	Ordförande	2019
Mikael Persson	Ledamot	2019
Nils Daag	Ledamot	2019
David Lindgren	Ledamot	2019
Emelie Schlyter	Ledamot	2019

Styrelsesuppleanter

Anders Bjurström	Suppleant	2019
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Roy Jönsson	Föreningsvald revisor	
-------------	-----------------------	--

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Möllebacken 22 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 18 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1930. Fastighetens adress är Norregatan 12 samt Grönekatan 28.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
2	6	10

Total tomtarea:	335 kvm
Total bostadsarea:	1094 kvm
- varav bostadsrättsarea:	1049 kvm
- varav hyresrättsarea:	45 kvm
Total lokalarea:	309 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid t.o.m.
Mats Edstrand	77 kvm	2020-04-30
Margaretha Lundqvist	30 kvm	2020-09-30
Kristna pingstkyrkan	111 kvm	2021-01-31
Thuy Linh Pham	47 kvm	2020-10-01
Leila Udalova	44 kvm	2019-07-31

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Ultra Clean i Malmö	Städavtal
E.ON	El-avtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Firesafe Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
NOMOR	Skadedjursbekämpning
ThyssenKrupp	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 81 603 kr och planerat underhåll för 2 710 980 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2013-03-12 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 389 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 277 kr per kvm.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 7 mars 2018. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 26 medlemmar.
4 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 27 medlemmar.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	1 228	1 193	1 202	1 258
Resultat efter finansiella poster	-2 531	-159	189	268
Förändring av underhållsfond	-512	-73	132	126
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 765	175	151	220
Soliditet %	38	44	48	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	657	657	657	677
Bostadshyra kr / kvm	1 254	1 250	1 243	1 223
Driftskostnad, kr / kvm	334	302	311	268
Ränta, kr / kvm	114	67	130	218
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	277	214	94	94
Lån, kr / kvm	10 540	10 704	9 050	9 056
Snittränta (%)	1,08	0,63	1,44	2,41

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Det gånga året i BRF Norregatan

Under 2018 har projektet med byte av samtliga fönster i fastigheten fortgått och slutförts. Projektet tog längre tid och mer arbete än väntat men slutresultatet har blivit bra och uppskattat.

Det större arbetet med lokal 103 har även det fortgått under året med dialog med flera entreprenörer för att hitta en fungerande lösning för övriga boende, lokalens hyresgäst och föreningens ekonomi. Några mindre arbeten har utförts i lokalen men diskussionen fortgår kring en slutlig helhetslösning.

Ett nytt projekt som genomförts under året är ett uppdaterat systematiskt brandskyddsarbete, s.k. SBA. En plan för det systematiska arbetet har framtagits och en besiktning har genomförts vilket lett till en rad åtgärder så som seriekopplade brandvarnare, brandfilter, brandsläckare och nödutgångsskyltar. SBA är ett fortlöpande jobb som styrelsen kommer driva löpande för att säkerställa allas säkerhet i fastigheten.

Utöver dessa stora frågor har en rad mindre underhåll utförts, bland annat har vi bytt städfirma, satt upp nya postboxar för våra hyreslokaler.

Våra lokaler har varit fortsatt uthyrda under hela året.

Våra sociala aktiviteter har fortgått under året med vår- och höstfixardagarr på terrassen. Den årliga glöggvandringen kom till skott och var mycket uppskattad!

Vänder vi blickarna mot 2019 ser vi fram emot fortsatt arbete med renovering av lokal 105. Därutöver får vi se vad året kommer att bjuda på i underhåll och andra projekt.

