

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bofinken

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 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 1995-11-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1995-06-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 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

Petter Hugo Bjelm	Ledamot
Muris Catak	Ledamot
Shahriar Iranmadar	Ledamot
Ann-Christine E Johansson Linderoth	Ledamot
Thomas Rickard Ollerstam	Ledamot

Jan Bertil Ingemar Dahl	Suppleant
Kerstin Inga-Britt Ljunggren	Suppleant
Emma Kristina Margareta Larsson	Revisor

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Emma Kristina Margareta Larsson	Ordinarie Intern
---------------------------------	------------------

Valberedning

Tanja Kehlmeier
Charlotta Kitti

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bofinken 16	1995	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

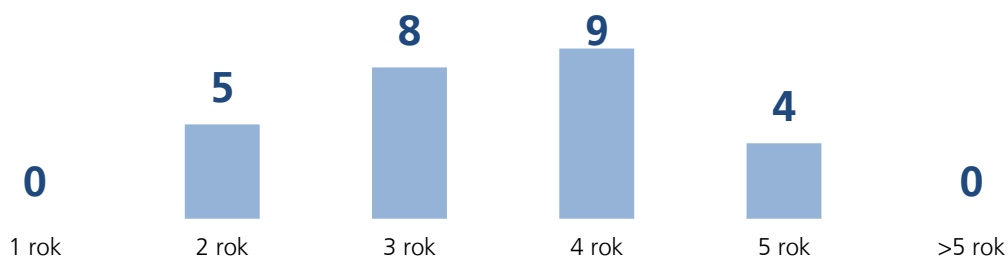
Värdeåret är 1996.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 740 m², varav 2 541 m² utgör lägenhetsyta och 199 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 26 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal
Övernattningsrum
Bastu
Hobbyrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Delvis målning av plank, radhus	2019	Fortsättning 2020
Renovering av plattläggning/kullerstenar gård	2019	Rötter har sprängt plattsättning fallrisk för person, åtgärdas med borttagning av rötter samt omläggning av plattor
Bokningssystem för lokaler	2019	Installerat http://bokatvättid.se
Målning framsida balkongplattor	2019	Enligt underhållsplan
OVK	2019	
Målning av trapphus	2019	
Energideklaration	2019	Enligt underhållsplan
Målning av fönster och balkongdörrar	2019	Enligt underhållsplan
Planerat underhåll	År	Kommentar
Tvättning bandtäckt plåttak / Cykelhus	2020	Enligt underhållsplan
Tvättning bandtäckt plåttak / Garage	2020	Enligt underhållsplan
Byte tätningslister fönster och balkongdörrar	2020	Enligt underhållsplan
Tvättning bandtäckt plåttak / Huvudbyggnad	2020	Enligt underhållsplan
gemensam spolning av alla avloppsrören	2020	Enligt underhållsplan
Slamsugning brunnar	2020	Enligt underhållsplan
Målning trädörr Montering lövrensare stuprör	2020	Enligt underhållsplan
Byte el renovering rötskadad träbänk	2020	Enligt underhållsplan
Service ventilation	2020	Föregående service var bristfällig och måste göras om innan ny OVK kan genomföras
Ombesiktning OVK	2020	
Säkerhetsgrind infart	2020	Denna prioriteras beroende av andra utgifter
Fortsatt målning renovering av plank, radhus	2020	
Byte / Renovera papperskorgar	2020	Enligt underhållsplan
Röklucka lagas	2020	
Beskära träd, parkering	2020	Enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

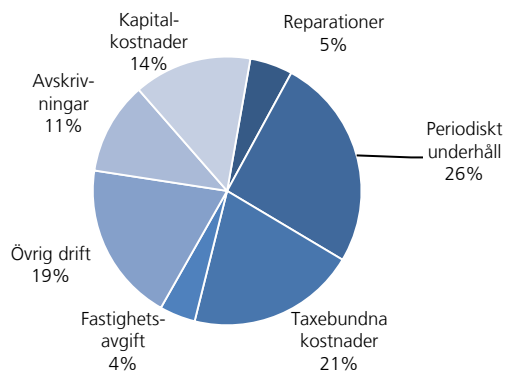
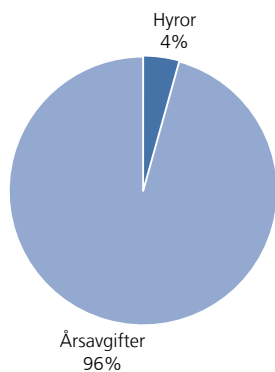
Avtal	Leverantör
Kabel-tv och Internet	Canal Digital/Com Hem 201706
Hisservice	Kone
Hissbesiktning	Salwéns
Fjärrvärme	E.ON
Kontroll av brandsläckare och röklucka	Acriplan AB
Tillsyn och skötsel av ventilation, värme, pumpar, styr och regler	BEMT Fastighetservice
Borttag av klotter	Klottrets Fiende
Hyra av Hjärtstartare	Servicia Medical AB
Snöröjning	Bredablick
Ekonomisk förvaltning	Bredablick
Teknisk förvaltning	Bredablick
Bokningssystem för lokaler	bokatvättid.se

