

Årsredovisning

för

BRF Gamen 1

769609-6937

Räkenskapsåret

2018

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter och underskrifter	9-15
Underskrifter	16

9
16
8
16

Styrelsen för BRF Gamem 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

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 underhåll. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultat kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas i kassaflödes-analysen.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2020

Större arbete kommer att ske under året enligt förvaltningsberättelsen.

Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.

Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer underhåll, se lånenoten.

Årsavgiften planeras att höjas med 4-5%.

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

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt tillgodose gemensamma intressen och behov.

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-06-11. Föreningens ekonomiska plan 2003-06-11 och nuvarande stadgar registrerades 2013-09-03 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1 229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

STYRELSEN

Seth Findlay Brehmer	Ledamot
Joakim Hådestål	Ledamot
John Monhardt	Ledamot
Christina Sandgren	Ledamot
Markus Eriksson Brodén	Ledamot
Helena Arnadottir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollfört sammanträde.

Handwritten initials and signatures in the bottom right corner, including "MB" and "EJ".

REVISOR

Yngve Karlsson

Ordinarie Extern

STÄMMOR

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018.05.16.

FASTIGHETSFAKTA

Föreningens fastighet, Gamen 1, förvärvades 2003.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmar samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme

BYGGNADSÅR OCH YTOR

Fastigheten byggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus

Fastighetens värdeår är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 374 kvm varav 1 231 kvm utgör lägenhetsyta och 143 kvm utgör lokalyta.

Verksamheterna i lokalerna är frisör, cykelaffär och salladsbar med en totalyta på 143 kvm som gäller tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokalerna

PLANERAT UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2020.

Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Återställning av takterasser samt div vattenskador i lägenheter.

Färdigrenovering av källare, nedknackning av puts, putsa väggar, målning.

Flytspackling av golv. Montering av brunn med länsypump för undvikande av större vattenskador. Montering av 3 evectorelement i källare mot fuktbildning.

Montering av gallerdörrar i 4 källarutrymme för genomluftning

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Totalrenovering av port, murning och målning av samtliga väggar.

Handmålning av stuckatur så att den syns. Syrning av tegelväggar.

Montering av brädkkonstruktion i taket i innersta delen av porten.

Renovering av toalett och tvätttrum i källare, byte av toastol, och utslagsvask, montering av ny belysning, rivning av upprutten vägg

Läggning av klinkergolv och omputsning av väggar i detta utrymme.

Renovering av källare är påbörjad, bl.a. nedgång från porten samt nedgång till källare från gård.

Påbörjat diverse rivnings- och putsningsarbete.

Montering av byggnadsställningar

Rivning av vattenskadade terrasser i vindslägenheterna för uttorkning

Sanering av skadedjur. 8-9 råttor fångades, så vi hoppas vi slipper fler.

Ändring av huvudsäkring i fastigheten.

FÖRVALTNING

Ekonomisk förvaltning

LRF Konsult, Trelleborg

Trappstädning

Sebi Städ, Malmö

FÖRENINGENS EKONOMI

Lokalhyran höjes med 2% per år enligt kontrakten

Ansökan om lån

SA
MB
Z
Q

SKATTER OCH AVGIFTER *1.337*

Fastighetsavgiften för hyreshus är ~~1315~~ kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark
Lokalerna beskattas med 1% av lokalernas taxeringsvärde

MEDLEMMAR

Medlemslägenheter 12 st
Antal medlemmar 17 st

2 st lägenheter har bytt ägare under 2018.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	1 056	1 036	998	984
Resultat eft. finansiella post (tkr)	-793	1	-1 422	151
Soliditet (%)	47	50	50	54
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	531	526	514	512
Hyror/kvm hyresrättsyta	2 370	2 324	2 311	2 233
Lån/ kvm bostadsrättsyta	5 862	5 886	6 174	5 935
Elkostnaden/kvm totalyta	25	31	27	25
Fjärrvärmekostnad/kvm totalyta	147	148	137	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	30	25	19	19
Kapitalkostnader/kvm totalyta	90	116	132	135

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, totala ytan 1374 kvm därav 1 231 kvm bostad och 143 kvm lokaler

