

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Blosset

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-03-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-05-24 och nuvarande stadgar registrerades 2012-06-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Sara Birgitta Alfredsson	Ledamot	Har flyttat och avslutat sitt medlemskap
Ariel Gomar	Ledamot	
Eskil Larsson	Ledamot	
Erik Sjöstrand	Ledamot	
Johanna Leveau	Suppleant	
Per Thomas Poppus	Suppleant	
Clara Katarina Zetterlund	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Uno Andersson	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Clara Katarina Zetterlund

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Blosset 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

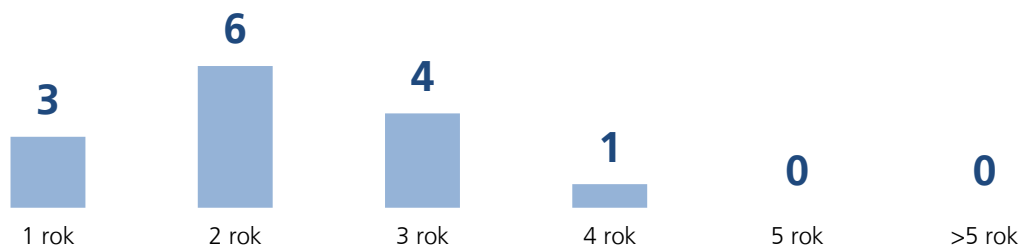
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 877 m², varav 877 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Renovering av fönster mot gata	2020
Renovering av stuprör och hängrännor	2021
El-stambyte	2025

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

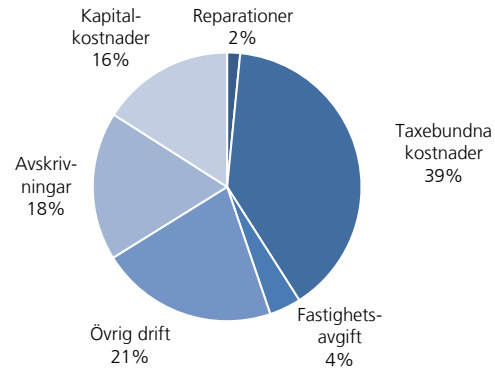
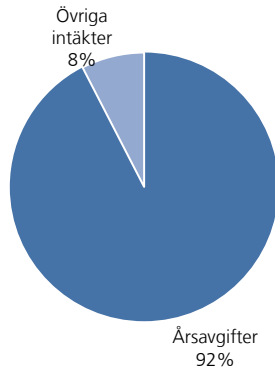
Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	528 577	359 590
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	664 716	666 322
Finansiella intäkter	0	47
Ökning av kortfristiga skulder	0	31 100
	664 716	697 469
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	334 401	316 028
Finansiella kostnader	80 671	77 278
Ökning av kortfristiga fordringar	327	696
Minskning av långfristiga skulder	134 480	134 480
Minskning av kortfristiga skulder	2 406	0
	552 285	528 482
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	641 009	528 577
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	112 431	168 988

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser under året, normal drift och underhåll av föreningen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 20

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	701	701	689	655
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 660	4 813	4 967	5 120
Elkostnad/m ² totalyta	25	17	30	18
Värmekostnad/m ² totalyta	134	123	172	144
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	37	28	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	88	93	109
Soliditet (%)	60	59	58	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	159	183	96	85
Nettoomsättning (tkr)	665	665	655	629

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 877 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	6 000 000	0	0	6 000 000
Upplåtelseavgifter	327 184	0	0	327 184
Fond för yttre underhåll	574 162	214 606	0	359 556
S:a bundet eget kapital	6 901 346	214 606	0	6 686 740
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-617 505	-214 606	182 728	-585 626
Årets resultat	159 308	159 308	-182 728	182 728
S:a ansamlad förlust	-458 196	-55 298	0	-402 899
S:a eget kapital	6 443 150	159 308	0	6 283 841

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	159 308
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-402 899
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-214 606
summa balanserat resultat	-458 197

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-458 197
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	664 596	664 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120	1 726
Summa rörelseintäkter		664 716	666 322
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-248 719	-224 743
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 682	-91 285
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-90 336	-90 336
Summa rörelsekostnader		-424 737	-406 364
RÖLSE RESULTAT		239 979	259 959
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	47
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 671	-77 278
Summa finansiella poster		-80 671	-77 231
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 308	182 728
ÅRETS RESULTAT		159 308	182 728

