Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Amiralen 47

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål
Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-03-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-21 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

Carl Erik Persson	Ordförande
Qasim Ahmad	Ledamot
Samuel Wadood-Ola Malik	Ledamot
Ingrid Johanna Elisabeth Persson	Ledamot
Karl Erik Hugo Wendel	Ledamot
Dewi Katarina Elisabet Jahja	Suppleant
Ellen Linnéa Todevska	Suppleant
Hedda Ulrika Wenster	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Karl Erik Hugo Wendel	Ordinarie Intern
Samuel Wadood-Ola Malik	Suppleant Intern

Valberedning
Sebastian Brandt
Lovisa Persson

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-10-21.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gnistan 1	2016	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

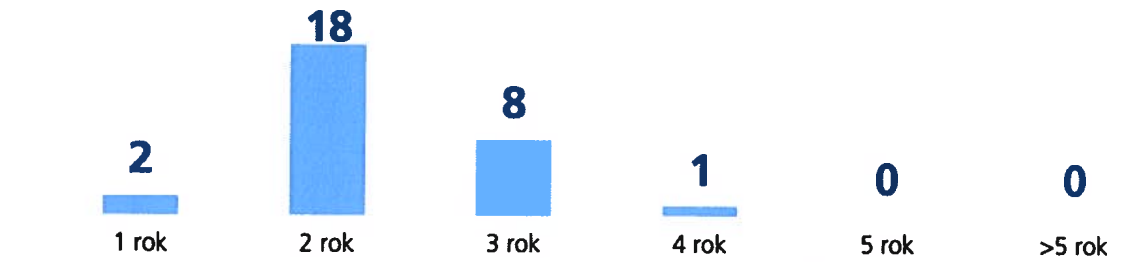
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2017 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1935.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 992 m², varav 1 627 m² utgör lägenhetsyta och 365 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 29 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör & café	116 m²	2022-03-01
Restaurang	90 m²	2025-11-30

Teknisk status
Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

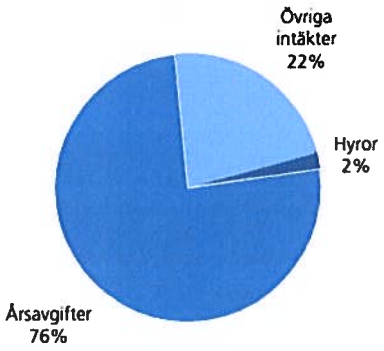
Avtal	Leverantör
Städ	Sekant AB

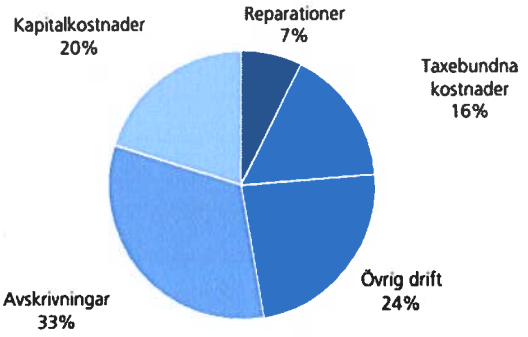
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**543 481**	**52 738**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 451 925	1 139 789
Minskning kortfristiga fordringar	75 891	3 884 550
Medlemsinsatser	0	60 355 000
Ökning av långfristiga skulder	0	23 705 000
Ökning av kortfristiga skulder	68 134	0
	1 595 950	**89 084 339**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	903 382	717 729
Finansiella kostnader	384 963	229 941
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	62 263 940
Minskning av långfristiga skulder	177 789	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	3 777 474
	1 466 134	**66 989 083**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**673 297**	**543 481**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**129 816**	**490 743**

*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 1 429 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
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st
Medlemslokaler: 3 st
Överlåtelser under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 42

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	674	558
Hyror/m² hyresrättsyta	79	570
Lån/m² bostadsrättsyta	14 460	14 570
Elkostnad/m² totalyta	32	44
Värmekostnad/m² totalyta	78	38
Vattenkostnad/m² totalyta	32	21
Kapitalkostnader/m² totalyta	193	115
Soliditet (%)	71	71
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-459	-431
Nettoomsättning (tkr)	1 217	1 116

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 627 m² bostäder och 365 m² lokaler.

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	48 810 000	0	0	48 810 000
Upplåtelseavgifter	11 545 000	0	0	11 545 000
Fond för yttre underhåll	146 430	73 215	0	73 215
S:a bundet eget kapital	**60 501 430**	**73 215**	**0**	**60 428 215**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-577 712	-73 215	-430 520	-73 977
Årets resultat	-459 059	-459 059	430 520	-430 520
S:a ansamlad förlust	**-1 036 771**	**-532 274**	**0**	**-504 497**
S:a eget kapital	**59 464 659**	**-459 059**	**0**	**59 923 718**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-459 059
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-503 735
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-73 215
summa balanserat resultat	**-1 036 009**