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapitalfyll- skott	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 745 500	1 276 130	54 054	-1313610	4 046	7 766 120
Ökning av fond			59 235	-59 235		0
Disposition av föregående års resultat:				4 046	-4 046	0
Årets resultat					-769 468	-769 468
Belopp vid årets utgång	7 745 500	1 276 130	113 289	-1368799	-769 468	6 996 652

Handwritten signature:
ST
MB
1/5

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 368 799
årets förlust	-769 468
	-2 138 267

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	59 235
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-125 608
i ny räkning överföres	-2 071 894
	-2 138 267

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Handwritten signature and initials

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	1		
Nettoomsättning		1 056 355	1 035 937
Övriga rörelseintäkter		35 089	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 091 444	1 035 937
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 593 010	-732 316
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	3	-144 457	-143 095
Summa rörelsekostnader		-1 737 467	-875 411
Rörelseresultat		-646 023	160 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	40	1 501
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-123 485	-160 849
Summa finansiella poster		-123 445	-159 348
Resultat efter finansiella poster		-769 468	1 178
Resultat före skatt		-769 468	1 178
Skatter			
Skatt på årets resultat	6	0	2 868
Årets resultat		-769 468	4 046

*BR
5/1
S*

Balansräkning

Not

2018-12-31

2017-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 266 405	15 399 262
Inventarier, verktyg och installationer	8	36 162	47 762
Summa materiella anläggningstillgångar		15 302 567	15 447 024
Summa anläggningstillgångar		15 302 567	15 447 024

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	9	1 106	0
Övriga fordringar		1 045	3 534
Förutbetalda kostnader och upplupna infäkter		62 431	25 534
Summa kortfristiga fordringar		64 582	29 068

Kassa och bank

Kassa och bank		6 711	17 386
Summa kassa och bank		6 711	17 386
Summa omsättningstillgångar		71 293	46 454

SUMMA TILLGÅNGAR

15 373 860

15 493 478

Handwritten signature and initials

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 745 500	7 745 500
Kapitaltillskott		1 276 130	1 276 130
Fond för yttre underhåll		113 289	54 054
Summa bundet eget kapital		9 134 919	9 075 684
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 368 799	-1 313 610
Årets resultat		-769 468	4 046
Summa fritt eget kapital		-2 138 267	-1 309 564
Summa eget kapital		6 996 652	7 766 120
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	551 076	271 142
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 186 028	7 216 028
Summa långfristiga skulder		7 737 104	7 487 170
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		30 000	30 000
Leverantörsskulder	12	65 208	47 613
Skatteskulder	13	3 132	5 458
Övriga skulder	14	92 269	111 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	449 495	45 823
Summa kortfristiga skulder		640 104	240 188
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 373 860	15 493 478



Kassaflödesanalys

Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-769 468	1 178
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144 457	143 095
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-625 011	144 273
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-1 106	12 455
Förändring av kortfristiga fordringar	-34 248	-13 137
Förändring av leverantörsskulder	17 595	-25 835
Förändring av kortfristiga skulder	662 128	-51 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 325	66 501
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-35 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-35 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-30 000	-30 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-30 000	-30 000
Årets kassaflöde	-10 675	1 501
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	17 386	15 885
Likvida medel vid årets slut	6 711	17 386

[Handwritten signature]
MB
2019

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	103 år
Inventarier	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat eft. finansiella post (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift/kvm bostadsyta

Årets årsavgift/ 1231 kvadratmeter bostadsyta.

Hyror/kvm lokaler

Årets hyror/ 143 kvadratmeter lokalyta.

Lån/kvm bostadsyta

Utgående balans på lånekonto / 1231 kvadratmeter bostadsyta

El/kvm totalyta

Årets elkostnader / 1374 kvadratmeter totalyta

Värmekostnad/kvm totalyta

Årets värmekostnader / 1374 kvadratmeter totalyta

Vattenkostn/kvm totalyta

Årets vattenkostnader / 1374 kvadratmeter totalyta

Kapitalkostnader/kvm totalyta

Årets räntekostnader o liknade resultatposter/ 1374 kvadratmeter totalyta

SA
VB
ES

Not 1 Nettoomsättning

	2018	2017
Intäkter		
Årsavgift	653 928	647 022
Hyror Garage	33 240	33 024
Hyror lokal momspliktig	338 928	332 280
Fastighetsskatt	21 444	21 444
Balkongunderhåll	0	2 160
Ersättning kostnader vattenskada	8 811	0
Öres- och kronutjämning	4	7
	1 056 355	1 035 937
Övriga Intäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	35 089	0
	35 089	0
Totala summa rörelseintäkter	1 091 444	1 035 937

