

Förvaltningsberättelse

I den här årsredovisningen anges belopp i SEK om inget annat särskilt anges.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Brf Peterstorp 2 bildades år 1981. Fastigheten innehåller 85 lägenheter om totalt 7 886 kvm samt 252 kvm övriga ytor.

Styrelse, firmateckning och revisorer

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

| | |
|------------------------|------------|
| Pär Bevmo | Ordförande |
| Arne Dahl | Ledamot |
| Christer Svensson | Ledamot |
| Margaretha von Fielitz | Ledamot |
| Lars Duveklint | Ledamot |
| Eva Blomstergren | Suppleant |

Annette Holmquist, AH Redovisning AB har varit firmatecknare för bankkonto under hela räkenskapsåret och hon är fortfarande firmatecknare för bankkonto.

Firmatecknare har varit Pär Bevmo, Christer Svensson och Arne Dahl – två i förening.

Under räkenskapsåret har följande varit revisorer:

Auktoriserad revisor Bruno Christensen och Lekmanna revisor Mikael Roos.

Revisorssuppleanter Auktoriserad revisor Anders Olsson och Lekmanna revisor Berit Ahlquist.

Bostadsrättsföreningens förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Annette Holmquist, A Holmquist Redovisning AB och den tekniska förvaltningen har skötts av Lennart Svensson/ LS Fastighetservice.

Sammanträden och föreningsstämma

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 7 protokollförda sammanträden och ordinarie föreningsstämma avseende föregående räkenskapsår hölls den 15 maj år 2018.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Antalet köp/överlåtelser under året var 5.

Föreningen beslutade på årsstämma att ändra stadgarna. Under året har styrelsen haft fyra större projekt att handha, (Elinstallation, Brandskydd, Ventilation, ny underhållsplan).

Vi hade slutbesiktning på arbetet med ny elinstallation av fastighetens befintliga el ledningar och centraler, det arbetet pågick ända fram till April 2019. Sedan utarbetade vi en plan för utrymningsvägar och brandskydd tillsammans med konsultbolaget Sweco och fick, i en bra dialog med Räddningstjänst, klartecken att genomföra denna. Det har skett under året och vi har fått godkännande av Räddningstjänst. I samband med detta beslutade styrelsen att byta ut de gamla lägenhets dörrarna i fastigheten som inte hade det högsta fullgoda brandskyddet, detta genomfördes efter årets slut.

Styrelsen har även under året anlitat flera olika ventilations konsulter för att komma fram till en lösning på ventilationsproblematiken som vi har i fastigheten. En del av problematiken härrör sannolikt från den gång vi bytte fönster i fastigheten. Detta arbete kommer fortgå under 2019.

Sedan initierade styrelsen en oberoende besiktning av fastigheten, där en expert gått igenom hela fastighetens alla delar och utarbetat en ny underhållsplan.

Styrelsen beslutade även att byta försäkringsbolag och det kommer gälla från andra halvan av 2019. Förhandlingen resulterade i en reducering av försäkringskostnaden med hela ca 36%. Vidare har styrelsen startat arbete på föreningens hemsida för att få den mer användbar och funktionsmässigt mer modern.

Framåtblickande händelser

Under 2019 kommer föreningen arbeta på att få fram en långsiktiglösning på ventilations problematiken. Utarbetning av en mer användbar hemsida kommer fortgå. Under året kommer även reparationer, målning av trapphus och källare genomföras, då vi nu avslutat dessa större projekt. Hissar är en fråga som också kommer läggas fokus på framgent. Det kvarvarande trädgårds åtgärder skall avslutas och utemöbler skall nyinvesteras.

Budgeterad underhållsplan bifogas.

Flerårsöversikt

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 | 2016-01-01 | 2015-01-01 | 2014-01-01 |
|-----------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2016-12-31 | 2015-12-31 | 2014-12-31 |
| Nettoomsättning | 4 029 659 | 4 089 607 | 3 833 789 | 3 926 941 | 3 689 313 |
| Omsättning medlemsavgift | 3 463 773 | 3 463 773 | 3 463 860 | 3 438 192 | 3 414 483 |
| Rörelseresultat | -498 118 | 758 363 | 431 582 | 983 861 | 867 382 |
| Resultat efter finansiella poster | -499 604 | 747 734 | 417 378 | 956 037 | 815 758 |
| Omsättning medlemsavgifter/kvm | 439 | 439 | 439 | 436 | 433 |
| Driftsnetto per kvm | 23 | 140 | 108 | 180 | 136 |
| Underhåll/övr/rep per kvm | 241 | 100 | 144 | 94 | 105 |
| Rörelseresultat per kvm | neg. | 93 | 55 | 125 | 110 |
| Balansomslutning | 12 647 811 | 12 852 866 | 13 049 843 | 12 653 116 | 12 843 854 |
| Soliditet | 91% | 93% | 86% | 86% | 77% |
| Medelantalet anställda | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Räntekostnad %, genomsnittlig | 1,4% | 2,4% | 1,5% | 1,1% | 1,8% |

Resultatdisposition

Medel att disponera

| | |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 1 454 505 |
| Årets resultat | -499 604 |
| Summa | 954 901 |

Förslag till disposition

| | |
|--|----------------|
| Avsättning till fond för yttre underhåll | 196 494 |
| Balanseras i ny räkning | 758 407 |
| Summa | 954 901 |

Kommentar till dispositioner

Dispositionerna har gjorts med beaktande av bolagets framtida konsolideringsbehov för att kunna genomföra nödvändiga investeringar och för att klara framtida kriser. Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

| | | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 3 463 773 | 3 463 773 |
| Övriga rörelseintäkter | 1 | 565 886 | 625 834 |
| <i>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i> | | <i>4 029 659</i> | <i>4 089 607</i> |
| <i>Rörelsekostnader</i> | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 737 142 | -1 721 633 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -2 379 613 | -1 211 277 |
| Styrelsekostnader | 4 | -99 727 | -88 908 |
| Av- och nedskr. av mat. och imm. anläggningstillgångar | | -192 670 | -192 670 |
| Fastighetsskatt | | -118 625 | -116 756 |
| Övriga rörelsekostnader | | 0 | 0 |
| <i>Summa rörelsekostnader</i> | | <i>-4 527 777</i> | <i>-3 331 244</i> |
| RÖRELSERESULTAT | | -498 118 | 758 363 |
| <i>Finansiella poster</i> | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | -1 486 | -10 629 |
| <i>Summa finansiella poster</i> | | <i>-1 486</i> | <i>-10 629</i> |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -499 604 | 747 734 |
| RESULTAT FÖRE SKATT | | -499 604 | 747 734 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6, 7 | 12 360 773 | 12 553 443 |
| Lägenheter | | 189 000 | 189 000 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 8 | 0 | 0 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 12 549 773 | 12 742 443 |
| Summa anläggningstillgångar | | 12 549 773 | 12 742 443 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Hysesfordringar | | 0 | 15 350 |
| Övriga fordringar | | 11 015 | 14 184 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 87 023 | 80 889 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 98 038 | 110 423 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 0 | 0 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 0 | 0 |
| Summa omsättningstillgångar | | 98 038 | 110 423 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 12 647 811 | 12 852 866 |

Balansräkning

| | Not | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-----|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | 9 | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Grundavgifter | | 8 595 960 | 8 595 960 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 937 084 | 1 740 590 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>10 533 044</i> | <i>10 336 550</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 1 454 505 | 903 265 |
| Årets resultat | | -499 604 | 747 734 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>954 901</i> | <i>1 650 999</i> |
| Summa eget kapital | | 11 487 945 | 11 987 549 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Obligationslån | | 0 | 0 |
| Checkräkningskredit | 10 | 339 344 | 84 396 |
| Summa långfristiga skulder | | 339 344 | 84 396 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Checkräkningskredit | | 0 | 0 |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 |
| Förskott från hyresgäster | | 290 138 | 314 051 |
| Leverantörsskulder | | 196 909 | 177 999 |
| Övriga skulder | | 0 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 333 475 | 288 871 |
| Summa kortfristiga skulder | | 820 522 | 780 921 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 12 647 811 | 12 852 866 |

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ställda säkerheter | | |
| Företagsinteckningar | 0 | 0 |
| Fastighetsinteckningar | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Summa ställda säkerheter | 18 000 000 | 18 000 000 |
| Ansvarsförbindelser | | |
| Summa ansvarsförbindelser | 0 | 0 |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2016-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseresultat | -498 118 | 758 363 |
| Justering avskrivning | 192 670 | 192 670 |
| Erlagd ränta | -1 486 | -10 629 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital | -306 934 | 940 404 |
| Minskning(+)/ökning(-) av Anläggningstillgångar | 0 | 0 |
| Minskning (+)/ökning(-) av fordringar | | |
| Kortfristiga fordringar | 12 385 | 4 307 |
| Minskning (-)/ökning(+) av skulder | | |
| Leverantörsskulder | 18 910 | -73 596 |
| Kortfristiga skulder | 20 691 | -156 697 |
| | -254 948 | 714 418 |
| Förändring av likvida medel | -254 948 | 714 418 |
| Likvida medel vid årets början | -84 396 | -798 814 |
| Likvida medel vid årets slut | -339 344 | -84 396 |

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade nedskrivningar och ackumulerade avskrivningar. Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt över deras ekonomiska livslängd med tillämpning av följande avskrivningsprinciper.

| | Procent | År |
|---|---------|----|
| Byggnader och mark | 1,5% | 67 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20% | 5 |

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fastighetsunderhåll

Enligt §38 stadgarna skall årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3% av byggnadens taxeringsvärde.