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	10 004 410	10 094 746
Summa materiella anläggningstillgångar	10 004 410	10 094 746
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 004 410	10 094 746
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	659 726	546 967
Summa kortfristiga fordringar	659 786	547 027
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	659 786	547 027
SUMMA TILLGÅNGAR	10 664 196	10 641 773

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		6 327 184	6 327 184
Fond för yttre underhåll	Not 10	574 162	359 556
Summa bundet eget kapital		6 901 346	6 686 740
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-617 505	-585 626
Årets resultat		159 308	182 728
Summa fritt eget kapital		-458 196	-402 899
SUMMA EGET KAPITAL		6 443 150	6 283 841
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 194 100	0
Summa långfristiga skulder		2 194 100	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 892 730	4 221 310
Leverantörsskulder		31 611	49 230
Skatteskulder		37 996	37 128
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	64 609	50 264
Summa kortfristiga skulder		2 026 946	4 357 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 664 196	10 641 773

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	614 339	614 339
Bredbandsintäkter	50 232	50 232
Öresutjämning	25	25
	664 596	664 596

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 426
Övriga intäkter	120	300
	120	1 726

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Gemensamma utrymmen	0	1 100
	Gård	2 407	1 376
	Förbrukningsmateriel	584	751
	Fordon	879	0
		3 870	3 227
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 476	0
	Lås	1 586	0
	VVS	0	4 045
	Fönster	0	419
		8 062	4 464
	Taxebundna kostnader		
	El	22 292	14 951
	Värme	117 300	108 050
	Vatten	31 806	32 017
	Sophämtning/renhållning	27 659	26 597
		199 057	181 614
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 153	16 720
	Kabel-TV	1 299	0
		18 452	16 720
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 278	18 718
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	248 719	224 743
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	50 332	50 232
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Föreningskostnader	406	0
	Förvaltningsarvode	28 364	28 433
	Förvaltningsarvodena övriga	644	0
	Administration	1 465	1 924
	Konsultarvode	0	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 020	4 020
		85 682	91 285
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	90 336	90 336
		90 336	90 336

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 043 436	11 043 436
	Utgående anskaffningsvärde	11 043 436	11 043 436
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-948 690	-858 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-90 336	-90 336
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 039 026	-948 690
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 004 410	10 094 746
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 524 000	4 524 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 400 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	4 384 000
		11 800 000	10 184 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 800 000	10 184 000
		11 800 000	10 184 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	18 717	18 390
	Klientmedel hos SBC	641 009	528 577
		659 726	546 967
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	359 556	144 950
	Reservering enligt stadgar	214 606	214 606
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	574 162	359 556

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	2,080 %	1 333 750	1 348 750	2021-05-10
SBAB	2,060 %	930 350	985 350	2021-05-10
SBAB	1,970 %	1 060 230	1 099 710	2020-04-16
SBAB	1,810 %	762 500	787 500	2020-10-19
Summa skulder till kreditinstitut		4 086 830	4 221 310	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 892 730	-4 221 310	
		2 194 100	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 414 430 kr.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	5 228 000	5 228 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	5 650	4 872
Avgifter och hyror	58 959	45 392
	64 609	50 264

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Anbud för renovering av fönster mot gata och fönster i trapphus är intagna och utvärderas. Arbeten planeras i sommar om överenskommelse träffas med entreprenör.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11/6 2020



Sara Birgitta Alfredsson
Ledamot



Ariel Gomar
Ledamot



Eskil Larsson
Ledamot



Erik Sjöstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11/6 2020



Uno Andersson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Jag har i egenskap av internrevisor i bostadsrättsföreningen Blosset, organisationsnummer 76912-3061, granskat föreningens årsredovisning och verksamhetsberättelse för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31 enligt god revisionsred.

Jag har inte funnit några oegentligheter och tillstyrker därför att årsmötet fastställer föreningens årsredovisning och verksamhetsberättelse. Samt tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2019/01/01-2019/12/31.

Malmö 2020-06-01

A handwritten signature in blue ink that reads "Uno Andersson". The signature is written in a cursive style and is positioned above a horizontal line.

Uno Andersson

Internrevisor i Brf Blosset