

Årsredovisning för Bostadsrättsföreningen Gjuta på Limhamn

769632-8736



Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	14

Kontaktuppgift till styrelsen
brfgjuta@gmail.com

Föreningens ekonomiska förvaltare
BoNea 
En del av  nabo

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gjuta på Limhamn får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 2)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen bildades den 29 augusti 2016 och registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2016. Föreningens ekonomiska plan registrerades den 9 juli 2018 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 september 2016. Fastigheten och föreningen övertogs från IKANO den 1 maj 2019 av föreningens medlemmar.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Malmö, Torrisen 1, Malmö Kommun. Föreningens gatuadresser är Fernissagatan 10,12,14,16, 216 48 Limhamn. Föreningens postadress är Fernissagatan 12, 216 48 Limhamn.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Willis Estate. Fastighetsförsäkringen inkluderar bland annat Trygg Hansa dit skador ska anmälas. Skadedjur etc. anmäls till Nomor.

Tillägg med Bostadsrättsförsäkring finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Gösta Ahlberg	Ordförande	2021
AnaMarija Ilioska	Ledamot	2021
Lars-Åke Ekelund	Ledamot, sekreterare	2021
Lars Ernemar	Ledamot	2021
Shkurta Pepaj	Ledamot (13 maj-14 sep)	2021
Anton Johnsson	Suppleant	2021
Heida Sigurdardottir	Suppleant	2021
Göran Ahlquist	Suppleant	2021
Charlie Tran	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Mazars AB, Mathias Nilsson – extern revisor
Förtroendevald boenderevisor Ingvar Henriksson med suppleant Gustav Vulman.

Valberedning

Irene Sandqvist (sammanställande) och Lorena Lundgren.

Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Torrisen 1 med en tomtareal om 2 822 kvm. Marken innehas med äganderätt. Taxerad som hyreshusenhet. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2019.

Fastigheten består av två byggnader med totalt 73 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 4 470 kvm.

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning tillsammans med BRF Smida gällande garage, tre cykelrum, gård, markparkering, dränering- och dagvattenledningar, el-ledningar, belysningsarmatur samt övernattningslägenhet.

Lägenhetsfördelning

13 stycken 1 rum och kök
33 stycken 2 rum och kök
18 stycken 3 rum och kök
9 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum den 2020-05-13. 26 medlemmar var närvarande och 26 lägenheter var representerade.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har inga speciella aktiviteter genomförts på grund av den rådande pandemin. Föreningens ordningsregler har justerats och förtydligats. Styrelsen kallade till en extra stämma för att lyfta förslag till nya stadgar men mötet fick ställas in på grund av risken för smittspridning. Digitala lösningar används vid styrelsemötena och vi undersöker olika lösningar för kommande stämmor. Bygglov för inglasning av balkonger och uteplatser har erhållits och första inglasningsetappen har slutförts.

Underhåll, besiktning

Garantibesiktningar av bland annat ventilation, el, gemensamhetsanläggning med Torrisen 2 är utförda och anmärkningar är åtgärdade. En underhållsplan är framtagen och systematiskt brandskyddsarbete har startats med brandsyn varje kvartal. Regler för minskning av risker har utarbetats. Trafikspegel i garaget har satts upp. Avtal för garagestädning och för rengöring av sokkassuner har tecknats.

Framtida underhåll

Tvåårs garantibesiktning inklusive samtliga lägenheter kommer att genomföras under våren 2021.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 103 (103) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 16 (15) stycken överlåtelser varav en genom arv/gåva.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1% av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Skatter och avgifter

Byggnaderna har värdeår 2019. Bostadslägenheter är från och med året efter värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år (2020 - 2034). Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. Fastighetskatt utgår för föreningens garage med 1 % av taxeringsvärdet.

Föreningens Ekonomi

Bostadsrättsföreningen har Swedbank som sin finansierande bank och för löpande inbetalningar och utbetalningar. Låneskulden per 2020-12-31 är 14 551 kronor per kvadratmeter boyta. Amorteringar har genomförts och det ekonomiska resultatet för 2020 är positivt. Styrelsens mål och strategi är att föreningens medlemmar ska känna sig trygga som ägare av sin bostadsrätt. Styrelsen arbetar löpande med att se över föreningens driftskostnader.

