

Årsredovisning för
Brf Barabo
745000-1057
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Barabo, 745000-1057, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1952-05-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-06-08 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Alva Risberg	Ordförande	2020
Gustav Jönemo	Ledamot	2020
Gabriella Westerdahl	Ledamot	2020
Alexander Olsson	Ledamot	2020
André Gustavsson	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Gustav Grytzell Månsson	Suppleant	2020
Madeleine Grytzell Månsson	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Christina L Wijkström	Godkänd revisor	
Valberedning		
Agneta Rydström		

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Drottning Filippa 1 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1953. Fastighetens adresser är Filippavägen 2 A-E.

Föreningen upplåter 42 lägenheter med bostadsrätt och 20 förråd samt 3 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
12	15	15

Total tomtarea:	1 858 kvm
Total bostadsarea:	2 217 kvm
Total garagearea:	30 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-01-16.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning
Com Hem
Svenska Stadsnät
Krafringen
Krafringen
Örestads Bevakning
Nomor

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Bredband
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Jour
Skadedjursbekämpning

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 14 947 kr och planerat underhåll för 4 155 875 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 2018-05-21 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 407 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 183 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Fasad	2019
Tak	2019
Målning av trapphus	2019
Dränering, översyn och åtgärder	2015
Nya avläsningsmätare	2014
Tvättstugor, renovering	2014
Ytterdörr till trapphus, renovering	2013
Ny asfaltering på garageramp	2013
Nya garageportar samt putsning och ommålning	2013
Putsnings och omplning av sockel	2013
Renovering av balkonger samt målning av plattor	2012
Omläggning av tak samt nytt taktegel och takpapp	2012
Översyn av fönster	2011
17 st nya förråd för uthyrning	2011
Plantering av häck	2011
Byte av termostater	2011
Byte av samtliga termostater i lägenheterna	2011
Byte av värmepaket	2010
Bredband indraget 100 Mbit/s	2006
Nya eltrådar i gemensamma utrymmen	2006
Nya elstammar till lägenheterna	2006
Installation av avläsningsmätare	2004
Nya avloppsstammar	2002
Nya vattenstammar	2002
Fönster, byte till ytterbågar i aluminium	1995
Omläggning av takfot mot norr och väster	1992
Putslagning av fasad	1989
Balkonger, målning av plattor och räcke	1989

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 4 st.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 75 medlemmar.
8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
9 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 74 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 2019 då avgifterna höjdes med 5 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	1 991	1 723	1 678	1 638
Resultat efter finansiella poster	-3 918	240	307	146
Förändring av underhållsfond	-985	387	370	228
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 740	26	100	80
Soliditet %	9	8	6	3
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	532	507	492
Driftskostnad, kr / kvm	426	426	387	347
Ränta, kr / kvm	62	55	56	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	184	175	167	180
Lån, kr / kvm	6 836	5 040	5 099	4 719
Snittränta (%)	0,91	1,09	1,11	1,19

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	112 983	985 275	-389 709	240 244
Disposition enligt föreningsstämma			240 244	-240 244
Avsättning till underhållsfond		407 000	-407 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 392 275	1 392 275	
Årets resultat				-3 917 908
Vid årets slut	112 983	-	835 810	-3 917 908

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-149 465
Årets resultat före fondförändring	-3 917 908
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-407 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 392 275
Summa över/underskott	-3 082 098

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 082 098**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 295 836	1 239 781
Övriga rörelseintäkter	3	473 177	483 415
Summa rörelseintäkter		1 769 013	1 723 196
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-5 114 710	-989 049
Övriga externa kostnader	7	-187 866	-137 905
Personalkostnader	8	-84 670	-72 281
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-162 509	-162 508
Summa rörelsekostnader		-5 549 755	-1 361 743
Rörelseresultat		-3 780 742	361 453
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		387	479
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 553	-121 688
Summa finansiella poster		-137 166	-121 209
Resultat efter finansiella poster		-3 917 908	240 244
Årets resultat		-3 917 908	240 244

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	10 674 978	10 837 487
Summa materiella anläggningstillgångar		10 674 978	10 837 487
Summa anläggningstillgångar		10 674 978	10 837 487
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 622	1 626
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	45 425	44 392
Summa kortfristiga fordringar		47 047	46 018
Kassa och bank	12	2 938 910	1 585 277
Summa omsättningstillgångar		2 985 957	1 631 295
SUMMA TILLGÅNGAR		13 660 935	12 468 782

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		112 983	112 983
Underhållsfond		-	985 275
Summa bundet eget kapital		112 983	1 098 258
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		835 811	-389 709
Årets resultat		-3 917 908	240 244
Summa fritt eget kapital		-3 082 097	-149 465
Summa eget kapital		-2 969 114	948 793
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	7 007 687	11 041 013
Summa långfristiga skulder		7 007 687	11 041 013
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 148 013	131 644
Leverantörsskulder		1 164 158	86 785
Skatteskulder		3 133	4 666
Övriga skulder		-	3 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	307 058	252 174
Summa kortfristiga skulder		9 622 362	478 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 660 935	12 468 782

