



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Eslövsgården

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Eslövsgården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.

- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-04-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1938-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Elin Clara Marie Lindström	Ordförande
Johanna Maria Hedlund	Vice ordförande
Per Lennart Danielsson	Ledamot
Jan Michael Joakim Rindmo	Ledamot

David Bertil Lindgren	Suppleant
Randi Humor Helena Svedberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anton Tranmark	Ordinarie Intern
Kristina Enhörning	Ordinarie Intern

Valberedning

Anna Hultgren	Sammanställande
Amanda Jarkiewicz	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15.

Extra föreningsstämma hölls 2018-04-26. Extra stämma med anledning av stadgeändringar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sagan 7	1938	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.

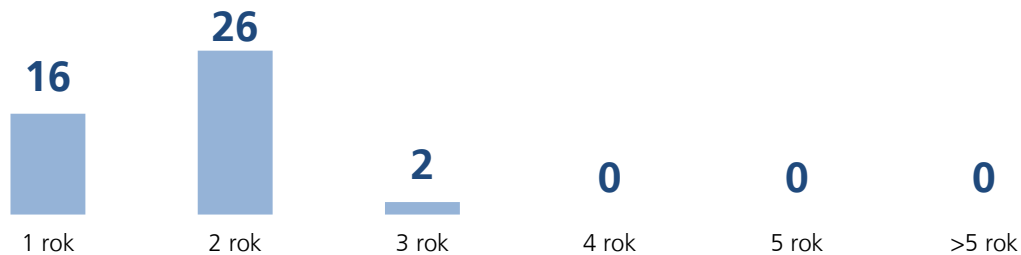
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 198 m², varav 2 198 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Hobbyrum
Övernattningsrum
Minigym
Takterrass
Torkvind
Innergård
Loppishörna

Kommentar

Två stycken
Gratis för medlemmar

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Renovering av tak och fasad	2016
-----------------------------	------

Planerat underhåll

År

Renovering av yttre källartrappor	2019/2020
-----------------------------------	-----------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC

Övrig information

Styrelsen anser att arbetet under året har fungerat mycket bra. Marie Lindström har fortsatt suttit som ordförande under året, Johanna Hedlund har varit vice ordförande, Joakim Rindmo och Per Danielsson har varit ordinarie medlemmar och Randi Svedberg samt David Lindgren har varit aktiva suppleanter.

Styrelsen har gjort sitt bästa för att se till att BRF Eslövsgården skall fortsätta vara en trevlig och fin förening. På våra möten, ungefär en gång i månaden, diskuterar vi de olika aktuella angelägenheter och försöker hitta bästa möjliga lösningar så att alla medlemmar blir så nöjda som det bara går. Vi har haft hög närvaro på våra styrelsemöten och samtliga ledamöter har fått komma till tals och kan påverka styrelsearbetet.

Under 2018 firade föreningen 80-årsjubileum vilket firades med ett julbord i december.

Styrelsen försöker alltid ha en god dialog och kommunikation med våra medlemmar. Någon från styrelsen ska alltid vara tillgänglig och svarar så fort som möjligt på frågor och funderingar som kommer in via e-post och/eller telefonsamtal. Styrelsen har haft en tät dialog med de personer som jobbar med och kring föreningen som vår fastighetsskötare Bengt och vår ekonomiska förvaltare. Vår förhoppning är att vårt arbete ska inspirera övriga medlemmar till att vi tillsammans fortsätter att jobba för att BRF Eslövsgården är en mysig och trevlig förening att bo i. Vi tackar samtliga medlemmar för stödet och engagemanget ni visat under verksamhetsåret och vi hoppas att den solidaritet som finns i föreningen lever vidare.

