

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkerssund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2015 och 2020.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-14 och nuvarande stadgar registrerades 2013-11-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Gert Thommy Friberg	Ledamot
Damir Hasakovic	Ledamot
Kristina Elisabet Jönsson	Ledamot
Johan Uno Nicklas Lindgren	Ledamot
Peter Fredrick Palmqvist	Ledamot
Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson	Ledamot

Alf Ingemar Heldring	Suppleant
Leif Rickard Hansson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Leif Hansson	Ordinarie Extern	-
--------------	------------------	---

Valberedning

Laila Berg
Anette Hassel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-22.
Extra föreningsstämma hölls 2018-09-19. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
ÅKERSSUND 1	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via gaseldad panna med vattenburen värme.

Byggnadsår och ytor

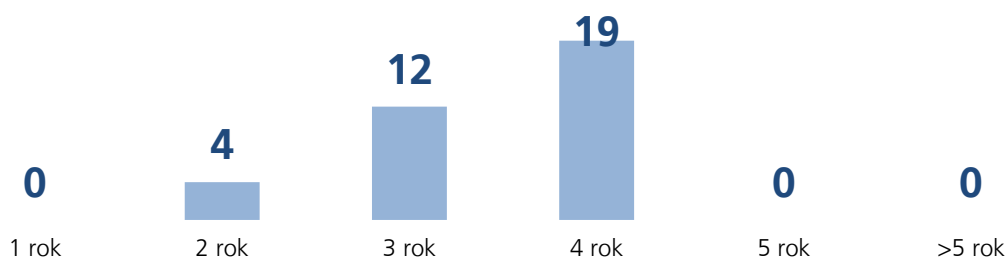
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 3 flerbostadshus och 19 småhus.
Värdeåret är 1988.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 303 m², varav 3 303 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ombyggnad av miljöhus	2017	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av hel BRF-en. Utvändigt	2018	
Asfaltering	2020	eller senare
Underhåll av tak	2021	eller senare

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

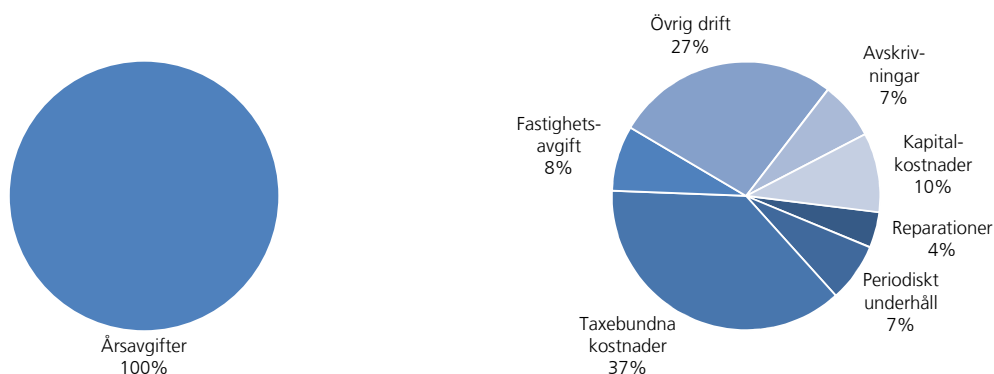
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Brf. Åkerssund
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Bredband Fiber / Digital TV	Telia Sonera AB
Utemiljö	Din Utemiljö i Skåne AB

Föreningens ekonomi

	2018	2017
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 307 029	1 063 398
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 416 981	2 417 007
Finansiella intäkter	24	53
Minskning kortfristiga fordringar	41 018	0
	2 458 023	2 417 060
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 790 592	1 664 113
Finansiella kostnader	203 445	222 710
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 938
Minskning av långfristiga skulder	223 420	250 420
Minskning av kortfristiga skulder	44 547	1 248
	2 262 004	2 173 429
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 503 048	1 307 029
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	196 019	243 631

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 7 812 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

Underhållspolning av samtliga lägenheter och radhus

Byte av dålig fasadpanel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	732	732	728	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 281	5 349	5 425	5 506
Elkostnad/m ² totalyta	13	11	11	12
Värmekostnad/m ² totalyta	172	176	133	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	32	32	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	67	100	134
Soliditet (%)	20	19	18	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	274	382	543	354
Nettoomsättning (tkr)	2 417	2 417	2 405	2 370

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 303 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	1 523 000	0	0	1 523 000
Fond för yttre underhåll	824 856	278 000	-70 039	616 895
S:a bundet eget kapital	2 347 856	278 000	-70 039	2 139 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 939 035	-278 000	451 667	1 765 368
Årets resultat	274 359	274 359	-381 628	381 628
S:a fritt eget kapital	2 213 394	-3 641	70 039	2 146 996
S:a eget kapital	4 561 250	274 359	0	4 286 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	274 359
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 217 035
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-278 000
summa balanserat resultat	2 213 394