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 780 742	361 452
Avskrivningar	162 509	162 508
	-3 618 233	523 960
Erhållen ränta	387	480
Erlagd ränta	-137 553	-121 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-3 755 399	402 752
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-1 030	-579
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 127 018	-93 285
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 629 411	308 888
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 114 687	-
Amortering av låneskulder	-131 644	-131 644
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 983 043	-131 644
Årets kassaflöde	1 353 632	177 244
Likvida medel vid årets början	1 585 278	1 408 033
Likvida medel vid årets slut	2 938 910	1 585 277

(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 1,50 %

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 240 272	1 178 475
Hyror lokaler	35 576	34 784
Hyror p-platser/garage	14 029	16 772
Övriga objekt	5 959	9 750
Summa	1 295 836	1 239 781

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	76 320	76 320
Vatten och energi	-111 124	-
Vatten	73 380	73 380
El	137 580	137 580
Uppvärmning	271 992	175 214
Överlåtelseavgifter	3 464	9 050
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 544	5 306
Övriga intäkter	10 021	5 177
Försäkringsersättningar	-	1 388
Summa	473 177	483 415

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	1 114
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 900	938
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	2 078	1 000
Värme, installationer	8 969	1 950
El, installationer	-	1 869
Vattenskador	-	35 320
Brandskador	-	2 138
Summa	14 947	44 329

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	233 750	-
Huskropp - fönster, tak och fasad	3 922 125	-
Summa	4 155 875	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	55 940	53 480
Teknisk förvaltning	147 776	153 482
Städning	1 244	-
Besiktningkostnader	16 957	-
Bevakningskostnader	4 988	4 074
Gångbanerenhållning	12 284	10 015
Förbrukningsmaterial	5 296	6 632
Övriga utgifter för köpta tjänster	13 697	13 172
El	134 758	139 417
Uppvärmning	322 956	337 055
Vatten och avlopp	74 944	67 025
Avfallshantering	60 673	51 041
Försäkringar	19 077	18 704
Systematiskt brandskyddsarbete	5 156	11 246
Kabel-TV	32 502	31 857
Internet	35 640	47 520
Summa	943 888	944 720

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	9 730
Kontorsmateriel och trycksaker	149	3 281
Tele och post	2 395	2 428
Ekonomisk förvaltning	70 596	69 276
Övriga förvaltningskostnader	16 497	23 974
Revision	2 825	4 125
Bankkostnader	1 093	637
Stämpelskatt	84 075	-
IT-tjänster	1 101	1 101
Övriga externa tjänster	3 125	16 654
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 310	5 200
Övriga externa kostnader	700	1 500
Summa	187 866	137 905

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	65 000	55 000
Summa	65 000	55 000
Sociala avgifter	19 670	17 281
Summa	84 670	72 281

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	162 509	162 508
Summa	162 509	162 508

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	10 833 910	10 833 910
-Mark	1 775 425	1 775 425
Utgående anskaffningsvärden	12 609 335	12 609 335
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 771 848	-1 609 340
	-1 771 848	-1 609 340
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-162 509	-162 508
	-162 509	-162 508
Utgående avskrivningar	-1 934 357	-1 771 848
 Redovisat värde	10 674 978	10 837 487
 <i>Varav</i>		
Byggnader	8 899 553	9 062 062
Mark	1 775 425	1 775 425
 Taxeringsvärden		
Bostäder	33 086 000	31 400 000
Totalt taxeringsvärde	33 086 000	31 400 000
<i>Varav byggnader</i>	17 686 000	17 000 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	45 425	44 392
Summa	45 425	44 392

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 938 910	1 585 277
Summa	2 938 910	1 585 277

Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 148 013	131 644
Förfaller 2-5 år från balansdagen	7 007 687	526 576
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	10 514 437
Summa	15 155 700	11 172 657

Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	15 155 700	11 172 657
Summa	15 155 700	11 172 657

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,24 %	2020-06-17	2 031 750	-	21 000	2 010 750
Danske Bank	0,98 %	2023-12-29	-	4 114 687	-	4 114 687
Stadshypotek	1,00 %	2020-12-30	900 000	-	-	900 000
Swedbank	1,11 %	2020-06-17	2 955 000	-	30 000	2 925 000
Stadshypotek	1,25 %	2022-06-30	2 893 000	-	-	2 893 000
Stadshypotek	1,18 %	2020-01-03	2 392 907	-	80 644	2 312 263
Summa			11 172 657	4 114 687	131 644	15 155 700

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	85 423	72 281
Upplupna räntekostnader	16 751	15 526
Förutbetalda intäkter	98 090	99 246
Upplupna revisionsarvoden	3 200	3 500
Upplupna driftskostnader	103 594	61 621
Summa	307 058	252 174

Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Anticimex genomförde den 16 januari 2020 energideklaration på fastigheten.

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	18 653 000	11 528 000
Summa ställda säkerheter	18 653 000	11 528 000

Underskrifter

Lund, 2020 - -

Alva Risberg
Styrelseordförande

Gustav Jönemo

Gabriella Westerdahl

Alexander Olsson

André Gustavsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - -

Christina L Wijkström
Godkänd revisor