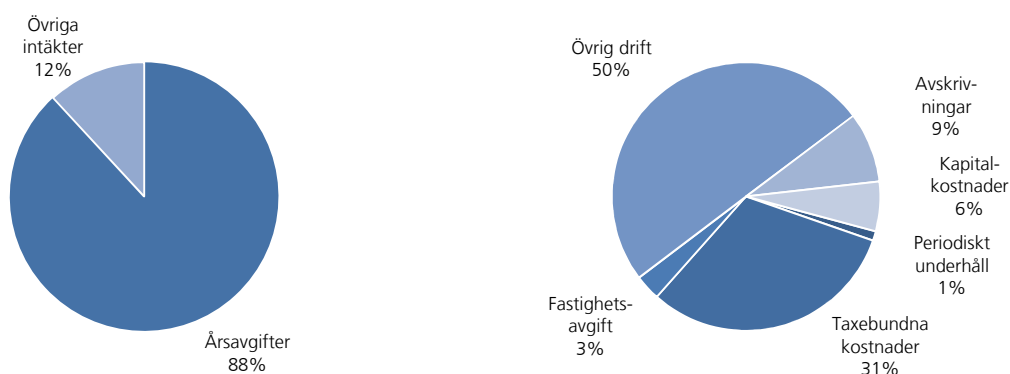
Föreningens ekonomi

Den byggnadskredit som löpte från renoveringen 2016 avslutades under 2018 och gjordes om till ett lån. Styrelsen betraktar förenings ekonomi som god.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	862 662	932 068
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 704 455	1 505 078
Finansiella intäkter	67	25
Ökning av kortfristiga skulder	62 660	0
	1 767 182	1 505 103
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 654 864	1 026 412
Finansiella kostnader	113 856	117 790
Ökning av kortfristiga fordringar	5	2 467
Minskning av långfristiga skulder	98 909	10 931
Minskning av kortfristiga skulder	0	416 908
	1 867 634	1 574 509
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	762 211	862 662
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-100 452	-69 406

*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 1 337 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

Styrelsen har kontinuerligt arbetat för att främja alla medlemmars ekonomiska intresse genom att bland annat se över skötseln och underhållet av fastigheten. Vi har haft flera gårdsdagar under året, vår och höst. Under de dagarna tog vi hand om föreningens gemensamma utrymmen både inne och ute vilket bidrog till att sänka föreningens utgifter för underhåll.

Mot slutet av året bokade vi en konsult för att utföra en professionell underhållsplan. Arbetet med detta skedde i mars 2019 och kommer underlätta den framtida underhållsplaneringen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	683	683	661	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 270	4 315	4 320	2 009
Elkostnad/m ² totalyta	24	21	19	16
Värmekostnad/m ² totalyta	174	168	164	139
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	43	42	54
Kapitalkostnader/m ² totalyta	52	54	41	47
Soliditet (%)	0	0	0	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-226	195	-5 697	97
Nettoomsättning (tkr)	1 502	1 502	1 453	1 441

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 198 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	64 070	0	0	64 070
Reservfond	19 500	0	0	19 500
Fond för yttre underhåll	77 400	77 400	-154 800	154 800
S:a bundet eget kapital	160 970	77 400	-154 800	238 370
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 923 999	-77 400	350 034	-4 196 632
Årets resultat	-225 892	-225 892	-195 234	195 234
S:a ansamlad förlust	-4 149 891	-303 292	154 800	-4 001 399
S:a eget kapital	-3 988 921	-225 892	0	-3 763 029

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-225 892
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 846 598
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-77 400
summa balanserat resultat	-4 149 890

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

21 250
-4 128 640

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 502 355	1 502 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	202 100	2 723
Summa rörelseintäkter		1 704 455	1 505 078
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-843 209	-528 409
Övriga externa kostnader	Not 5	-606 051	-301 409
Personalkostnader	Not 6	-205 604	-196 595
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-161 694	-165 667
Summa rörelsekostnader		-1 816 558	-1 192 079
RÖRELSERESULTAT		-112 103	312 999
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 856	-117 790
Summa finansiella poster		-113 789	-117 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-225 892	195 234
ÅRETS RESULTAT		-225 892	195 234

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	4 945 787	5 107 480
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 945 787	5 107 480
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 945 787	5 107 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	730 796	825 123
Summa kortfristiga fordringar		730 799	825 123
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		35 225	41 347
Summa kassa och bank		35 225	41 347
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		766 024	866 470
SUMMA TILLGÅNGAR		5 711 810	5 973 951

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		64 070	64 070
Reservfond		19 500	19 500
Fond för yttre underhåll	Not 11	77 400	154 800
Summa bundet eget kapital		160 970	238 370
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 923 999	-4 196 632
Årets resultat		-225 892	195 234
Summa fritt eget kapital		-4 149 891	-4 001 399
SUMMA EGET KAPITAL		-3 988 921	-3 763 029
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	5 252 909
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 185 750	4 139 750
Summa långfristiga skulder		9 185 750	9 392 659
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	200 000	92 000
Leverantörsskulder		82 992	47 623
Skatteskulder		1 799	1 140
Övriga skulder		1 453	1 455
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	228 736	202 102
Summa kortfristiga skulder		514 981	344 320
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 711 810	5 973 951

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	2018	2017
Byggnader	100	100
Port/säkerhetsdörr	30	30
Stambyte	21	21
Balkong/terrass	30	30

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 502 286	1 502 286
Öresutjämning	69	69
	1 502 355	1 502 355

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	200 000	0
Övriga intäkter	2 100	2 723
	202 100	2 723

