

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungslyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1987-06-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-08-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-04 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

Olof Tobias Carlsson	Ordförande
Carl Stefan Peter Montan	Vice ordförande
Mikael Allan Lundin	Sekreterare
Gunver Mette Nissen	Ledamot
Ejner Pedersen Trenter	Ledamot

Catrin Marianne Carter	Suppleant
Björn Johan Förstberg	Suppleant
David Olle Rickard Silvermyr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Fehland
Sven Erik Sundqvist

Ordinarie Extern
Suppleant Intern

Ernst & Young

Valberedning

Göran Strandberg
Birgitta Olsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Maria 13	1987	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via bergvärme med fjärrvärme som komplement.

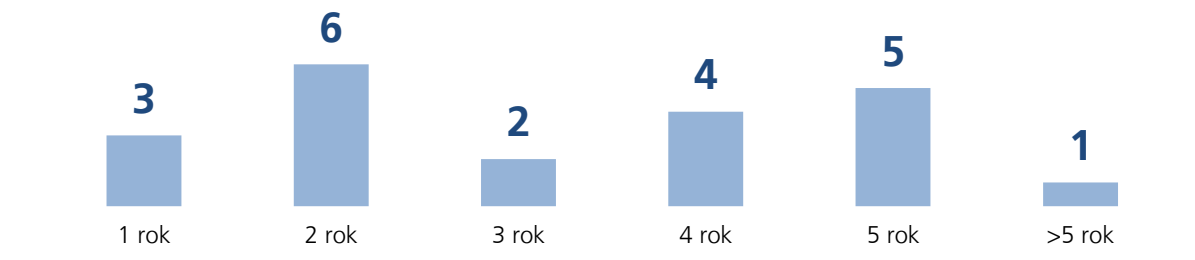
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 181 m², varav 2 181 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av balkongskydd	2019
Målning och renovering fasad	2018
Målning och renovering av fönster och portar	2018
Spolning av avloppsstammar	2018
Renovering av originalbalkonger	2017
Byte av vindsfönster, källar- och vindsdörrar	2015
Renovering av källaren	2014 - 2015
Utbyte av stuprör	2014 - 2015
Byte av termostater på radiatorer	2014 - 2015
Reparation av värmepump	2014 - 2015
Ombyggnad av värmeanläggning	2013 - 2014
Utbyte av stuprör samt spolning av ledningar	2013 - 2014
Takrenovering	2011 - 2012

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Sekant
Klottersanering	Klottrets fiende no 1
Gångbanerenhållning	Svedala Utemiljö AB
Miljösortering	Stena Recycling
Sopkärl glas	Ekdahls Åkeri
Kabel-TV	Bredbandsbolaget
Bredband & telefoni	Bredband2
El	Kundkraft (Möndal energi)
Elnät & gas	e.on
Entrémattor	CWS-boco
Vatten & avlopp	VASYD
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Porttelefon	Telia
Trädgårdsskötsel	Passiflora

Föreningens ekonomi

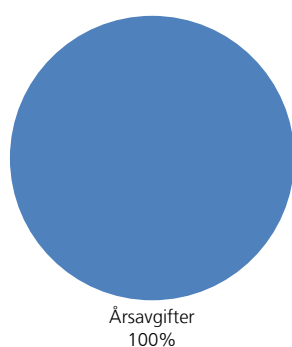
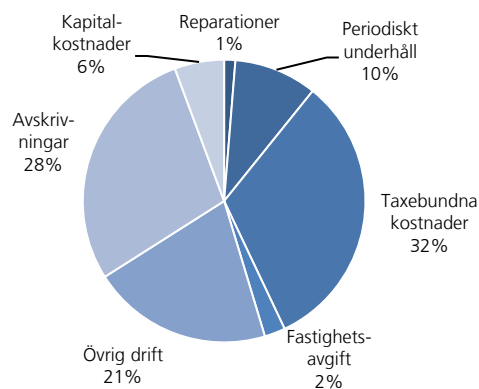
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	778 597	2 936 490
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 365 216	1 516 919
Finansiella intäkter	264	90
Ökning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	30 119	0
	1 395 599	2 517 009
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	786 985	838 925
Finansiella kostnader	68 683	64 143
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	3 730 946
Ökning av kortfristiga fordringar	9 511	18 757
Minskning av kortfristiga skulder	0	22 132
	865 180	4 674 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 309 017	778 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	530 420	-2 157 893

*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 1 377 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	696	696	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 791	3 791	3 333	3 484
Elkostnad/m ² totalyta	43	44	49	48
Värmekostnad/m ² totalyta	86	94	78	56
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	19	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	29	25	52
Soliditet (%)	34	33	34	30
Resultat efter finansiella poster (tkr)	171	367	458	408
Nettoomsättning (tkr)	1 365	1 517	1 517	1 517

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 181 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	1 983 334	0	0	1 983 334
Upplåtelseavgifter	2 074 666	0	0	2 074 666
Kapitaltillskott	48 620	0	0	48 620
Fond för yttre underhåll	899 799	75 000	0	824 799
S:a bundet eget kapital	5 006 419	75 000	0	4 931 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-833 597	-75 000	367 405	-1 126 002
Årets resultat	170 961	170 961	-367 405	367 405
S:a ansamlad förlust	-662 637	95 961	0	-758 597
S:a eget kapital	4 343 782	170 961	0	4 172 822

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	170 961
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-758 597
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-662 636

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	113 463
att i ny räkning överförs	-549 173

