Bostadsrättsföreningen Östervärn

Årsredovisning 2020

BREDABLICK
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

Brf Östervärn

746000-1154

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Östervärn, 746000-1154, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1937-06-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Ann Ekström	Ordförande	2021
Mell Eriksson	Ledamot	2021
Gea Nezami	Ledamot	2022
Lucas Böyen Christensen	Ledamot	2022
Jenny Adolfsson	Ledamot	2022
Styrelsesuppleanter		
Pontus Norén	Suppleant	2022
Ida Cronvall	Suppleant	2022
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021
Valberedning		
Martin Berg		2021
Victor Nilsson		2021

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Odin 1 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 35 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1937. Fastighetens adresser är Östervärnsgatan 16 A-C & Höstgatan 39.

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
4 st	23 st	8 st

Total tomtarea:	884 kvm
Total bostadsarea:	1832 kvm

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

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

Förvaltning & väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Gunnar Karlsen Sverige AB	Fastighetsförvaltning
Ownit Broadband AB	Kabel-TV
Ownit Broadband AB	Bredband
E.on	Elavtal avseende volym
E.on	Fjärrvärme
Klottrets Fiende No 1	Serviceavtal klottersanering

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 964 kr och planerat underhåll för 787 016 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-04-13 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 354 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 193 kr per kvm. 80

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 28 juni 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Covid-19
Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte uppstått någon väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under 2020 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.
9 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2017 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	1 431	1 411	1 388	1 374
Resultat efter finansiella poster	-521	101	64	-2 009
Förändring av underhållsfond	-433	347	340	-197
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	91	-66	-96	-253
Soliditet %	-73	-61	-64	-23
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	746	746	746	746
Driftskostnad, kr / kvm	369	364	408	399
Ränta, kr / kvm	46	48	50	49
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	193	189	186	176
Lån, kr / kvm	4 144	4 209	4 219	4 239
Snittränta (%)	1,12	1,13	1,19	1,15

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

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

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlemsinsatser & reservfond	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**78 037**	**687 000**	**-3 868 294**	**100 888**
Disposition enligt föreningsstämma			100 888	-100 888
Avsättning till underhållsfond		354 000	-354 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-787 016	787 016	
Årets resultat				-521 423
Vid årets slut	**78 037**	**253 984**	**-3 334 390**	**-521 423**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 767 406
Årets resultat före fondförändring	-521 423
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-354 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	787 016
Summa över/underskott	-3 855 813

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-3 855 813**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	1 366 296	1 366 296
Övriga rörelseintäkter	*3*	65 196	44 552
Summa rörelseintäkter		1 431 492	1 410 848
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-1 486 835	-810 970
Övriga externa kostnader	*7*	-100 649	-124 297
Personalkostnader	*8*	-100 669	-107 763
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-179 799	-179 799
Summa rörelsekostnader		-1 867 952	-1 222 829
Rörelseresultat		-436 460	188 019
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	89
Räntekostnader och liknande resultatposter		-85 131	-87 220
Summa finansiella poster		-84 963	-87 131
Resultat efter finansiella poster		-521 423	100 888
Årets resultat		-521 423	100 888

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	3 844 738	4 024 537
Inventarier, maskiner och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		3 844 738	4 024 537
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		3 847 538	4 027 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 370	-
Övriga fordringar		3 700	13 675
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	70 633	68 398
Summa kortfristiga fordringar		80 703	82 073
Kassa och bank	12	889 676	795 526
Summa omsättningstillgångar		970 379	877 599
SUMMA TILLGÅNGAR		4 817 917	4 904 936

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 890	35 890
Reservfond		42 147	42 147
Underhållsfond		253 984	687 000
Summa bundet eget kapital		332 021	765 037
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 334 390	-3 868 295
Årets resultat		-521 423	100 888
Summa fritt eget kapital		-3 855 813	-3 767 407
Summa eget kapital		-3 523 792	-3 002 370
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*13,14*	7 471 625	3 999 000
Summa långfristiga skulder		7 471 625	3 999 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*13,14*	120 000	3 712 625
Leverantörsskulder		576 537	21 772
Skatteskulder		2 836	199
Övriga skulder		19 867	21 094
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*15*	150 844	152 616
Summa kortfristiga skulder		870 084	3 908 306
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 817 917	4 904 936