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 886	4 644
	Fastighetskötsel gård beställning	4 470	0
	Snöröjning/sandning	4 359	1 900
	Städning enligt beställning	0	1 750
	Gård	5 133	8 233
	Förbrukningsmateriel	4 919	2 283
	Brandskydd	0	435
	Fordon	333	0
		29 100	19 245
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 156	0
	Lås	388	0
	VVS	12 913	6 769
		14 457	6 769
	Periodiskt underhåll		
	VVS	21 250	0
	Fasad	0	-246 500
		21 250	-246 500
	Taxebundna kostnader		
	El	51 881	46 305
	Värme	381 762	368 877
	Vatten	100 623	94 314
	Sophämtning/renhållning	58 215	61 881
	Grovsopor	6 736	5 374
		599 216	576 751
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 483	42 150
	Kabel-TV	75 976	72 134
		120 459	114 284
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	58 726	57 860
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	843 209	528 409
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	1 180	0
	Tele- och datakommunikation	1 155	1 621
	Juridiska åtgärder	490 995	193 801
	Hysesförluster	0	4
	Föreningskostnader	11 763	0
	Styrelseomkostnader	5 828	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	3 504	1 360
	Förvaltningsarvode	61 312	59 110
	Administration	20 505	23 051
	Konsultarvode	0	10 775
	Föreningsavgifter	4 270	4 256
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 540	5 430
		606 051	301 409

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 499	66 000
	Löner	80 070	80 070
	Sociala kostnader	52 035	49 525
	Övriga personalkostnader	0	1 000
		205 604	196 595
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	37 000	37 000
	Förbättringar	124 694	128 667
		161 694	165 667
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 994 034	6 994 034
	Utgående anskaffningsvärde	6 994 034	6 994 034
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 886 554	-1 720 887
	Årets avskrivningar enligt plan	-161 694	-165 667
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 048 248	-1 886 554
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 945 787	5 107 480
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	146 000	146 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 000 000	15 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 800 000	10 800 000
		25 800 000	25 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
		25 800 000	25 800 000

Not 9	MASKINER	2018-12-31	2017-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	38 844	38 844	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	38 844	38 844	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-38 844	-38 844	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-38 844	-38 844	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31	
	Skattekonto	3 810	3 808	
	Klientmedel hos SBC	726 986	821 315	
		730 796	825 123	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31	
	Vid årets början	154 800	77 023	
	Reservering enligt stadgar	77 400	77 400	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	77 400	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-154 800	-77 023	
	Vid årets slut	77 400	154 800	
Not 12	BYGGNADSKREDITIV	2018-12-31	2017-12-31	
	Beviljad kredit	5 900 000	5 900 000	
	Utnyttjat kreditbelopp	0	5 252 909	
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0	0	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31
	Danske Bank	1,200 %	9 385 750	4 231 750
	Summa skulder till kreditinstitut		9 385 750	4 231 750
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-92 000
			9 185 750	4 139 750

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 385 750 kronor.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	--------------------	------------	------------

	Fastighetsinteckningar	10 247 000	10 247 000
--	------------------------	------------	------------

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
---------------	--	------------	------------

	Arvoden	71 000	69 498
	Sociala avgifter	22 300	21 836
	Ränta	18 926	417
	Avgifter och hyror	116 510	103 582
	Upplupna kostnader VVS	0	6 768
		228 736	202 101

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--------------------------------------

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2019



Elin Clara Marie Lindström
Ordförande



Johanna Maria Hedlund
Vice ordförande



Per Lennart Danielsson
Ledamot



Jan Michael Joakim Rindmo
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2019



Kristina Enhörning
Intern revisor



Anton Tranmark
Intern revisor

Revisionsberättelse för år 2018

Undertecknade som vid 2018 års föreningsstämma utsetts att granska Brf Eslövsgårdens räkenskaper samt styrelsens förvaltning för år 2018 lämnar följande revisionsberättelse.

Vi har granskat årsredovisningen, tagit del av räkenskaper, protokoll och andra handlingar som informerar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Föreningens räkenskaper som förts av Sveriges BostadsrättsCentrum (SBC) är förda med ordning och noggrannhet.

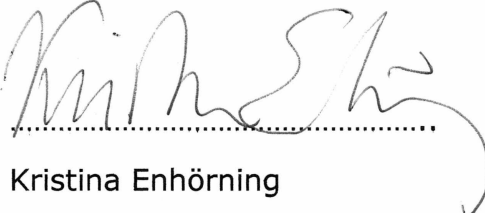
Den utförda revisionen har inte gett anledning till anmärkning och därför tillstyrker vi

att årsredovisningens balansräkning fastställs

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2018 års förvaltning

att årets resultat disponeras i enlighet med styrelsens förslag

Malmö den 1 maj 2019



.....

Kristina Enhörning



.....

Anton Tranmark