Not 2 Rörelsekostnader

	2018	2017
Fastighetskostnader		
Städning	15 498	13 959
Hissbesiktning	1 563	2 216
Gemensamma utrymmen	0	2 183
Övriga kostnader	0	12 395
Hyra garage	33 232	32 429
	50 293	63 182
Reparationer		
Rep. vitvaror tvättstuga	2 090	0
Rep. Lås	1 324	0
Rep. VVS	19 784	49 487
Rep. Värmeanläggning	0	625
Rep. Ventilation	0	2 436
Rep. El	8 283	0
Rep. Hiss	5 819	0
Rep. Fasad	4 477	24 390
Rep. Port	40 836	0
Rep. Källare	125 609	0
Rep. Dörrar	8 717	0
Rep. Gård	20 852	130 333
Rep. övrigt	8 946	10 959
Rep. skadegörelse/klotter	248	0
Rep. vattenskada lägenhet/tak	810 199	0
Rep. vattenskada lokal	52 373	0
	1 109 557	218 230

Handwritten signature and initials

Not 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från omsättningstillgångar	40	1 501
	40	1 501

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Räntekostnader lån	113 677	149 935
Räntekostnader för checkräkningskredit	9 627	10 720
Dröjsmålsräntor för leverantörsskulder	16	36
Räntekostnader för skatter och avgifter	164	158
	123 484	160 849

Not 6 Skatter på årets resultat

	2018	2017
Skatt som belastar årets resultat, f-skatt jan 17	0	-2 868
	0	-2 868

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 931 534	16 931 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 931 534	16 931 534
Ingående avskrivningar	-1 532 272	-1 399 415
Årets avskrivningar	-132 857	-132 857
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 665 129	-1 532 272
Utgående redovisat värde	15 266 405	15 399 262
Taxeringsvärden byggnader	12 133 000	12 133 000
Taxeringsvärden mark	7 612 000	7 612 000
	19 745 000	19 745 000
Bokfört värde byggnader	12 018 963	12 151 820
Bokfört värde mark	3 247 442	3 247 442
	15 266 405	15 399 262


MB
2018

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 000	63 625
Inköp		35 000
Försäljningar/utrangeringar		-40 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 000	58 000
Ingående avskrivningar	-10 238	-40 625
Försäljningar/utrangeringar		40 625
Årets avskrivningar	-11 600	-10 238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 838	-10 238
Utgående redovisat värde	36 162	47 762

Not 9 Kortfristiga Fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Kundfordringar		
Kundfordringar	1 106	0
	1 106	0
Övriga Fordringar		
Skattekonto	885	3 534
Momsfordran	160	0
	1 045	3 534
Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter		
LF, Vattenskada källare	35 089	0
Länsförsäkringar	8 057	7 856
Malmö Cityfastighet	8 555	8 308
Com Hem AB	3 834	3 754
Com Hem AB	119	119
Bostadsrätterna Sverige Ekonomiska förening	4 070	3 990
Avarn	845	833
Ragn Sells	718	674
Hisselektra	1 144	
	62 431	25 534
Summa kortfristiga fordringar	64 582	29 068

Handwritten signature and initials:
MB
S

Not 10 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	700 000	700 000
Utnyttjad kredit uppgår till	551 076	271 142

Not 11 Långivare / Villorsändringar

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek 288-2/ 20-03-27, räntesats 3,270%	2 306 500	2 316 500
Swedbank Hypotek 912-2/ 19-05-28, räntesats 0,813%	2 731 250	2 751 250
Swedbank Hypotek 022-3/ 19-03-28, räntesats 0,725%	2 178 278	2 178 278
	7 216 028	7 246 028

Kortfristig del av långfristiga skulder uppgår till 30 000 kr.