Slutligen välkomnar vi alla nya medlemmar i föreningen och riktar ett tack till de som lämnat huset under det gångna året.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	11 351 941	512 303	135 160	-158 858
Disposition enligt föreningsstämma			-158 858	158 858
Avsättning till underhållsfond		389 000	-389 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-901 303	901 303	
Årets resultat				-2 530 522
Vid årets slut	11 351 941	-	488 605	-2 530 522

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-23 698
Årets resultat före fondförändring	-2 530 522
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-389 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	901 303
Summa över/underskott	-2 041 917

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 041 917**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	1 155 340	1 125 497
Övriga rörelseintäkter	2	72 014	67 932
Summa rörelseintäkter		1 227 354	1 193 429
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-3 261 449	-859 670
Övriga externa kostnader	6	-81 482	-126 584
Personalkostnader	7	-750	-10 805
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-254 147	-261 158
Summa rörelsekostnader		-3 597 828	-1 258 217
Rörelseresultat		-2 370 474	-64 788
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		352	275
Räntekostnader och liknande resultatposter		-160 400	-94 345
Summa finansiella poster		-160 048	-94 070
Resultat efter finansiella poster		-2 530 522	-158 858
Årets resultat		-2 530 522	-158 858

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	23 442 101	23 687 494
Inventarier, maskiner och installationer	10	14 318	23 072
Summa materiella anläggningstillgångar		23 456 419	23 710 566
Summa anläggningstillgångar		23 456 419	23 710 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		113 624	113 624
Övriga fordringar		85 690	141
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	28 514	17 386
Summa kortfristiga fordringar		227 828	131 151
<i>Kassa och bank</i>	12	632 585	3 226 468
Summa omsättningstillgångar		860 413	3 357 619
SUMMA TILLGÅNGAR		24 316 832	27 068 185

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 351 941	11 351 941
Underhållsfond		-	512 303
Summa bundet eget kapital		11 351 941	11 864 244
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		488 605	135 160
Årets resultat		-2 530 522	-158 858
Summa fritt eget kapital		-2 041 917	-23 698
Summa eget kapital		9 310 024	11 840 546
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	14 557 500	14 787 500
Summa långfristiga skulder		14 557 500	14 787 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	230 000	230 000
Leverantörsskulder		99 454	96 792
Skatteskulder		4 503	3 569
Övriga skulder		3 780	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	111 571	109 778
Summa kortfristiga skulder		449 308	440 139
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 316 832	27 068 185

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-2 370 474	-64 788
Avskrivningar	254 147	261 158
	-2 116 327	196 370
Erhållen ränta	352	275
Erlagd ränta	-160 400	-94 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-2 276 375	102 300
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-96 677	4 418
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	9 169	-88 490
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 363 883	18 228
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	23 865
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	23 865
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	2 400 000
Amortering av låneskulder	-280 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-280 000	2 370 000
Årets kassaflöde	-2 643 883	2 412 093
Likvida medel vid årets början	3 226 468	814 375
Likvida medel vid årets slut	582 585	3 226 468

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

20-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

5 år

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	688 788	688 789
Hyror bostäder	56 424	56 259
Hyror lokaler	410 128	380 449
Summa	1 155 340	1 125 497

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	35 640	35 640
Debiterad fastighetsskatt	30 540	28 755
Överlåtelseavgifter	3 414	2 228
Övriga intäkter	2 420	1 309
Summa	72 014	67 932

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Bostäder	4 452	-
Lokaler	-	5 279
Armaturer, gemensamma utrymmen	200	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 348	4 553
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	3 500
VA & sanitet, installationer	36 165	3 382
Värme, installationer	-	28 927
Ventilation, installationer	22 757	3 250
EI, installationer	-	3 588
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 875	1 789
Hiss	5 834	-
Vattenskador	3 972	7 965
Summa	81 603	62 233

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	46 885	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	137 984	-
Huskropp, fönster	2 526 111	373 091
Summa	2 710 980	373 091