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 536 202	1 315 808
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 829 691	1 825 031
Finansiella intäkter	14	87
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 252
Ökning av kortfristiga skulder	11 591	0
	1 841 296	1 826 370
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 468 685	1 189 402
Finansiella kostnader	278 982	293 461
Ökning av kortfristiga fordringar	51 186	0
Minskning av långfristiga skulder	100 000	100 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 113
	1 898 853	1 605 976
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 478 645	1 536 202
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-57 557	220 394

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 049 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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 året som gått har ett flertal större händelser skett:

- Byte av Teknisk förvaltning till Bredablick
- Byte av Ekonomisk förvaltning till Bredablick
- OVK
- Energideklaration
- Målning av fönster och balkongdörrar
- Delvis renovering av plattläggning/kullerstenar gård forts 2020.
- Målning framsida balkongplattor
- Bokningssystem för lokaler installerat via <http://bokatvättid.se>
- Omförhandling av två lån från 1,590% och 0,93% till 0,9% och 0,881%, överskott går till amortering av våra lån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 26 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	689	689	689	689
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 963	8 002	8 042	8 081
Elkostnad/m ² totalyta	26	21	20	20
Värmekostnad/m ² totalyta	82	89	85	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	102	107	144	217
Soliditet (%)	32	32	32	31
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-138	74	-30	-31
Nettoomsättning (tkr)	1 830	1 825	1 826	1 830

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 541 m² bostäder och 199 m² lokaler.

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	10 074 935	0	0	10 074 935
Upplåtelseavgifter	320 000	0	0	320 000
Fond för yttre underhåll	374 946	220 638	-66 330	220 638
S:a bundet eget kapital	10 769 881	220 638	-66 330	10 615 573
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 095 706	-220 638	139 917	-1 014 985
Årets resultat	-138 012	-138 012	-73 587	73 587
S:a ansamlad förlust	-1 233 718	-358 650	66 330	-941 398
S:a eget kapital	9 536 163	-138 012	0	9 674 175

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 012
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-875 068
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-220 638
summa balanserat resultat	-1 233 718

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

374 946
-858 772

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	1 829 691	1 825 031
Summa rörelseintäkter		1 829 691	1 825 031
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 339 193	-840 904
Övriga externa kostnader	Not 4	-40 133	-271 664
Personalkostnader	Not 5	-89 359	-76 834
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-220 050	-268 668
Summa rörelsekostnader		-1 688 735	-1 458 070
RÖRELSERESULTAT		140 956	366 961
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	87
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 982	-293 461
Summa finansiella poster		-278 968	-293 374
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-138 012	73 587
ÅRETS RESULTAT		-138 012	73 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 7	28 500 606	28 720 656
Summa materiella anläggningstillgångar	28 500 606	28 720 656
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	28 500 606	28 720 656
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	562 465	321 018
Summa kortfristiga fordringar	562 465	321 018
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	982 560	1 230 378
Summa kassa och bank	982 560	1 230 378
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 545 025	1 551 396
SUMMA TILLGÅNGAR	30 045 631	30 272 052

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 394 935	10 394 935
Fond för yttre underhåll	Not 9	374 946	220 638
Summa bundet eget kapital		10 769 881	10 615 573
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 095 706	-1 014 985
Årets resultat		-138 012	73 587
Summa fritt eget kapital		-1 233 718	-941 398
SUMMA EGET KAPITAL		9 536 163	9 674 175
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	14 880 000	14 693 637
Summa långfristiga skulder		14 880 000	14 693 637
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	5 353 637	5 640 000
Leverantörsskulder		27 765	64 794
Skatteskulder		3 129	0
Övriga skulder		34 217	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	210 720	199 446
Summa kortfristiga skulder		5 629 468	5 904 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 045 631	30 272 052