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2020-01-01-2020-12-31*	*2019-01-01-2019-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-436 460	188 019
Avskrivningar	179 799	179 799
	-256 661	**367 818**
Erhållen ränta	168	89
Erlagd ränta	-85 131	-87 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**-341 624**	**280 687**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	1 370	-23 679
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	554 404	-57 987
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**214 150**	**199 021**
Investeringverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	**-**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	7 711 625
Amortering av låneskulder	-120 000	-7 729 625
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-120 000**	**-18 000**
Årets kassaflöde	**94 150**	**181 021**
Likvida medel vid årets början	**795 526**	**614 505**
Likvida medel vid årets slut	**889 676**	**795 526**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 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	15-60 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01-2020-12-31	*2019-01-01-2019-12-31*
Årsavgifter bostäder	1 366 296	1 366 296
Summa	**1 366 296**	**1 366 296**

12

113 858 / måna

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Kommunikation	37 380	28 035
Överlåtelseavgifter	7 058	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	16 310	10 645
Övriga intäkter	4 448	3 571
Summa	**65 196**	**44 552**

Not 4 Reparationer

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 856	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 015	6 398
VA & sanitet, installationer	-	2 250
Värme, installationer	2 161	135 841
El, installationer	938	-
Skadedjur	994	-
Summa	**22 964**	**144 489**

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	767 000	-
VA & sanitet, installationer	20 016	-
Summa	**787 016**	**-**

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	64 010	34 200
Teknisk förvaltning	30 245	24 554
Serviceavtal	17 626	20 601
Förbrukningsmaterial	11 405	4 688
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	949
El	42 081	52 566
Uppvärmning	246 806	257 649
Vatten och avlopp	84 035	75 649
Avfallshantering	38 724	37 256
Försäkringar	46 850	51 351
Systematiskt brandskyddsarbete	11 913	16 188
Kabel-TV	37 380	45 058
Bredband	45 780	45 772
Summa	**676 855**	**666 481**

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Aviseringskostnad	1 925	1 925
Förvaltningskostnader	78 195	96 810
Revision	17 188	17 813
Bankkostnader	1 023	5 432
IT-tjänster	1 619	1 618
Övriga externa tjänster	-	700
Övriga externa kostnader	700	-
Summa	**100 649**	**124 297**

Not 8 Personalkostnader

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Styrelsearvoden	31 001	32 000
Löner till anställda	53 760	53 760
Summa	**84 761**	**85 760**
Sociala avgifter	15 908	22 003
Summa	**100 669**	**107 763**

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Medelantalet anställda	1	1

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01-2020-12-31	2019-01-01-2019-12-31
Byggnader	179 799	179 799
Summa	**179 799**	**179 799**

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	7 603 357	7 603 357
-Mark	118 000	118 000
	7 721 357	7 721 357
Årets anskaffningar		
-Byggnader	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**7 721 357**	**7 721 357**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 696 820	-3 517 021
	-3 696 820	-3 517 021
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-179 799	-179 799
	-179 799	-179 799
Utgående avskrivningar	**-3 876 619**	**-3 696 820**
Redovisat värde	**3 844 738**	**4 024 537**
Varav		
Byggnader	3 726 738	3 906 537
Mark	118 000	118 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	24 800 000	24 800 000
Totalt taxeringsvärde	**24 800 000**	**24 800 000**
Varav byggnader	*13 400 000*	*13 400 000*

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	70 633	68 398
Summa	**70 633**	**68 398**

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	889 676	795 526
Summa	**889 676**	**795 526**

PD

Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	120 000	3 712 625
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 471 625	3 999 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**7 591 625**	**7 711 625**

Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	7 591 625	7 711 625
Summa	**7 591 625**	**7 711 625**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,20 %	2022-10-30	2 400 000	-	120 000	2 280 000
Stadshypotek	1,35 %	2024-06-30	1 719 000	-	-	1 719 000
Stadshypotek	0,99 %	2024-06-30	3 592 625	-	-	3 592 625
Summa			**7 711 625**	**-**	**120 000**	**7 591 625**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 560	5 560
Förutbetalda intäkter	82 087	72 926
Upplupna revisionsarvoden	17 500	17 500
Upplupna driftskostnader	46 697	56 630
Summa	**150 844**	**152 616**

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	*2019-12-31*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	7 793 000	7 793 000
Summa ställda säkerheter	**7 793 000**	**7 793 000**

Underskrifter

Malmö 2021 - 04-14

Ann Ekström
Styrelseordförande

Gea Nezami

Mell Eriksson

Lucas Böyen Christensen

Jenny Adolfsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04-23
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor