

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kungslyckan

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2040.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 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	Ledamot
Gunver Mette Nissen	Ledamot
Ejner Pedersen Trenter	Ledamot

Björn Johan Förstberg	Suppleant
David Olle Rickard Silvermyr	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hanna Fehland	Ordinarie Extern	Ernst & Young
---------------	------------------	---------------

Valberedning

Göran Strandberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-19.

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.

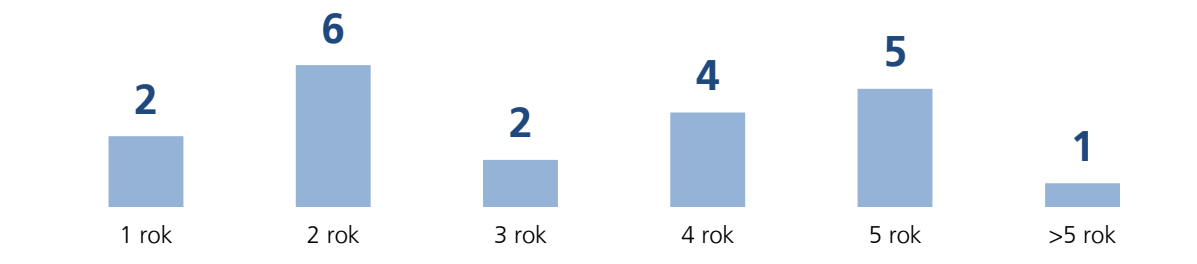
Värdeåret är 1929.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2021-01-11.

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
Planerat underhåll	År
Byte VP kompressor	2021
Målning och renovering av trapphus	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

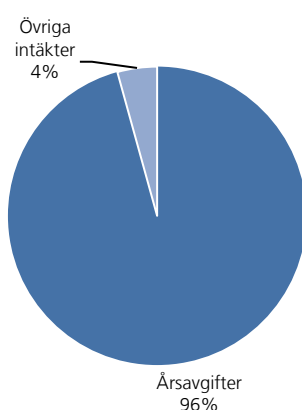
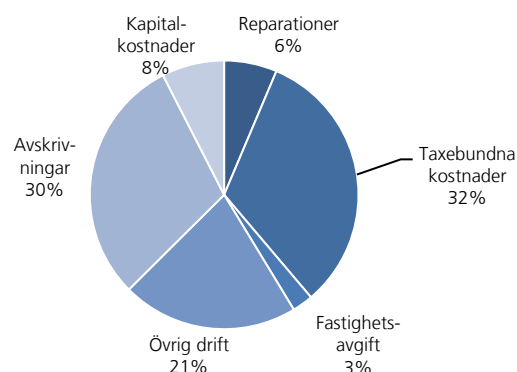
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lokalvård	Sekant
Klottersanering	Klottrets fiende no 1
Gångbanerenshållning	Svedala Utemiljö AB
Miljösortering	Stena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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 309 017	778 597
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 283 884	1 365 216
Finansiella intäkter	60	264
Ökning av kortfristiga skulder	0	30 119
	1 283 944	1 395 599
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	707 759	786 985
Finansiella kostnader	84 228	68 683
Ökning av kortfristiga fordringar	8 697	9 511
Minskning av kortfristiga skulder	28 245	0
	828 929	865 180
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 764 033	1 309 017
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	455 016	530 420

*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 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st

Överlåtelse under året: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 12

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	626	696	696
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 791	3 791	3 791	3 333
Elkostnad/m ² totalyta	9	43	44	49
Värmekostnad/m ² totalyta	114	86	94	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	19	19
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	31	29	25
Soliditet (%)	35	34	33	34
Resultat efter finansiella poster (tkr)	153	171	367	458
Nettoomsättning (tkr)	1 281	1 365	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	861 336	75 000	-113 463	899 799
S:a bundet eget kapital	4 967 956	75 000	-113 463	5 006 419
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-624 174	-75 000	284 423	-833 597
Årets resultat	153 106	153 106	-170 960	170 961
S:a ansamlad förlust	-471 068	78 106	113 463	-662 637
S:a eget kapital	4 496 888	153 106	0	4 343 782

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	153 106
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-549 173
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-75 000
summa balanserat resultat	-471 067

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-471 067
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 281 480	1 365 216
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 404	0
Summa rörelseintäkter		1 283 884	1 365 216

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-632 932	-705 590
Övriga externa kostnader	Not 5	-74 827	-81 395
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-338 851	-338 851
Summa rörelsekostnader		-1 046 610	-1 125 836

RÖRELSERESULTAT

237 274 **239 380**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	60	264
Räntekostnader och liknande resultatposter	-84 228	-68 683
Summa finansiella poster	-84 168	-68 419

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

153 106 **170 961**

ÅRETS RESULTAT

153 106 **170 961**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,14	11 153 902	11 492 753
Summa materiella anläggningstillgångar	11 153 902	11 492 753
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	1 300	1 300
Summa finansiella anläggningstillgångar	1 300	1 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 155 202	11 494 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 813 890	1 350 614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	10 642	10 204
Summa kortfristiga fordringar	1 824 532	1 360 819
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 451	2 451
Summa kassa och bank	2 451	2 451
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 826 983	1 363 270
SUMMA TILLGÅNGAR	12 982 185	12 857 323

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 058 000	4 058 000
Kapitaltillskott		48 620	48 620
Fond för yttre underhåll	Not 12	861 336	899 799
Summa bundet eget kapital		4 967 956	5 006 419
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-624 174	-833 597
Årets resultat		153 106	170 961
Summa fritt eget kapital		-471 068	-662 637
SUMMA EGET KAPITAL		4 496 888	4 343 782
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 553 650	7 268 650
Summa långfristiga skulder		4 553 650	7 268 650
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 715 000	1 000 000
Leverantörsskulder		60 577	85 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	156 070	159 451
Summa kortfristiga skulder		3 931 647	1 244 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 982 185	12 857 323

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 årsboksutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats 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	2020	2019
Stomme och grund	50 år	50 år
Yttertak	30 år	30 år
Fasad/balkonger	40 år	40 år
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

	2020	2019
Årsavgifter	1 228 681	1 365 201
Bredbandsintäkter	52 800	0
Öresutjämning	-1	15
	1 281 480	1 365 216

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	2 404	0
	Övriga intäkter	0	0
		2 404	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	2 352	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 500	12 400
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 438
	Snöröjning/sandning	6 250	3 914
	Städning entreprenad	29 439	28 668
	Mattvätt/Hyrmattor	7 565	6 750
	Myndighetstillsyn	11 050	0
	Gemensamma utrymmen	719	0
	Sophantering	1 069	0
	Gård	278	2 396
	Serviceavtal	7 278	9 420
	Förbrukningsmateriel	836	990
		80 336	66 976
	Reparationer		
	VVS	2 356	0
	Värmeanläggning/undercentral	26 035	0
	Ventilation	23 438	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	10 125	0
	Mark/gård/utemiljö	0	6 877
	Skador/klotter/skadegörelse	10 857	7 716
		72 811	14 593
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	32 213
	Balkonger/altaner	0	81 250
		0	113 463
	Taxebundna kostnader		
	El	19 688	93 910
	Värme	248 061	188 575
	Vatten	47 511	47 907
	Sophämtning/renhållning	49 867	50 839
	Grovsopor	1 134	3 672
		366 261	384 903
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 488	33 044
	Bredband	53 456	65 071
		84 944	98 115
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 580	27 540
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	632 932	705 590

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	3 764	6 616
	Hyresförluster	1	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 188
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	3 500
	Fritids- och trivselkostnader	1 380	1 100
	Förvaltningsarvode	50 408	49 632
	Administration	1 816	2 090
	Konsultarvode	0	1 444
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 520	4 420
		74 827	81 395

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	100 642	100 642
	Yttertak K3	12 680	12 680
	Fasader/balkonger K3	110 777	110 777
	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	338 851

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 596 344	12 596 344
	Utgående anskaffningsvärde	12 596 344	12 596 344
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 103 591	-764 739
	Årets avskrivningar enligt plan	-338 851	-338 851
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 442 442	-1 103 591
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 153 902	11 492 753
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	250 000	250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	19 600 000	19 600 000
	Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
		38 600 000	38 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	38 600 000	38 600 000
		38 600 000	38 600 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	1 300	1 300
		1 300	1 300
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	47 118	37 818
	Skattefordran	5 190	6 230
	Klientmedel hos SBC	1 761 582	1 306 566
		1 813 890	1 350 614
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	10 642	10 204
		10 642	10 204

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	899 799	824 799
	Reservering enligt stadgar	75 000	75 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-113 463	0
	Vid årets slut	861 336	899 799

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- 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	0,590 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-28
	Summa skulder till kreditinstitut		8 268 650	8 268 650	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 715 000	-1 000 000	
			4 553 650	7 268 650	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 404 000	9 404 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	El	1 181	7 819
	Värme	42 906	42 125
	Ränta	3 002	3 000
	Avgifter och hyror	108 981	106 507
		156 070	159 451

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2021

Olof Tobias Carlsson
Ordförande

Carl Stefan Peter Montan
Vice ordförande

Mikael Allan Lundin
Ledamot

Gunver Mette Nissen
Ledamot

Ejner Pedersen Trenter
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Hanna Fehland
Ernst & Young
Extern revisor