

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fältnarven 2 i Burlöv

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.

- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-06-16 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Burlöv.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Burlöv GA:6. Samfälligheten förvaltar gata, grönyta, gångvägar, parkering och V/A-ledningar.

Styrelsen

Dan Brossing	Ordförande
Bo Svensson	Ledamot
Markus Toppheim	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Dan Brossing, Bo Svensson och Markus Toppheim.

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG AB
----------------	------------------	---------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Burlöv 3:213	2018	Burlöv

Fullvärdesförsäkring finns via Dina försäkringar Skåne.

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

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2017 - 2018 och består av 25 småhus.

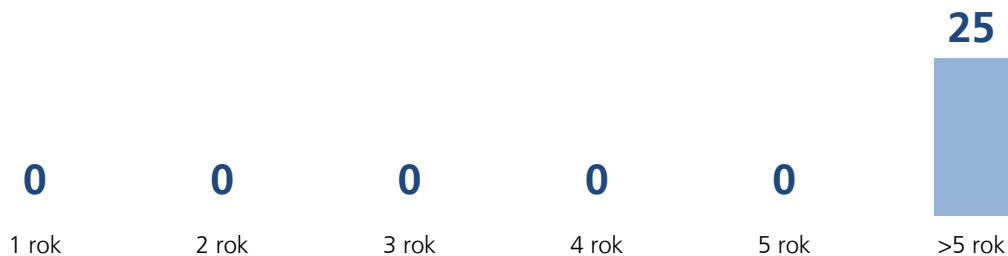
Värdeåret är inte fastställt.

Byggnadernas totalyta är enligt ekonomisk plan 2 489 m², varav 2 489 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

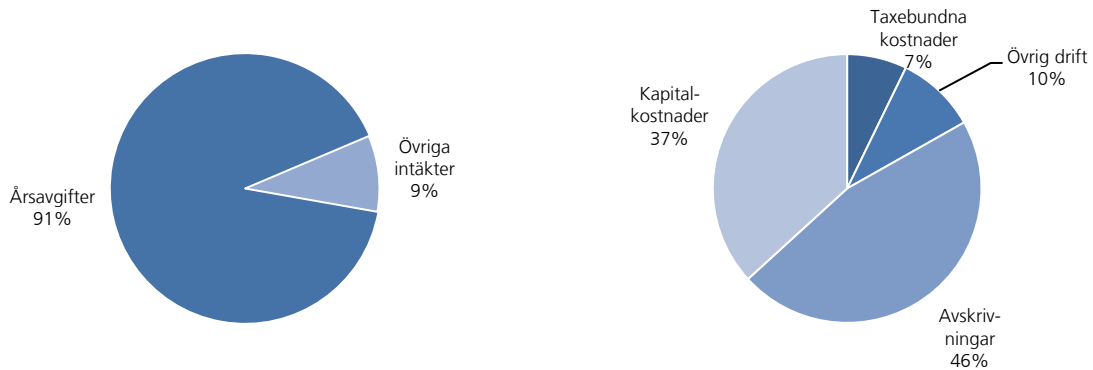
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Avfallshantering	Ragnsells
Avfallshantering	VaSyd

Föreningens ekonomi

Föreningen följer den ekonomiska planen.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Eventuell fastighetskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Avräkning mot OBOS Bostadsutveckling AB har gjorts per 2019-01-31. Alla hus är färdigställda och inflyttade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	498	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 805	12 110
Elkostnad/m ² totalyta	6	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	153	0
Soliditet (%)	61	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	328	0
Nettoomsättning (tkr)	1 238	0

Ytuppgifter enligt ekonomisk plan, 2 489 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	49 175 000	0	0	49 175 000
Fond för yttre underhåll	134 621	134 621	0	0
S:a bundet eget kapital	49 309 621	134 621	0	49 175 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-100 000	-100 000	0	0
Årets resultat	328 320	328 320	0	0
S:a fritt eget kapital	228 320	228 320	0	0
S:a eget kapital	49 537 941	362 941	0	49 175 000

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	328 320
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	228 320

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	228 320
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

2019

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 238 303
Övriga rörelseintäkter	Not 3	124 940

Summa rörelseintäkter		1 363 243
------------------------------	--	------------------

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-131 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-43 431
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-479 325

Summa rörelsekostnader		-654 510
-------------------------------	--	-----------------

RÖRELSERESULTAT

708 733

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-380 556

Summa finansiella poster		-380 413
---------------------------------	--	-----------------

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

328 320

ÅRETS RESULTAT

328 320

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	81 047 675	18 527 000
Pågående byggnation	Not 9	0	59 850 000
Summa materiella anläggningstillgångar		81 047 675	78 377 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		81 047 675	78 377 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	0	1 018 817
Summa kortfristiga fordringar		0	1 018 817
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		556 445	0
Summa kassa och bank		556 445	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		556 445	1 018 817
SUMMA TILLGÅNGAR		81 604 120	79 395 817

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		49 175 000	49 175 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	134 621	0
Summa bundet eget kapital		49 309 621	49 175 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-100 000	0
Årets resultat		328 320	0
Summa fritt eget kapital		228 320	0
SUMMA EGET KAPITAL		49 537 941	49 175 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Byggnadskreditiv	Not 12	0	30 142 729
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	31 550 250	0
Summa långfristiga skulder		31 550 250	30 142 729
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	321 000	0
Leverantörsskulder		10 898	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	184 031	78 088
Summa kortfristiga skulder		515 929	78 088
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 604 120	79 395 817

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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
Byggnader	120 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2019	2018
	Årsavgifter	1 238 394	0
	Öresutjämnning	-91	0
		1 238 303	0

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2019	2018
	Övriga intäkter	124 940	0
		124 940	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Taxebundna kostnader		
	El	14 181	0
	Vatten	60 890	0
		75 071	0
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 683	0
		56 683	0
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	131 754	0
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Förvaltningsarvode	42 587	0
	Administration	844	0
		43 431	0
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	479 325	0
		479 325	0
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 527 000	0
	Nyanskaffningar	63 000 000	18 527 000
	Utgående anskaffningsvärde	81 527 000	18 527 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-479 325	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-479 325	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	81 047 675	18 527 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	18 527 000	18 527 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde mark	472 000	472 000
		472 000	472 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	472 000	472 000
		472 000	472 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION		2019-12-31	2018-12-31
	Pågående nybyggnation		0	59 850 000
			0	59 850 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning byggare		0	1 018 817
			0	1 018 817

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början		0	0
	Reservering enligt stadgar		100 000	0
	Ersättning från OBOS		34 621	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	Vid årets slut		134 621	0

Not 11	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
	Beviljad kredit	0,00 %	0	65 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,00 %	0	30 142 729

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Nordea	1,100 %	10 623 750	0	2021-01-20
	Nordea	1,300 %	10 623 750	0	2023-01-18
	Nordea	1,400 %	10 623 750	0	2024-01-17
	Summa skulder till kreditinstitut		31 871 250	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-321 000	0	
			31 550 250	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 30 266 250 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 112 000	32 112 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	76 255	0
	Avgifter och hyror	107 776	78 088
		184 031	78 088

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den / 2020

Dan Brossing
Ordförande

Bo Svensson
Ledamot

Markus Toppheim
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020
KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor