

Årsredovisning

för

Brf Boulevarden

769624-2366

Räkenskapsåret

2019



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktuppgift till styrelsen
styrelsen@brfboulevarden.se

Föreningen förvaltas av



Årsredovisning

Styrelsen för Brf Boulevarden får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

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 skall 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 registrerades hos Bolagsverket 2012-01-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2014-03-24 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-06-11.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Marknadsplatsen 5, Malmö Kommun. Föreningens gatadresser är Hyllie Boulevard 11 B, 215 32 Malmö.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Folksam. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är momsregistrerad.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Elmedin Novljakovic	Ordförande	2020
Mikael Wåhgen	Ledamot	2020
Sven Erik Jönsson	Ledamot	2020
Mikael Bång	Ledamot	2020
Mats Strand	Suppleant	2020
Jesper Carlsson	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter väljs för tiden intill dess att nästa ordinarie stämma hållits med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ernst & Young AB

Valberedning

Eva Jarl och Waseem Farooq.

Förvaltning

Sedan 1 januari 2018 har BoNea Förvaltning AB enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Styrelsen har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Marknadsplatsen 5 med en tomtareal om 4 264 kvm. Marken innehas med äganderätt. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2014. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av 1 byggnader med totalt 42 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 2 894 kvm. Till föreningen hör även 2 lokaler om totalt 329 kvm samt 29 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

27 stycken 2 rum och kök

15 stycken 3 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-05-20. 19 medlemmar var närvarande. Dessutom Sven Eliasson (sköter fastigheten), 4 representanter från BoNea och 5 boende utan medlemskap.

Underhåll och underhållsplan

Underhållsplan för föreningen har finns och innehåller förslag till planerade avsättningar för underhåll på fastigheten i framtiden.

Utfört underhåll

Följande väsentliga händelser har utförts:

Åtgärd	Utfört år	Kommentar
Kameraövervakningssystem	2017	
Passersystem	2017	
LED-belysning i trapphus	2019	
Energideklaration	2019	
Obligatorisk Ventilationskontroll	2019	

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 57 (58) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 0 (4) st. överlåtelser.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 500 kr (år 2019, 46 500 kr).

Föreningens Ekonomi

Föreningen har bra ekonomi med ett bra kassaflöde och en ökning av eget kapital. Vid årsskiftet lades ett banklån om på 13 475 000 kr och vi fått ner räntan från 2,05 % till 0,61 %. Räntan är bunden på två år. Beräknad besparing ca. 190 000 kr årligen. Av dessa har vi valt att öka vår årliga amortering med 100 000 kr per år.

Årsavgifter

Styrelsen har trots ökande kostnader beslutat att låta årsavgifterna vara oförändrade för år 2020.

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	585	580	573	563	547
Nettoomsättning	2 805	2 732	2 759	2 626	2 533
Resultat efter finansiella poster	-157	-200	-407	-140	128
Totalt eget kapital	81 445	81 602	81 801	82 208	82 348
Balansomslutning	122 508	122 918	123 425	124 030	161 011
Soliditet	66,5%	66,4%	66,3%	66,3%	51,1%
Bokfört värde, byggnader och mark	120 038	120 844	121 651	122 457	123 264
Taxeringsvärde, byggnader och mark	89 552	64 159	64 159	64 159	-
Taxeringsvärde, byggnader	58 600	47 200	47 200	47 200	-
Låneskuld	40 355	40 669	40 983	41 298	41 586
Låneskuld, kr/kvm	12 521	12 618	12 716	12 813	12 903
Belåningsgrad	45%	63%	64%	64%	64%
Amortering under året	314	314	314	288	-
Likvida medel	2 436	1 934	1 655	1 513	1 238
Likviditet	220%	215%	277%	188%	88%
Kassaflöde, kr/kvm	213	188	124	207	290
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	35	35	27	27	27

Boyta: 2 894 kvm, varav 2 894 kvm bostadsrätt och 0 kvm hyresrätt

Lokalyta: 329 kvm, varav 0 kvm bostadsrätt och 329 kvm hyresrätt

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt

Soliditet=totalt eget kapital/balansomslutning

Belåningsgrad=låneskuld/taxeringsvärde

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

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

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

Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta+lokalyta)

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	82 220 000	286 445	-705 050	-199 457
Disp. enl. stämmobeslut av underhållsfond		-38 211	38 211	199 457
Avsättning till underhållsfond		112 805	-112 805	
Årets resultat				-156 649
Belopp vid årets utgång	82 220 000	361 039	-979 101	-156 649

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-904 507
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-112 805
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	38 211
Årets resultat	-156 649
Summa	-1 135 749

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	-1 135 749
Summa	-1 135 749

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 804 630	2 732 099
Summa rörelseintäkter		2 804 630	2 732 099
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-989 810	-937 871
Övriga externa kostnader	4	-19 155	-78 161
Personalkostnader och arvoden	5	-151 317	-106 750
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-806 384	-806 384
Summa rörelsekostnader		-1 966 666	-1 929 166
Rörelseresultat		837 964	802 933
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-994 613	-1 002 390
Summa finansiella poster		-994 613	-1 002 390
Resultat efter finansiella poster		-156 649	-199 457
Årets resultat		-156 649	-199 457

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	120 038 080	120 844 464
Summa materiella anläggningstillgångar		120 038 080	120 844 464
Summa anläggningstillgångar		120 038 080	120 844 464
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	5 250
Övriga fordringar	8	322	74 665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 647	59 803
Summa kortfristiga fordringar		33 969	139 718
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 435 561	1 934 258
Summa omsättningstillgångar		2 469 530	2 073 976
SUMMA TILLGÅNGAR		122 507 610	122 918 440

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		82 220 000	82 220 000
Fond för yttre underhåll		361 039	286 445
Summa bundet eget kapital		82 581 039	82 506 445
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-979 100	-705 049
Årets resultat		-156 649	-199 457
Summa ansamlad förlust		-1 135 749	-904 506
Summa eget kapital		81 445 290	81 601 939
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	39 940 551	40 352 803
Summa långfristiga skulder		39 940 551	40 352 803
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	414 252	316 252
Leverantörsskulder		111 810	154 247
Skatteskulder		18 068	147 180
Övriga skulder		76 972	25 683
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	500 667	320 336
Summa kortfristiga skulder		1 121 769	963 698
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		122 507 610	122 918 440

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Bokslut 2018-12-31 följer aktuellt regelverk för redovisning enligt K2. För ökad jämförbarhet mellan åren i aktuell årsredovisning är även bokslut 2017-12-31 resultaträkning med kopplade noter anpassade till detta regelverk.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntad nyttjandeperiod på 100 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas: %

Ursprunglig byggnad 0,5

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom en direkt omföring mellan föreningens bundna och fria kapital. Avsättning till underhållsfonden sker på basis av föreningens underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter garage	296 200	295 800
Hysesintäkter lokaler	566 635	554 039
Årsavgifter, bostäder	1 693 876	1 677 105
Bredband	104 832	104 832
Fastighetsskatt	55 480	50 650
Vatten	56 682	47 695
Pant-, Överlåtelse-, Andrahand-, Förseningsavgift	9 512	5 726
Fakturerade kostnader	21 413	-3 748
Summa	2 804 630	2 732 099

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll, se spec nedan.	47 136	102 139
Periodiskt underhåll, se spec nedan.	38 211	0
El	79 232	91 874
Uppvärmning	216 011	218 212
Vatten och avlopp	94 990	96 911
Avfallshantering	49 468	44 430
Fastighetsförsäkring	18 780	17 277
Bredband	106 381	106 528
Skatt	85 520	73 590
Fastighetsskötsel och städning	41 330	55 024
Obligatoriska besiktningkostnader	57 062	0
Förvaltningskostnader	65 516	55 000
Pantsättnings- och överlåtelseavgift	3 952	5 687
Bevakningskostnader	28 219	9 687
G:A Hyllie Boulevard	19 101	27 622
Sopkärlstvätt	2 267	2 267
Övriga kostnader	36 634	31 623
Summa	989 810	937 871

Specificering av löpande underhåll

Bostäder	6 630	13 576
Ventilation	9 450	0
Utvändigt	6 969	12 650
Installationer	14 926	43 276
Lås och larm	848	31 899
Övrigt	8 313	738
Summa	47 136	102 139

Specificering av periodiskt underhåll

Ventilation	18 712	0
El	19 499	0
Summa	38 211	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Revisionskostnad	16 000	17 500
Hemsidor och övrig datareklam	501	1 753
Underhållsplan	0	35 000
Avgifter för juridiska åtgärder	2 594	23 908
Dröjsmålsavgifter	60	0
Summa	19 155	78 161

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	116 250	81 400
Valberedning	1 998	0
Sociala avgifter	33 069	25 350
Summa	151 317	106 750

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	993 384	1 001 084
Övrigt	1 229	1 306
Summa	994 613	1 002 390

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Marknadsplatsen 5 . Värdeår: 2014

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	96 770 000	96 770 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 770 000	96 770 000
Ingående avskrivningar	-3 225 536	-2 419 152
Årets avskrivningar	-806 384	-806 384
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 031 920	-3 225 536
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	27 300 000	27 300 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	27 300 000	27 300 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	120 038 080	120 844 464
Taxeringsvärden byggnader	58 600 000	56 800 000
Taxeringsvärden mark	30 952 000	7 359 000
Summa	89 552 000	64 159 000
Bokfört värde byggnader	92 738 080	93 544 464
Bokfört värde mark	27 300 000	27 300 000
Summa	120 038 080	120 844 464

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	322	73 590
Övriga kortfristiga fordringar	0	1 075
Summa	322	74 665

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	13 327	12 116
El	6 581	6 581
Telia	0	26 632
Övrigt	13 739	14 474
Summa	33 647	59 803

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	2 435 561	1 604 370
Handelsbanken, transaktionskonto (avslutat i 2019)	0	329 888
Summa	2 435 561	1 934 258

Not 11 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	41 908 000	41 908 000
Summa	41 908 000	41 908 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Handelsbanken	0,61%	2021-12-30	13 475 000	0
Handelsbanken	2,68%	2022-12-30	13 475 000	310 000
Handelsbanken	2,62%	2025-10-20	13 404 803	104 252
Summa			40 354 803	414 252

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.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 39 940 551 (40 352 803) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 414 252 (316 252) kronor. På balansdagen utgör 414 252 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Under räkenskapsåret har 314 252 kronor amorterats.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut att uppgå till 38 283 543 kronor .

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	338 003	192 265
Revision	16 000	15 000
Sociala avgifter	33 069	25 136
Styrelsearvode	105 250	80 000
Vatten och avlopp	8 345	7 935
Summa	500 667	320 336

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser.

Malmö 2020 - -

Elmedin Novljakovic
Ordförande

Mikael Bång

Mikael Wågghen

Sven-Eric Jönsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young