Not 12 Leverantörsskulder

	2018-12-31	2017-12-31
E-on	21 311	20 036
E-on	1 967	2 326
Bostadsrätterna Sverige Ekonomiskaförening	4 070	3 990
LF Skåne	8 057	7 856
Ragn-Sells AB	1 410	1 364
Sebi Städ	1 275	1 913
Avarn Security Solutions AB	867	833
Byggnadadministration Harald Olsson AB	26 251	4 600
Ocab Avfukting i Malmö		3 259
Spolkärstvätt i Malmö AB		1 436
	65 208	47 613

Not 13 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsskatt/avgift 18	37 494	
Inbetald skatt feb - dec 18	-34 364	
Fastighetsskatt/ avgift 17	37 230	37 230
Inbetald skatt feb - dec 17	-34 022	-34 022
Inbetald skatt jan 18	-3 206	0
Kvarskatt för 2016		2 250
	3 132	5 458

Handwritten signature

Not 14 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Redovisningskonto för moms	0	19 025
Mottagna depositioner, kortfristiga	92 269	92 269
	92 269	111 294

Not 15 Uppl. kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda intäkter		
Uppl. kostnader		
Uppl. räntekostnader	7 998	7 622
Upplupna kostnader	441 497	38 201
	449 495	45 823
Totala summa uppl. kostnader och förutb. intäkter	449 495	45 823

Not 16 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 998 850	7 998 850
	7 998 850	7 998 850

Not Rapport om årsredovisningen

För denna årsredovisning har Rapport om årsredovisningen upprättats av: Inger Hansson, LRF Konsult AB som är auktoriserad redovisningskonsult genom medlemskap i Srf konsulternas förbund.


QA
MB
G
I

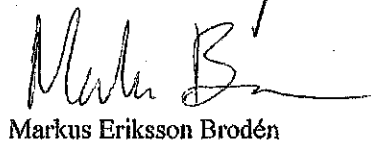
Malmö


Christina Sandgren

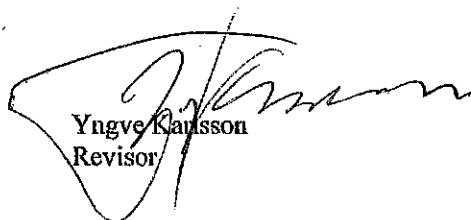
Joakim Hidestål


Seth Findlay Brehmer


John Monhardt


Markus Eriksson Brodén

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-29


Yngve Karlsson
Revisor

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Till styrelsen i BRF Gamen 1
Organisationsnummer 769609-6937

Uppdraget

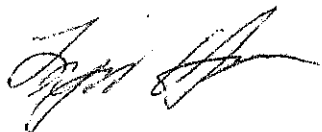
Jag har biträtt BRF Gamen 1 med att upprätta årsredovisningen för år 2018 per balansdagen 2018-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för innehållet och utformningen av årsredovisningen.

Utförande

Jag har utfört mitt arbete enligt Svensk standard för redovisningsuppdrag, Rex. Det innebär att jag har beaktat överenskomna principer enligt upprättat uppdragsavtal samt lagar och normer som påverkar uppdragets utförande. Jag har vidare genomfört kontroller och rimlighetsbedömningar för att årsredovisningen ska uppnå en hög kvalitet och utgöra ett bra beslutsunderlag i verksamheten.

Trelleborg den 23 april 2019



Inger Hansson
Auktoriserad redovisingskonsult
LRF Konsult AB



Srf konsulterna

SA
PB
GCL

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gamen 1 i Malmö.

Org.nr 769609-6937.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Gamen 1 i Malmö för år 2018. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskaps-handlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed 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. En 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättnings-skyldig mot föreningen.

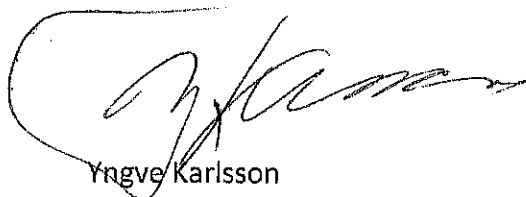
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Vellinge den 29/4 2019.



Yngve Karlsson

Extern revisor