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 365 216	1 516 919
Summa rörelseintäkter		1 365 216	1 516 919
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-705 590	-752 775
Övriga externa kostnader	Not 4	-81 395	-86 150
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-338 851	-246 537
Summa rörelsekostnader		-1 125 836	-1 085 461
RÖRELSERESULTAT		239 380	431 458
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		264	90
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 683	-64 143
Summa finansiella poster		-68 419	-64 053
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		170 961	367 405
ÅRETS RESULTAT		170 961	367 405

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	11 492 753	11 831 605
Summa materiella anläggningstillgångar	11 492 753	11 831 605
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 8	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 494 053	11 832 905
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 350 614	810 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	10 204	9 984
Summa kortfristiga fordringar	1 360 819	820 888
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 451	2 451
Summa kassa och bank	2 451	2 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 363 270	823 339
SUMMA TILLGÅNGAR	12 857 323	12 656 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 058 000	4 058 000
Kapitaltillskott		48 620	48 620
Fond för yttre underhåll	Not 11	899 799	824 799
Summa bundet eget kapital		5 006 419	4 931 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-833 597	-1 126 002
Årets resultat		170 961	367 405
Summa fritt eget kapital		-662 637	-758 597
SUMMA EGET KAPITAL		4 343 782	4 172 822
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 268 650	8 268 650
Summa långfristiga skulder		7 268 650	8 268 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 000 000	0
Leverantörsskulder		85 440	57 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	159 451	157 340
Summa kortfristiga skulder		1 244 891	214 772
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 857 323	12 656 244

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Inga uppskattningar eller bedömningar är gjorda som haft betydande effekt på den finansiella rapporten.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Komponentavskrivning tillämpas från 2017-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Stomme och grund	50 år	50 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stomkomplettering	5 år, 20 år	5 år, 20 år
Stamledningar VA	20 år	20 år
Värmesystem	20 år	20 år
Luftbehandlingssystem	70 år	70 år
Fastighetsel	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 365 201	1 516 888
Öresutjämning	15	31
	1 365 216	1 516 919

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	12 400	6 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 438	0
	Snöröjning/sandning	3 914	13 305
	Städning entreprenad	28 668	27 795
	Mattvätt/Hymattor	6 750	5 039
	Sotning	0	17 950
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 500
	Gemensamma utrymmen	0	170
	Sophantering	0	1 069
	Gård	2 396	0
	Serviceavtal	9 420	9 060
	Förbrukningsmateriel	990	674
		66 976	92 562
	Reparationer		
	VVS	0	14 086
	Värmeanläggning/undercentral	0	11 069
	Elinstallationer	0	2 375
	Mark/gård/utemiljö	6 877	0
	Skador/klotter/skadegörelse	7 716	7 391
		14 593	34 921
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	32 213	102 079
	VVS	0	19 875
	Balkonger/altaner	81 250	0
		113 463	121 954
	Taxebundna kostnader		
	El	93 910	95 710
	Värme	188 575	204 698
	Vatten	47 907	41 910
	Sophämtning/renhållning	50 839	39 916
	Grovsopor	3 672	2 597
		384 903	384 831
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 044	22 596
	Bredband	65 071	67 834
		98 115	90 430
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	27 540	28 077
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	705 590	752 775
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	6 616	5 458
	Revisionsarvode extern revisor	12 188	14 375
	Föreningskostnader	406	1 135
	Styrelseomkostnader	3 500	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 100	525
	Förvaltningsarvode	49 632	48 111
	Administration	2 090	2 456
	Konsultarvode	1 444	9 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
		81 395	86 150

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Stomme och grund K3	100 642	100 642
	Yttertak K3	12 680	12 680
	Fasader/balkonger K3	110 777	18 463
	Stomkomplettering förening K3	58 327	58 327
	Stamledningar VA K3	12 680	12 680
	Värmesystem K3	17 752	17 752
	Luftbehandlingssystem K3	25 994	25 994
		338 851	246 537
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 596 344	8 165 246
	Nyanskaffningar	0	4 431 098
	Utgående anskaffningsvärde	12 596 344	12 596 344
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-764 739	-518 203
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 851	-246 537
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 103 591	-764 739
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 492 753	11 831 605
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	250 000	250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	15 400 000
	Taxeringsvärde mark	19 000 000	12 600 000
		38 600 000	28 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	28 000 000
		38 600 000	28 000 000
Not 8	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	37 818	29 055
	Skattefordran	6 230	5 693
	Klientmedel hos SBC	1 306 566	776 147
		1 350 614	810 895

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkring	10 204	9 984
		10 204	9 984

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	824 799	600 799
	Reservering enligt stadgar	75 000	224 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	899 799	824 799

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
SEB	0,880 %	2 715 000	2 715 000	2021-12-28
SEB	1,110 %	4 553 650	4 553 650	2024-12-28
SEB	0,900 %	1 000 000	1 000 000	2020-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut	8 268 650	8 268 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-1 000 000	0	
		7 268 650	8 268 650	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 268 650 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 404 000	9 404 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	El	7 819	16 504
	Värme	42 125	31 886
	Ränta	3 000	1 171
	Avgifter och hyror	106 507	107 779
		159 451	157 340

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2020

Olof Tobias Carlsson
Ordförande

Carl Stefan Peter Montan
Vice ordförande

Mikael Allan Lundin
Sekreterare

Gunver Mette Nissen
Ledamot

Ejner Pedersen Trenter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Hanna Fehland
Ernst & Young
Extern revisor