Not 1 Nettoomsättning

| | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Årsavgifter | 3 463 773 | 3 463 773 |
| Hyror parkeringsplatser i Garage | 132 000 | 132 550 |
| Hyror hyreslght | 115 707 | 112 251 |
| Hyror Takvåning | 56 565 | 34 800 |
| Elförbrukning | 251 036 | 299 077 |
| Övriga intäkter | 10 578 | 47 156 |
| <i>Summa nettoomsättning</i> | <i>4 029 659</i> | <i>4 089 607</i> |

Not 2 Driftkostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| El | -347 075 | -321 087 |
| Fjärrvärme | -703 252 | -693 369 |
| Vatten och avlopp | -185 026 | -192 067 |
| Städning | -140 938 | -102 625 |
| Trädgårdsskötsel | -61 809 | -112 011 |
| Fastighetsförvaltning, Lennart | -197 088 | -197 088 |
| Avfall och sophantering | -101 954 | -103 386 |
| <i>Summa driftskostnader</i> | <i>-1 737 142</i> | <i>-1 721 633</i> |

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Underhåll/övr/reperation | -1 964 516 | -814 252 |
| Kabeltv | -48 546 | -47 835 |
| Försäkring | -103 605 | -99 657 |
| Sotning | 0 | 0 |
| Redovisningstjänster | -132 747 | -125 949 |
| Revisionsarvode | -26 875 | -25 969 |
| Övriga kostnader | -103 327 | -97 615 |
| <i>Summa övriga externa kostnader</i> | <i>-2 379 616</i> | <i>-1 211 277</i> |

Not 4 Upplysning om löner och andra ersättningar

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|---------------|---------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Löner och andra ersättningar</i> | | |
| Styrelse | 80 000 | 70 585 |
| <i>Totala löner och andra ersättningar</i> | <i>80 000</i> | <i>70 585</i> |
| <i>Sociala kostnader och pensionskostnader</i> | | |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 19 727 | 18 323 |
| Totala löner och andra ersättningar | 99 727 | 88 908 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--------------------------|------------|------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Räntekostnad skattekonto | 0 | 0 |
| Limitränta Checkkredit | 0 | 0 |
| Räntekostnad checkkredit | 1 486 | 10 629 |
| Totala räntekostnader | 1 486 | 10 629 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|------------------|------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | 13 494 588 | 13 494 588 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar m.m | 0 | 0 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 13 494 588 | 13 494 588 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | -3 816 010 | -3 623 340 |
| Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar m.m. | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | -192 670 | -192 670 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -4 008 680 | -3 816 010 |
| Redovisat värde | 9 485 908 | 9 678 578 |

Not 7 Taxeringsvärden för byggnader och mark

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Mark | 72 000 000 | 72 000 000 |
| Byggnader | 65 498 000 | 65 498 000 |
| Totalt taxeringsvärden | 137 498 000 | 137 498 000 |

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

| | 2018-01-01 | 2017-01-01 |
|--|------------|------------|
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| <i>Ingående anskaffningsvärden</i> | 156 758 | 156 758 |
| Inköp | 0 | 0 |
| Försäljningar/utrangeringar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar m.m | 0 | 0 |
| <i>Utgående anskaffningsvärden</i> | 156 758 | 156 758 |
| <i>Ingående avskrivningar</i> | -156 758 | -156 758 |
| Återförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 0 | 0 |
| Omklassificeringar m.m. | 0 | 0 |
| Årets avskrivningar | 0 | 0 |
| <i>Utgående avskrivningar</i> | -156 758 | -156 758 |
| Redovisat värde | 0 | 0 |

Not 9 Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|----------------|
| <i>Belopp vid årets ingång</i> | 8 595 960 | 1 740 590 | 903 265 | 747 734 |
| Förändring i fond för yttre underhåll | 0 | 196 494 | 0 | -196 494 |
| Balanseras i ny räkning | 0 | 0 | 551 240 | -551 240 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -499 604 |
| <i>Belopp vid årets utgång</i> | 8 595 960 | 1 937 084 | 1 454 505 | -499 604 |

Not 10 Förfallotid skulder

| | Förfaller inom 1 till 5 år | Förfaller senare än 5 år |
|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Checkräkningskredit | 339 344 | 0 |
| Summa skulder | 339 344 | 0 |

Malmö, 2019-05-08

Per Bevmo
Styrelsens ordförande

Arne Dahl

Christer Svensson

Margaretha von Fielitz

Lars Duveklint

Vår revisionsberättelse har lämnats, 2018-04-08

Bruno Christensen
Auktoriserad revisor

Mikael Roos
Lekmannarevisor