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	**-1 036 009**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 216 573	1 116 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	235 352	23 358
Summa rörelseintäkter		**1 451 925**	**1 139 789**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-609 883	-526 644
Övriga externa kostnader	Not 5	-231 736	-162 173
Personalkostnader	Not 6	-61 763	-28 912
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-622 639	-622 639
Summa rörelsekostnader		**-1 526 022**	**-1 340 368**
RÖRELSERESULTAT		**-74 097**	**-200 579**
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 963	-229 941
Summa finansiella poster		**-384 963**	**-229 941**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-459 059**	**-430 520**
ÅRETS RESULTAT		**-459 059**	**-430 520**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	82 623 174	83 245 814
Summa materiella anläggningstillgångar		**82 623 174**	**83 245 814**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**82 623 174**	**83 245 814**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	90 302
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	704 479	253 131
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	8 317	15 055
Summa kortfristiga fordringar		**712 856**	**358 488**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	300 443
Summa kassa och bank		**0**	**300 443**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**712 856**	**658 931**
SUMMA TILLGÅNGAR		**83 336 030**	**83 904 744**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 355 000	60 355 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	146 430	73 215
Summa bundet eget kapital		**60 501 430**	**60 428 215**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-577 712	-73 977
Årets resultat		-459 059	-430 520
Summa fritt eget kapital		**-1 036 771**	**-504 497**
SUMMA EGET KAPITAL		**59 464 659**	**59 923 718**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	23 527 211	23 705 000
Summa långfristiga skulder		**23 527 211**	**23 705 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		59 520	47 310
Skatteskulder		76 747	65 773
Övriga skulder		28 867	16 312
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 026	146 631
Summa kortfristiga skulder		**344 160**	**276 026**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**83 336 030**	**83 904 744**

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	**2020**	**2019**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	**2019**
Årsavgifter	1 097 271	908 279
Hyror lokaler	28 887	208 203
Bredbandsintäkter	90 480	0
Öresutjämning	-65	-50
	1 216 573	**1 116 431**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	**2019**
Återbäring försäkringsbolag	838	0
Övriga intäkter	234 514	23 358
	235 352	**23 358**

Not 4 DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	31 947	20 848
Fastighetsskötsel beställning	3 999	15 650
Snöröjning/sandning	1 251	0
Städning entreprenad	41 773	30 825
Städning enligt beställning	0	3 719
Garage/parkering	287	0
Gård	261	4 107
Serviceavtal	14 536	10 974
Förbrukningsmateriel	2 315	999
	96 369	**87 122**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	6 757
Tvättstuga	47 649	30 870
Entré/trapphus	0	1 938
Lås	7 691	4 503
Ventilation	3 247	0
Elinstallationer	21 820	0
Hiss	19 236	8 344
Skador/klotter/skadegörelse	12 063	1 919
Vattenskada	28 051	0
	139 757	**54 331**
Taxebundna kostnader		
El	64 724	87 959
Värme	155 514	75 336
Vatten	63 600	41 784
Sophämtning/renhållning	31 822	16 926
	315 660	**222 005**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	12 283	21 689
Bredband	48 348	75 724
	60 631	**97 413**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**-2 534**	**65 773**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**609 883**	**526 644**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2020	2019
Kreditupplysning	3 063	1 838
Tele- och datakommunikation	69 563	0
Juridiska åtgärder	33 519	5 125
Inkassering avgift/hyra	2 700	3 825
Hyresförluster	187	0
Revisionsarvode extern revisor	37 219	0
Föreningskostnader	6 179	7 281
Fritids- och trivselkostnader	1 002	0
Förvaltningsarvode	50 000	50 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	4 600
Administration	3 820	39 504
Konsultarvode	24 484	50 000
	231 736	**162 173**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2020	2019
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	47 000	22 000
Sociala kostnader	14 763	6 912
	61 763	**28 912**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2020	2019
Byggnad	622 639	622 639
	622 639	**622 639**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	83 868 453	0
Nyanskaffningar	0	83 868 453
Utgående anskaffningsvärde	**83 868 453**	**83 868 453**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-622 639	0
Årets avskrivningar enligt plan	-622 639	-622 639
Utgående avskrivning enligt plan	**-1 245 279**	**-622 639**
Planenligt restvärde vid årets slut	**82 623 174**	**83 245 814**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	21 604 513	21 604 513
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	4 044 000	4 044 000
Taxeringsvärde mark	4 337 000	4 337 000
	8 381 000	**8 381 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	1 009 000	1 009 000
Lokaler	7 372 000	7 372 000
	8 381 000	**8 381 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2020-12-31	2019-12-31
Klientmedel hos SBC	673 297	243 038
Inkasso	31 182	0
Fordringar	0	10 093
	704 479	**253 131**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	8 317	15 055
	8 317	**15 055**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	73 215	0
Reservering enligt stadgar	73 215	73 215
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**146 430**	**73 215**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors-ändringsdag
Danske Bank	1,500 %	23 527 211	23 705 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**23 527 211**	**23 705 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		23 527 211	**23 705 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 527 211 kr.

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	60 245	59 263
Avgifter och hyror	118 781	87 368
	179 026	**146 631**

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Carl Erik Persson
Ordförande

Qasim Ahmad
Ledamot

Samuel Wadood-Ola Malik
Ledamot

Ingrid Johanna Elisabeth Persson
Ledamot

Karl Erik Hugo Wendel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Karl Erik Hugo Wendel
Intern revisor