

2019-02-25

Yasmina Estay
Telefon: 0607703865
E-post: Yasmina.Estay@sbc.se

Brf Malmöjungfrun
Brf. Malmöjungfrun
Värnhemsgatan 10
21215 Malmö

Årsredovisning 2018

Bifogat finner ni ert original av årsredovisningen för 2018. Vi ber er att noga granska och kontrollera handlingarna så att de är korrekta.

Kallelse

Kallelsen ska överensstämma med era stadgar (om stämman ska behandla nya stadgar bör kallelsen skickas minst 4 veckor innan). Datum tid och plats ska anges. Kom ihåg att fylla i uppgifterna på Vår Brf om ni valt att använda er av SBC:s mall. Får ni in motioner ska även dessa anges i dagordningen, samt delas ut till medlemmarna tillsammans med kallelsen. Vi rekommenderar även att styrelsen lämnar sitt skriftliga ställningstagande angående eventuella motioner och bifogar dessa.

Årsredovisning

Innehåller förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Budget

Budgeten är inte obligatorisk, men om den finns med som en punkt på dagordningen ska den dock vara med. Vänligen meddela mig om ni vill ha den i den slutliga versionen av årsredovisningen, om ni inte redan har angivit detta på Vår Brf.

Original för underskrift

Kontrollera att handlingarna är korrekta. Styrelsen ska sedan skriva under årsredovisningen på sista sidan där namnen redan finns angivna och därefter skicka den till er revisor. När revisorn är klar med sin granskning ska hon skriva under årsredovisningen och upprätta en revisionsberättelse. Efter detta önskar jag få tillbaka årsredovisning i original samt revisionsberättelsen för att skapa er slutliga digitala kopia.

Om ni önskar den slutliga digitala kopian färdig inom tiden för kallelse behöver vi få tillbaka den påskrivna årsredovisningen och revisionsberättelsen senast 3-5 veckor innan föreningsstämman (beroende på när ni måste skicka kallelsen) för att hinna leverera filen i tid.

Tänk på att underskrivet och revisionspåtecknat original samt revisionsberättelse ska finnas tillgängligt på stämman.

Verifikationer på papper ska föreningen själv arkivera i 7 år.

Med vänlig hälsning

Yasmina Estay
Redovisningsekonom

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malmöjungfrun

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

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-02-23 och nuvarande stadgar registrerades 2014-08-20 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Katrina af Wetterstedt	Ledamot
David Andersson	Ledamot
Meltem Küçük	Ledamot

Lise-Lott Carina Jönsson	Revisor
--------------------------	---------

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Jönsson	Ordinarie Extern	Carbo Administration AB
----------------	------------------	-------------------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-08-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Balder 12	2010	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

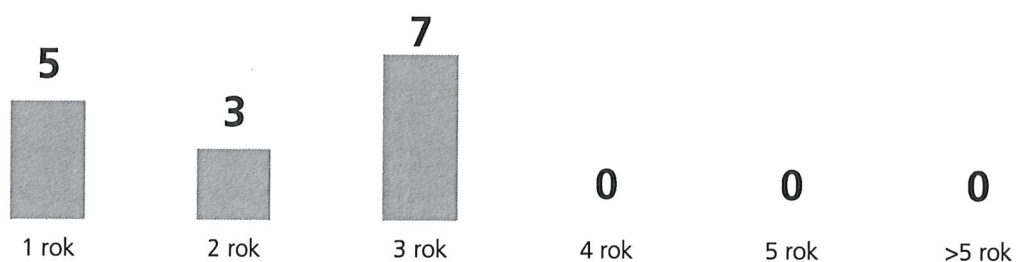
Värdeåret är 1979.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 733 m², varav 679 m² utgör lägenhetsyta och 54 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Choty AB	37 m ²	20210430

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

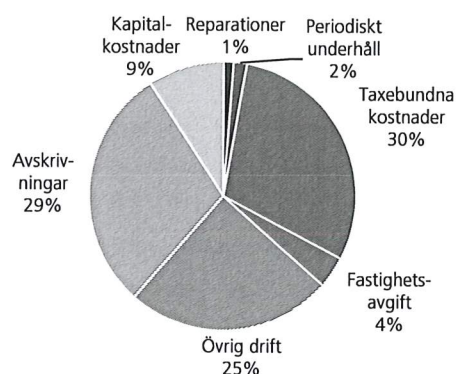
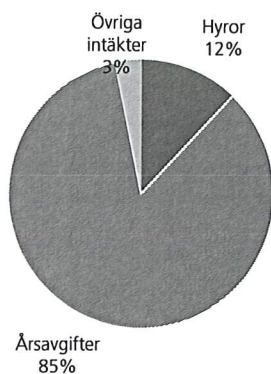
Avtal	Leverantör
SBC	SBC är teknisk och ekonomisk förvaltare för Brf Malmöjungfrun

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	414 179	339 228
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	636 982	644 837
Finansiella intäkter	35	16
Minskning kortfristiga fordringar	3 910	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	35 430
	640 927	680 283
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	389 349	466 057
Finansiella kostnader	57 804	74 704
Ökning av kortfristiga fordringar	0	3 911
Minskning av långfristiga skulder	91 320	60 660
Minskning av kortfristiga skulder	24 930	0
	563 403	605 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	491 702	414 179
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	77 524	74 951

*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

Under räkenskapsåret har styrelsen satt in automatiskt ljus i cykelförrådet. Styrelsen har även genomfört en översikt på föreningens kostnader och tagit bort onödiga kostnader. Exempel på detta är lövblåsning av gården.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Överlåtelser under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	796	796	798	824
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 413	1 389	1 282	973
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 823	9 958	10 047	10 133
Elkostnad/m ² totalyta	34	26	31	23
Värmekostnad/m ² totalyta	154	139	134	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	44	43	42	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	79	102	160	173
Soliditet (%)	69	68	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	4	-82	-22	14
Nettoomsättning (tkr)	640	641	638	624

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 679 m² bostäder och 54 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	14 855 000	0	0	14 855 000
Fond för yttre underhåll	355 261	27 042	0	328 219
S:a bundet eget kapital	15 210 261	27 042	0	15 183 219
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-229 224	-27 042	-82 256	-119 926
Årets resultat	3 516	3 516	82 256	-82 256
S:a ansamlad förlust	-225 708	-23 526	0	-202 182
S:a eget kapital	14 984 553	3 516	0	14 981 037

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	3 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-202 182
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-27 042</u>
summa balanserat resultat	-225 708

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

<u>10 601</u>
-215 107

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	640 044	640 995
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 062	3 842
Summa rörelseintäkter		636 982	644 837
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-283 955	-359 657
Övriga externa kostnader	Not 5	-106 466	-101 405
Personalkostnader	Not 6	1 072	-4 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-186 348	-186 348
Summa rörelsekostnader		-575 697	-652 405
RÖRELSERESULTAT		61 285	-7 568
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	16
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 804	-74 704
Summa finansiella poster		-57 769	-74 688
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		3 516	-82 256
ÅRETS RESULTAT		3 516	-82 256

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	
	21 304 789	21 491 137
Summa materiella anläggningstillgångar	21 304 789	21 491 137
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	21 304 789	21 491 137
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	180	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	414 095
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	4 030
	0	
Summa kortfristiga fordringar	491 799	418 185
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	86	86
Summa kassa och bank	86	86
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	491 885	418 272
SUMMA TILLGÅNGAR	21 796 675	21 909 409

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		14 855 000	14 855 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	355 261	328 219
Summa bundet eget kapital		15 210 261	15 183 219
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-229 224	-119 926
Årets resultat		3 516	-82 256
Summa fritt eget kapital		-225 708	-202 182
SUMMA EGET KAPITAL		14 984 553	14 981 037
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 578 700	6 670 020
Summa långfristiga skulder		6 578 700	6 670 020
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	91 320	91 320
Leverantörsskulder		44 741	86 611
Skatteskulder		24 235	23 905
Övriga skulder		16 500	16 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	56 626	40 015
Summa kortfristiga skulder		233 422	258 351
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 796 675	21 909 409

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 periodisering 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 år	100 år
Tak	30 år	30 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	540 720	540 720
Hyror lokaler	76 300	75 025
Bredbandsintäkter	23 016	23 016
Avgift andrahandsuthyrning	12	2 238
Öresutjämning	-4	-4
	640 044	640 995

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	-3 062	3 842
	-3 062	3 842

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	1 297	8 909
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	1 688
	Snöröjning/sandning	0	15 618
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	9 375
	Gård	50	120
	Förbrukningsmateriel	1 731	739
	Brandskydd	0	607
		3 078	37 055
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	781
	Entré/trapphus	878	0
	VVS	3 150	13 245
	Värmeanläggning/undercentral	3 603	0
	Ventilation	0	54 465
		7 631	68 491
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	10 601	0
		10 601	0
	Taxebundna kostnader		
	El	24 834	18 957
	Värme	112 966	101 562
	Vatten	32 188	31 843
	Sophämtning/renhållning	19 165	20 311
		189 153	172 673
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	10 684	15 746
	Kabel-TV	38 573	17 500
	Bredband	0	24 525
		49 257	57 771
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 235	23 667
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	283 955	359 657
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	0	613
	Inkassering avgift/hyra	850	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	3 750	3 750
	Föreningskostnader	2 613	0
	Styrelseomkostnader	1 407	259
	Förvaltningsarvode	86 275	84 343
	Förvaltningsarvoden övriga	0	1 200
	Administration	3 431	5 935
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 140	4 030
		106 466	101 405

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internervisor	-2 010	4 995
	Sociala kostnader	938	0
		-1 072	4 995
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	145 722	145 722
	Förbättringar	40 625	40 625
		186 348	186 348
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	22 219 035	22 219 035
	Utgående anskaffningsvärde	22 219 035	22 219 035
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-727 898	-541 551
	Årets avskrivningar enligt plan	-186 348	-186 348
	Utgående avskrivning enligt plan	-914 246	-727 898
	Planenligt restvärde vid årets slut	21 304 789	21 491 137
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 428 040	6 428 040
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 520 000	5 520 000
	Taxeringsvärde mark	3 494 000	3 494 000
		9 014 000	9 014 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	8 596 000	8 596 000
	Lokaler	418 000	418 000
		9 014 000	9 014 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	3	3
	Klientmedel hos SBC	491 616	414 092
		491 619	414 095

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2018-12-31	2017-12-31
	Bostadsrätterna		0	4 030
			0	4 030

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början		328 219	328 219
	Reservering enligt stadgar		27 042	0
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		355 261	328 219

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
	2018-12-31	2018-12-31			
	Danske Bank	0,900 %	4 120 000	4 120 000	rörlig ränta
	Danske Bank	0,850 %	2 550 020	2 641 340	rörlig ränta
	Summa skulder till kreditinstitut		6 670 020	6 761 340	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-91 320	-91 320	
			6 578 700	6 670 020	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 213 370 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 650 000	7 650 000

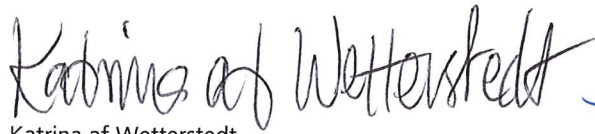
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	0	4 995
	Ränta	9 451	296
	Avgifter och hyror	47 175	34 724
		56 626	40 015

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 27 / 02 2019



Katrina af Wetterstedt
Ledamot



David Andersson
Ledamot



Meltem Küçük
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 3 2019



Carina Jönsson
Extern revisor

Revisionsberättelse

För

Brf Malmöjungfrun Org nr 769621-7988

Undertecknad vald revisor i Brf Malmöjungfrun

får härmed avge följande berättelse

för 2018-01-01 – 2018-12-31

Jag har granskat föreningens årsredovisning, samt tagit del av övriga handlingar av betydelse för bedömandet av föreningens ekonomi och förvaltning.

Då anledning till anmärkning ej föreligger tillstyrker jag:

Att Resultat- och Balansräkning per den 2018-12-31 fastställs

Att resultat disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen under tiden revisionen avser

Malmö 2019-03-11

Carina Jönsson

Carina Jönsson