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	150 år	150 år
Markanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Övriga standardförbättringar	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Fjärrvärme	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 750 512	1 750 512
Hyror parkering	19 800	19 715
Hyror garage	59 355	54 780
Öresutjämnning	24	24
	1 829 691	1 825 031

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 813	0
	Fastighetsskötsel beställning	1 994	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	996	2 752
	Snöröjning/sandning	11 750	8 675
	Städning enligt beställning	3 060	5 946
	Mattvätt/Hyrmattor	10 107	9 134
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 000	0
	Hissbesiktning	804	1 932
	Myndighetstillsyn	11 875	0
	Gemensamma utrymmen	399	0
	Sophantering	2 500	0
	Gård	4 124	1 727
	Serviceavtal	59 282	57 609
	Förbrukningsmateriel	26 834	3 075
	Brandskydd	5 963	9 719
		183 501	100 569
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	18 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 062
	Tvättstuga	6 534	1 000
	Lås	346	20 573
	VVS	6 703	39 605
	Värmeanläggning/undercentral	68 449	0
	Ventilation	0	26 083
	Hiss	0	18 681
	Fasad	0	1 125
		100 782	109 129
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	14 375	23 750
	Entré/trapphus	98 750	19 580
	Elinstallationer	0	6 500
	Fönster	391 993	0
	Mark/gård/utemiljö	0	16 500
		505 118	66 330
	Taxebundna kostnader		
	El	72 358	58 521
	Värme	225 023	244 662
	Vatten	62 002	59 349
	Sophämtning/renhållning	36 441	37 385
	Grovsopor	3 971	0
		399 795	399 917
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 661	32 171
	Kabel-TV	21 189	51 306
	Bredband	11 023	0
		63 873	83 477
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	86 124	81 482
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 339 193	840 904

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 063	0
	Tele- och datakommunikation	5 103	7 110
	Juridiska åtgärder	2 594	0
	Inkassering avgift/hyra	850	1 700
	Övriga förluster	6 000	0
	Föreningskostnader	16 927	23 187
	Styrelseomkostnader	0	3 990
	Fritids- och trivselkostnader	1 214	0
	Studieverksamhet	2 375	0
	Förvaltningsarvode	-33 983	215 421
	Administration	3 025	9 183
	Korttidsinventarier	0	2 023
	Konsultarvode	34 875	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	90	9 050
		40 133	271 664
Not 5	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	70 000	60 000
	Sociala kostnader	19 359	16 834
		89 359	76 834
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	205 000	205 000
	Värmesystem K3	15 050	15 050
	Förbättringar	0	3 442
	Markanläggning	0	45 176
		220 050	268 668

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	33 786 942	33 786 942
	Utgående anskaffningsvärde	33 786 942	33 786 942
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 066 286	-4 797 618
	Årets avskrivningar enligt plan	-220 050	-268 668
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 286 336	-5 066 286
	Planenligt restvärde vid årets slut	28 500 606	28 720 656
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 143 500	2 143 500
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	31 736 000	29 032 000
	Taxeringsvärde mark	23 905 000	18 980 000
		55 641 000	48 012 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	54 612 000	47 225 000
	Lokaler	1 029 000	787 000
		55 641 000	48 012 000
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	47 898	13 681
	Skattefordran	0	1 513
	Klientmedel hos SBC	496 085	305 824
	Fordringar kreditfakturor	18 482	0
		562 465	321 018
Not 9	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	220 638	362 098
	Reservering enligt stadgar	220 638	220 638
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 330	-362 098
	Vid årets slut	374 946	220 638

Not 10 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,590 %	5 243 637	5 243 637	2020-01-24
Swedbank	1,570 %	5 000 000	5 000 000	2021-08-25
Swedbank	1,500 %	4 450 000	4 550 000	2022-03-25
Swedbank	0,811 %	5 540 000	5 540 000	2023-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		20 233 637	20 333 637	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 353 637	-5 640 000	
		14 880 000	14 693 637	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 123 637 kr.