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	54 686	54 290
Städning	22 071	21 419
OVK	13 431	-
Besiktningkostnader	10 522	1 560
Serviceavtal	1 743	5 990
Förbrukningsinventarier	6 638	1 804
Förbrukningsmaterial	10 095	10 574
Övriga utgifter för köpta tjänster	8 412	5 124
EI	30 799	22 737
Uppvärmning	185 992	180 213
Vatten och avlopp	36 878	42 127
Avfallshantering	21 940	22 744
Fastighetsförsäkring	10 922	6 195
Systematiskt brandskyddsarbete	4 894	-
Kabel-TV	15 593	15 572
Internet	34 251	33 997
Summa	468 867	424 346

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	199
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	6 606
Reklam och PR	-	610
Tele och post	1 220	1 206
Förvaltningskostnader	74 462	69 762
Bankkostnader	849	42 950
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 350	4 350
Övriga externa kostnader	601	901
Summa	81 482	126 584

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Övriga arvoden	750	9 286
Summa	750	9 286
Sociala avgifter	-	1 519
Summa	750	10 805

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	245 393	245 393
Inventarier, maskiner och installationer	8 754	15 765
Summa	254 147	261 158

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	16 799 726	16 799 726
-Mark	7 750 000	7 750 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	24 549 726	24 549 726
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-862 232	-616 839
	-862 232	-616 839
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-245 393	-245 393
	-245 393	-245 393
<i>Utgående avskrivningar</i>	-1 107 625	-862 232
 Redovisat värde	23 442 101	23 687 494
 <i>Varav</i>		
Byggnader	15 692 101	15 937 494
Mark	7 750 000	7 750 000
 Taxeringsvärden		
Bostäder	16 000 000	16 000 000
Lokaler	3 062 000	3 062 000
Totalt taxeringsvärde	19 062 000	19 062 000
<i>Varav byggnader</i>	11 736 000	11 736 000

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	78 829	78 829
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	78 829	78 829
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-55 757	-39 992
	-55 757	-39 992
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 754	-15 765
	-8 754	-15 765
<i>Utgående avskrivningar</i>	-64 511	-55 757
Redovisat värde	14 318	23 072

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Övriga förutbetalda kostnader	28 514	17 386
	28 514	17 386

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	632 585	3 226 468
	632 585	3 226 468

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	230 000	230 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	920 000	920 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	13 637 500	13 867 500
	14 787 500	15 017 500

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	14 787 500	15 017 500
Summa	14 787 500	15 017 500

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,12 %	2019-08-28	1 175 000		100 000	1 075 000
SEB	1,20 %	2020-08-28	1 175 000		100 000	1 075 000
Swedbank	0,87 %	Rörligt	5 000 000		-	5 000 000
SEB	1,46 %	2021-11-28	3 705 000		-	3 705 000
SEB	0,97 %	2020-09-28	3 962 500		30 000	3 932 500
			15 017 500	-	230 000	14 787 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	1 648	1 200
Förutbetalda intäkter	71 639	74 819
Upplupna driftskostnader	-	33 759
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	38 284	-
	111 571	109 778

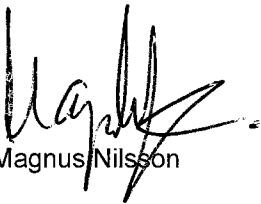
Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	15 090 000	15 090 000
Summa ställda säkerheter	15 090 000	15 090 000

Underskrifter

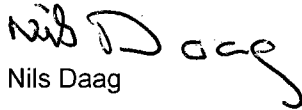
Malmö 2019- -



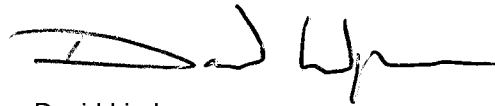
Magnus Nilsson



Mikael Persson



Nils Daag



David Lindgren

Emelie Schlyter



Min revisionsberättelse har lämnats 2019-02-20



Roy Jönsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Norregatan, org.nr 769610-8211

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Norregatan för räkenskapsåret 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av revisionen.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning, varför jag tillstyrker

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.
- att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2019-02-20



Roy Jönsson
Revisor

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