Årsavgifter

Årsavgift är 716 kr/kvm BOA per år. Årsavgifterna har varit oförändrade under året. Styrelsen har beslutat att årsavgifter höjs med 2 % från och med januari 2021.

Flerårsöversikt

	(8 månader)	
<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2020	2019
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	680	680
Nettoomsättning	3 806	2 525
Resultat efter finansiella poster	116	257
Totalt eget kapital	159 572	159 417
Balansomslutning	225 705	228 921
Soliditet	70,7%	69,6%
Bokfört värde, byggnader och mark	223 076	224 390
Taxeringsvärde, byggnader och mark	142 444	95 000
Taxeringsvärde, byggnader	96 444	49 000
Låneskuld	65 044	65 825
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	14 551	14 726
Belåningsgrad	45,7%	69,3%
Amortering under året	782	331
Likvida medel	2 110	4 397
Likviditet	138%	104%
Kassaflöde, kr/kvm	320	253
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	99	30

Bostadsyta: 4 470 kvm bostadsrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/(kortfristiga skulder-kortfristiga lån)

Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	159 160 000	134 100	-134 099	256 646
Disp. enligt stämmobeslut			256 646	-256 646
Avsättning till fond för yttre underhåll		444 433	-444 433	
Årets resultat				155 545
Belopp vid årets utgång	159 160 000	578 533	-321 886	155 545

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	122 547
Årets avsättning till fond för yttre underhåll	-444 433
lanspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	155 545
Summa, till stämmans förfogande	-166 341

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-166 341
Summa	-166 341

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 806 263	2 525 154
Övriga rörelseintäkter	3	27 170	0
Summa rörelseintäkter		3 833 433	2 525 154
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-1 402 658	-775 112
Övriga externa kostnader	5	-77 037	-10 890
Personalkostnader och arvoden	6	-90 606	-88 195
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 314 135	-876 090
Summa rörelsekostnader		-2 884 436	-1 750 287
Rörelseresultat		948 997	774 867
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-793 452	-518 221
Summa finansiella poster		-793 452	-518 221
Resultat efter finansiella poster		155 545	256 646
Resultat före skatt		155 545	256 646
Årets resultat		155 545	256 646

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	223 075 775	224 389 910
Summa materiella anläggningstillgångar		223 075 775	224 389 910
Summa anläggningstillgångar		223 075 775	224 389 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		433 295	33 240
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	85 890	100 946
Summa kortfristiga fordringar		519 185	134 186
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 110 139	4 397 389
Summa kassa och bank		2 110 139	4 397 389
Summa omsättningstillgångar		2 629 324	4 531 575
SUMMA TILLGÅNGAR		225 705 099	228 921 485

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		159 160 000	159 160 000
Fond för yttre underhåll		578 533	134 100
Summa bundet eget kapital		159 738 533	159 294 100
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-321 886	-134 100
Årets resultat		155 545	256 646
Summa fritt eget kapital		-166 341	122 546
Summa eget kapital		159 572 192	159 416 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	64 222 100	32 085 660
Summa långfristiga skulder		64 222 100	32 085 660
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	821 560	33 739 560
Leverantörsskulder		142 220	3 145 935
Skatteskulder		416 888	0
Övriga skulder		32 772	28 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	497 367	504 852
Summa kortfristiga skulder		1 910 807	37 419 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 705 099	228 921 485

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 0,83 % (120 år)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Den kommunala fastighetsavgiften för räkenskapsåret 2020 var 1 429 kronor per lägenhet. Föreningen har värdeår 2019 och är därmed befriad från kommunal fastighetsavgift åren 2020-2034. För taxeringsvärdet lokaler (garage) betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1 % av taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	3 040 493	2 026 983
Hysesintäkter, garage	493 253	327 161
Hysesintäkter, p-plats	28 817	7 596
Gästlägenhet	10 368	2 754
Bredband	160 196	106 131
Överlåtelse- och panthantering	33 525	17 853
Andrahandsuthyrning	5 588	0
Balkonginglasning	32 000	0
Övriga intäkter	2 023	36 676
Summa	3 806 263	2 525 154

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Ersättning försäkringsskador	27 170	0
Summa	27 170	0

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 244 568	722 037
Löpande underhåll, se spec. nedan	158 090	53 075
Summa	1 402 658	775 112

Specifikation driftskostnader

El	99 607	97 847
El Gemensamhetsanläggning	38 670	0
Uppvärmning	273 655	139 736
Vatten & avlopp	169 541	100 533
Avfallshantering	70 995	48 221
Snörenhållning och halkbekämpning	6 259	4 309
Serviceavtal	0	8 848
Fastighetsförsäkring	52 875	26 465
Kabel-TV/Bredband	155 619	103 774
Fastighetsskötsel	74 178	48 201
Lokalvård	79 496	47 496
Fönsterputsning	8 977	0
Porttelefon	5 157	3 055
Brandskydd	17 500	0
Fastighetsskatt, garage och lokaler	34 440	0
Förbrukningsinventarier	3 930	2 321
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	2 140	0
Ekonomisk förvaltning	90 418	61 000
Överlåtelse- och panthantering	28 372	17 898
Andrahandsuthyrning	1 095	0
Trycksaker	4 948	0
Utbildning	2 563	0
Administrativa kostnader	24 133	12 333
Summa	1 244 568	722 037

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Löpande underhåll, allmänt	3 695	0
Bostäder	3 311	2 955
Gemensamma utrymmen	10 055	0
Installationer ventilation	1 638	13 499
Installationer hissar	54 882	21 986
Installationer el	0	3 605
Installationer lås/bevakning	6 085	1 175
Fastighet utvändigt	20 562	0
Markytor	891	431
Garage	18 150	7 899
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	11 651	1 525
Försäkringsskador	27 170	0
Summa	158 090	53 075

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Konsultarvode	2 850	0
Extern revisor	15 500	10 890
Övriga kostnader	27 437	0
Underhållsplan	31 250	0
Summa	77 037	10 890

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	70 950	58 101
Valberedning	1 998	3 750
Revisorer	3 000	0
Sociala avgifter	14 658	26 344
Summa	90 606	88 195

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 314 135	876 090
Summa	1 314 135	876 090

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	157 696 818	0
Från pågående byggnation	0	157 696 818
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 696 818	157 696 818
Ingående avskrivningar	-876 090	0
Årets avskrivningar	-1 314 135	-876 090
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 190 225	-876 090
Utgående redovisat värde	155 506 593	156 820 728
Bokfört värde byggnader	155 506 593	156 820 728
Bokfört värde mark	67 569 182	67 569 182
Summa bokfört värde byggnader och mark	223 075 775	224 389 910
Taxeringsvärden byggnader	96 444 000	49 000 000
Taxeringsvärden mark	46 000 000	46 000 000
Summa taxeringsvärde	142 444 000	95 000 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Torrisen 1
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2019 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 618	43 952
Förutbetald kostnad hiss	0	17 006
Förutbetald kostnad Com Hem	39 325	39 363
Övriga förutbetalda kostnader	1 947	625
Summa	85 890	100 946

Not 10 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	66 156 000	66 156 000
Summa	66 156 000	66 156 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Swedbank	1,26%	2024-03-25	16 042 830	330 780
Swedbank	1,00 %	2025-03-25	16 479 000	80 000
Swedbank	1,00 %	2025-03-25	16 479 000	80 000
Swedbank	1,65%	2027-03-25	16 042 830	330 780
Summa			65 043 660	821 560

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 65 043 660 (65 825 220) kronor.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 64 222 100 (32 085 660) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 821 560 (33 739 560) kronor. På balansdagen utgör 821 560 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 781 560 kronor amorterats.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 60 920 860 (62 517 420) kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	70 950	69 750
Upplupna sociala avgifter	18 000	21 915
Upplupen räntekostnad	84 446	111 930
Förutbetalda hyror och avgifter	308 471	286 257
Upplupen kostnad extern revision	15 500	15 000
Summa	497 367	504 852

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 2 % från och med 2021-01-01.

Limhamn 2021-

Gösta Ahlberg
Ordförande

Lars-Åke Ekelund

Lars Ernemar

AnaMarija Ilioska

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

Mazars AB

Mathias Nilsson
Auktoriserad revisor

Ingvar Henriksson
Förtroendevald revisor