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 213 394
----------------------------------	------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 416 981	2 417 007
Summa rörelseintäkter		2 416 981	2 417 007
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 473 649	-1 334 734
Övriga externa kostnader	Not 4	-247 457	-251 086
Personalkostnader	Not 5	-69 487	-78 293
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-148 609	-148 609
Summa rörelsekostnader		-1 939 201	-1 812 722
RÖRELSERESULTAT		477 780	604 285
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24	53
Räntekostnader och liknande resultatposter		-203 445	-222 710
Summa finansiella poster		-203 421	-222 657
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		274 359	381 628
ÅRETS RESULTAT		274 359	381 628

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	20 791 974	20 940 582
Summa materiella anläggningstillgångar	20 791 974	20 940 582
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	20 793 374	20 941 982
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	14	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 499 030	1 344 043
Summa kortfristiga fordringar	1 499 044	1 344 043
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 500	4 500
Summa kassa och bank	4 500	4 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 503 544	1 348 543
SUMMA TILLGÅNGAR	22 296 918	22 290 525

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 523 000	1 523 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	824 856	616 895
Summa bundet eget kapital		2 347 856	2 139 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 939 035	1 765 368
Årets resultat		274 359	381 628
Summa fritt eget kapital		2 213 394	2 146 996
SUMMA EGET KAPITAL		4 561 250	4 286 891
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	17 184 915	17 548 335
Summa långfristiga skulder		17 184 915	17 548 335
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	258 420	118 420
Leverantörsskulder		112 487	90 878
Skatteskulder		4 435	0
Övriga skulder		0	35 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	175 410	210 338
Summa kortfristiga skulder		550 752	455 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 296 918	22 290 525

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 årsbokslutet. 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	2018	2017
Byggnader	333 år	333 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Kabel-TV	10 år	10 år
Garageportar	10 år	10 år
Fönster	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	2 417 045	2 417 045
Öresutjämning	-64	-38
	2 416 981	2 417 007

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	110 286	107 704
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 145	93 000
	Snöröjning/sandning	36 040	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 353
	Sophantering	11 910	12 722
	Gård	1 235	7 000
	Förbrukningsmateriel	19 859	0
	Brandskydd	0	3 125
	Fordon	1 781	0
		212 256	226 904
	Reparationer		
	VVS	55 250	12 178
	Värmeanläggning/undercentral	22 257	21 505
	Ventilation	1 594	1 500
	Vattenskada	14 500	0
		93 601	35 183
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	0	14 750
	VVS	40 656	0
	Fasad	109 750	0
	Mark/gård/utemiljö	0	55 289
		150 406	70 039
	Taxebundna kostnader		
	El	42 960	35 802
	Gas	569 380	579 932
	Vatten	107 718	104 763
	Sophämtning/renhållning	69 560	65 772
	Grovsopor	10 752	11 658
		800 370	797 927
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	47 940	46 235
		47 940	46 235
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	169 076	158 446
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 473 649	1 334 734
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	162 831	161 362
	Juridiska åtgärder	0	14 875
	Föreningsomkostnader	6 065	2 100
	Förvaltningsarvode	60 546	58 350
	Administration	1 249	1 399
	Korttidsinventarier	0	7 498
	Konsultarvode	10 867	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
		247 457	251 086

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 200	60 900
	Sociala kostnader	15 287	17 393
		69 487	78 293
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	52 810	52 810
	Förbättringar	95 798	95 799
		148 609	148 609
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	24 586 571	24 586 571
	Utgående anskaffningsvärde	24 586 571	24 586 571
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 645 989	-3 497 380
	Årets avskrivningar enligt plan	-148 609	-148 609
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 794 597	-3 645 989
	Planenligt restvärde vid årets slut	20 791 974	20 940 582
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 764 343	4 764 343
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	22 653 000	20 750 000
	Taxeringsvärde mark	12 280 000	15 643 000
		34 933 000	36 393 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	34 933 000	36 393 000
		34 933 000	36 393 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 400	1 400
		1 400	1 400

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	482	36 144
	Skattefordran	0	5 370
	Klientmedel hos SBC	1 498 548	1 302 529
		1 499 030	1 344 043

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	616 895	562 395
	Reservering enligt stadgar	278 000	109 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 039	-54 500
	Vid årets slut	824 856	616 895

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	4 542 000	4 548 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,220 %	4 279 485	4 325 625	2020-09-01
	Handelsbanken	1,200 %	4 515 240	4 562 520	2019-06-01
	Handelsbanken	1,160 %	856 250	881 250	2019-03-01
	Handelsbanken	1,200 %	3 250 360	3 349 360	2021-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		17 443 335	17 666 755	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-258 420	-118 420	
			17 184 915	17 548 335	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 151 235 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 838 000	21 838 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Ränta	15 072	15 938
	Avgifter och hyror	160 338	194 400
		175 410	210 338

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av föreningen (Utvändigt)

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2019

Gert Thommy Friberg
Ledamot

Damir Hasakovic
Ledamot

Kristina Elisabet Jönsson
Ledamot

Johan Uno Nicklas Lindgren
Ledamot

Peter Fredrick Palmqvist
Ledamot

Gun M Ann-Charlott Sahlin Persson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Leif Hansson
Extern revisor