Not 11 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	23 300 000	23 300 000

Not 12 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	10 000	0
Sociala avgifter	3 142	0
Ränta	52 473	54 575
Avgifter och hyror	145 105	144 871
Reparation värmeanläggning	0	0
Reparation entré/trapphus	0	0
	210 720	199 446

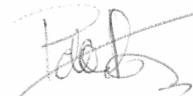
Not 13 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under året som gått har ett flertal större händelser skett:

- Ekonomisk förvaltning tas över av Bredablick
- Åtgärdsserviceservice av ventilation
- OVK ombesiktning
- Beskärning träd, parkering
- Röklucka lagas
- Spolning av brunnar
- Spolning av avlopp

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2020



Petter Hugo Bjelm
Ledamot



Muris Catak
Ledamot



Shahriar Iranmadar
Ledamot



Ann-Christine E Johansson Linderöth
Ledamot



Thomas Rickard Ollerstam
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2020



Emma Kristina Margareta Larsson
Intern revisor

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen **Bofinken**
Organisationsnummer **769601-1399**

Jag har granskat årsredovisningen samt räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Bofinken för räkenskapsåret **2019-01-01 t.o.m. 2019-12-31**.

Det är styrelsen som är ansvarig för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade information i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen eller på annat sätt handlat i strid mot föreningslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden i nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen och årsredovisningslagen varför jag tillstyrker att resultatet – och balansräkning fastställs och resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen.

Styrelseledamöterna har inte vidtagit åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse, som enligt min bedömning kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Limhamn 2020-03-18



Emma Kristina Margareta Larsson
Av styrelsen vald intern revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 750 000	1 750 512	1 729 000
Hyror parkering	19 000	19 800	19 000
Hyror garage	71 000	59 355	54 000
Öresutjämning	0	24	0
	1 840 000	1 829 691	1 802 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-27 813	0
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	-1 994	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-996	-13 000
Snöröjning/sandning	-24 000	-11 750	-23 000
Städning enligt beställning	-3 000	-3 060	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-10 000	-10 107	-9 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-52 000	-16 000	0
Hissbesiktning	-3 000	-804	-1 000
Myndighetstillsyn	0	-11 875	0
Gemensamma utrymmen	-8 000	-399	-8 000
Sopphantering	0	-2 500	0
Gård	-14 000	-4 124	-22 000
Serviceavtal	-60 000	-59 282	-59 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-26 834	-3 000
Brandskydd	-11 000	-5 963	-7 000
	-203 000	-183 501	-147 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-105 000	0	-111 000
Brf Lägenheter	0	-18 750	0
Tvättstuga	0	-6 534	0
Lås	0	-346	0
VVS	0	-6 703	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-68 449	0
	-105 000	-100 782	-111 000
Periodiskt underhåll			
Gemensamma utrymmen	0	-14 375	0
Entré/trapphus	0	-98 750	0
Fönster	0	-391 993	0
	0	-505 118	0
Taxebundna kostnader			
El	-61 000	-72 358	-58 000
Värme	-255 000	-225 023	-230 000
Vatten	-60 000	-62 002	-59 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-36 441	-35 000
Grovsopor	0	-3 971	0
	-415 000	-399 795	-382 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-31 661	0
Kabel-TV	-54 000	-21 189	-50 000
Bredband	0	-11 023	0
	-88 000	-63 873	-50 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-87 000	-86 124	-83 000
	-87 000	-86 124	-83 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-1 063	-1 000
Tele- och datakommunikation	-8 000	-5 103	-6 000
Juridiska åtgärder	0	-2 594	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Övriga förluster	0	-6 000	0
Föreningskostnader	-24 000	-16 927	-26 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-1 214	-1 000
Studieverksamhet	0	-2 375	0
Förvaltningsarvode	-165 000	33 983	-219 000
Administration	-8 000	-3 025	-5 000
Konsultarvode	0	-34 875	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-10 000	-90	0
	-219 000	-40 133	-265 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-69 000	-59 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-1 000	0
Arbetsgivaravgifter	-21 000	-19 359	-20 000
	-91 000	-89 359	-79 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-205 000	-205 000	-205 000
Värmesystem K3	-16 000	-15 050	-16 000
Markanläggning	0	0	-46 000
	-221 000	-220 050	-267 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 429 000	-1 688 735	-1 384 000
RÖRELSERESULTAT	411 000	140 956	418 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-281 000	-278 982	-343 000
	-281 000	-278 968	-343 000
RESULTAT	130 000	-138 012	75 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE