

ÅRSREDOVISNING 2019

Bostadsrättsföreningen Råbygården

Org nr 745000-1560

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Råbygården får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 maj 1946. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1951 på fastigheten Fries 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Lagerbringsvägen 7 A-F i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	7	258
2	15	891
3	6	404
4	4	375
5	1	133
	33	**2 061**

Garage	9
Parkeringsplatser	15

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-22, varvid 14 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johannes de la Motte	ordförande
Jonas Rosberg	styrelseledamot
Ola Obrant	styrelseledamot
Maria Brange	styrelseledamot
Magdalena Kjesslier	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor och Sara Odèn samt revisorsuppleant Mats Åkesson.

Vid årets slut bestod valberedningen av Charlotte Leoo och Magnus Nisso.

Anställda: Johannes de la Motte
Funktion: Trädgårdsskötsel.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

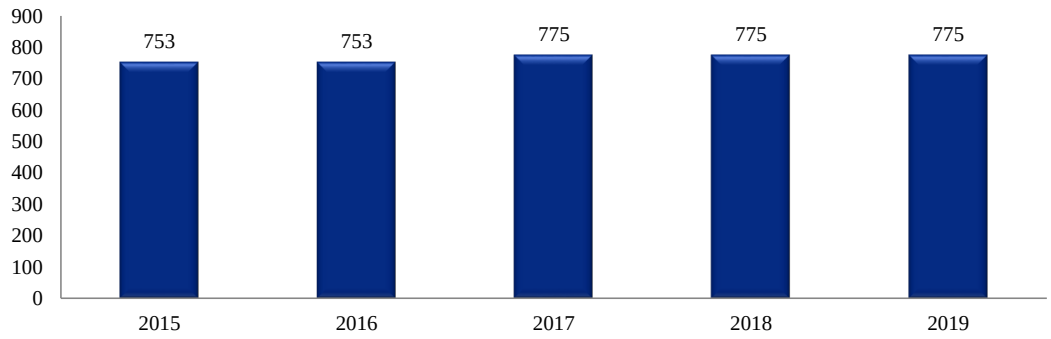
Byte av fönster samt reparationer av väggar

Tidigare utförda större renoveringar
År 2003 Stambyte (vatten och avlopp)
År 2006 Fjärrvärmeanläggning
År 2008 El i allmänna utrymmen
År 2008 Takbyte
År 2010 Fasader och balkonger

Framtida underhåll
2020 Renovering av fasader och balkonger
2022 Källare och tvättstuga

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 775 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 8 037 530 kr. Under året har föreningen amorterat 51 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 157 år.
Under året har föreningen tagit nya lån på 2 700 000 kr för att finansiera yttre underhåll och fönstebyte.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	38
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	1 632	1 631	1 628	1 575
Resultat efter finansiella poster, tkr	-3 223	306	54	30
Eget kapital, tkr	-1 956	1 947	1 641	1 586
Taxeringsvärde, tkr	30 800	29 000	29 000	29 000
-varav byggnad, tkr	16 400	15 800	15 800	15 800
Soliditet	-16%	26%	22%	21%
Årsavgift/m² bostadsrättsyta bostäder	775	775	775	753
Bankskuld/m² bostadsrättsyta	3 900	2 616	2 641	2 665
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26%	19%	19%	19%
Avskrivning/m² byggnadsyta	114	114	114	114

Förändring i eget kapital

	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	637 847	42 307	957 029	3 628	306 441	1 947 252
Resultatdisposition enligt förenings-stämman:						
Balanseras i ny räkning				306 441	-306 441	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			350 000	-350 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 307 029	1 307 029		0
Årets resultat					-3 222 766	-3 222 766
Belopp vid årets utgång	637 847	42 307	0	1 267 098	-3 222 766	-1 275 514

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	310 069
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-350 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 307 029
Årets resultat	-3 222 766
Summa till stämmans förfogande	**-1 955 668**

Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	-1 955 668

Resultaträkning		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 631 941	1 630 704
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	11 372
Summa rörelseintäkter		**1 631 941**	**1 642 076**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 201 269	-888 585
Övriga externa kostnader	Not 5	-203 997	-25 741
Personalkostnader och arvode	Not 6	-98 739	-102 572
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 082	-234 082
Summa rörelsekostnader		**-4 738 088**	**-1 250 979**
Rörelseresultat		**-3 106 147**	**391 097**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 061	5 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-119 681	-90 621
Summa finansiella poster		**-116 620**	**-84 655**
Resultat efter finansiella poster		**-3 222 766**	**306 441**
Resultat före skatt		**-3 222 766**	**306 441**
Årets resultat		**-3 222 766**	**306 441**

Balansräkning		**2019-12-31**	**2018-12-31**
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	5 206 903	5 440 985
Summa materiella anläggningstillgångar		5 206 903	5 440 985
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		**5 209 703**	**5 443 785**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		-3 774	0
Övriga fordringar	Not 10	32 364	29 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	15 484	16 459
Summa kortfristiga fordringar		44 074	45 711
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	0	800 000
Summa kortfristiga placeringar		0	800 000
Kassa och bank	Not 13	2 514 307	1 322 545
Summa kassa och bank		2 514 307	1 322 545
Summa omsättningstillgångar		**2 558 381**	**2 168 257**
Summa tillgångar		**7 768 084**	**7 612 042**

Balansräkning		2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		637 847	637 847
Reservfond		42 306	42 306
Fond för yttre underhåll		0	957 029
Summa bundet eget kapital		680 153	1 637 182
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 267 098	3 628
Årets resultat		-3 222 766	306 441
Summa ansamlad förlust		-1 955 668	310 069
Summa eget kapital		**-1 275 514**	**1 947 251**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	8 037 530	5 388 622
Summa långfristiga skulder		8 037 530	5 388 622
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		862 712	57 100
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	2 723	1 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	140 633	217 508
Summa kortfristiga skulder		1 006 068	276 168
Summa skulder		**9 043 598**	**5 664 790**
Summa eget kapital och skulder		**7 768 084**	**7 612 042**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 52 år. Avskrivningsprocenten blir då 1 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 596 744	1 596 744
	Hyresintäkt garage och bilplatser	30 080	33 960
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 117	0
		1 631 941	**1 630 704**

Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	11 372
		0	**11 372**

Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-11 799	-68 494
	El	-139 061	-119 379
	Uppvärmning	-355 409	-418 552
	Vatten	-57 546	-58 579
	Renhållning	-40 924	-38 176
	TV, bredband, iptelefoni	-47 884	-46 974
	Förvaltningskostnader	-94 140	-83 999
	Försäkringar	-12 936	-12 196
	Fastighetsskatt	-38 556	-37 436
	Periodiskt underhåll	-3 402 294	0
	Övriga driftskostnader	-720	-4 800
		-4 201 269	**-888 585**
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-3 402 294	0
		-3 402 294	**0**

Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 000	-9 375
	Övriga förvaltningskostnader	-4 737	-4 826
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 010	0
	Konsulter	-181 250	-11 540
		-203 997	**-25 741**

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-4 810	-4 950
	Löner för anställda	-69 888	-69 888
	Revisionsarvode	-200	-200
	Sociala avgifter	-23 841	-27 534
		-98 739	**-102 572**

Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-234 082	-234 082
		-234 082	**-234 082**

Not 8	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	9 583 936	9 583 936
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**9 583 936**	**9 583 936**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 142 952	-3 908 870
	Årets avskrivningar byggnader	-234 082	-234 082
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	**-4 377 034**	**-4 142 952**
	Utgående redovisat värde	**5 206 903**	**5 440 985**
	Redovisade värden byggnader	5 206 903	5 440 985

Fastighetsbeteckning:

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	1951	16 400 000	14 400 000	30 800 000	29 000 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	0	0
	Övriga värdepappersinnnehav	2 800	2 800
		2 800	**2 800**

Not 10	Övriga fordringar		
	Avräkning HSB	19 123	14 892
	Skattekonto	5 360	5 360
	Övrig skattefordran	7 881	9 001
		32 364	**29 253**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	3 258	3 164
	Förutbetald kabel-TV och bredband	12 226	11 988
	Upplupna ränteintäkter	0	1 307
		15 484	**16 459**

Not 12	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
	Placeringskonto HSB Skåne			0	800 000
				0	**800 000**

Not 13	Kassa och bank		
	Sparbanken Öresund Plac.konto	89	89
	Handelsbanken klient/handkassa	698	698
	Transaktionskonto bank	-234 327	1 246 902
	Sparbanken Skåne	2 747 847	74 857
		2 514 307	**1 322 546**

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	1,39%	2024-12-20	634 548	0
Swedbank	1,39%	2024-12-20	434 982	19 092
Swedbank	3,74%	2021-04-27	1 168 000	32 000
Swedbank	1,50%	2024-11-10	3 100 000	
Swedbank	1,49%	2024-11-10	2 700 000	
			8 037 530	**51 092**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	**7 986 438**
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,90%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 782 070
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckning	7 795 200	7 795 200
Summa ställda säkerheter	7 795 200	7 795 200

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	1 560	1 560
Övriga kortfristiga skulder	1 163	0
	2 723	**1 560**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	0	1 634
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	0	75 204
Upplupna räntekostnader	6 259	5 296
Upplupen fastighetsförvaltning	0	3 646
Förutbetalda årsavgifter och hyror	134 319	128 548
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	55	3 180
	140 633	**217 508**

___/___ 2020

Jonas Rosberg | La Motte Johannes De | Maria Brange

Ola Obrant | Magdalena Kjesslier

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

Sara Odèn
Revisor vald av föreningsstämman

Ronnie Nestor
Revisor vald av föreningsstämman