



# ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Varvstorget i Lomma

Org nr 769617-9535

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Varvstorget i Lomma (769617-9535) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 10:e verksamhetsår.

## 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, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lomma.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2009 på fastigheterna Lomma 25:46 och Lomma 25:47 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheternas adresser är Varvstorget 4-20 i Lomma.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

<b>R o k</b>	<b>Antal</b>	<b>Yta m<sup>2</sup></b>
2	2	138
3	15	1 307
4	6	636
	<b>23</b>	<b>2 081</b>
Lokaler, hyresrätt	5	560

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 maj 2018, varvid 16 röstberättigade medlemmar deltog. Extra föreningsstämma angående stadgeändring hölls den 5 maj 2018, varvid 16 röstberättigade medlemmar var representerade och ytterligare en extra stämma hölls den 9 december 2018, där 17 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämmorna beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

David Bengmark	ordförande
Anders Möller	styrelseledamot
Catharina Hodder Debourg	styrelseledamot
Tommy Andersson	styrelseledamot
Thomas Lundgren	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Lars Johansson.

Vid årets slut bestod valberedningen av Lars Wallerius och Karl Hodder.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
Vattenfall, Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	kabel-TV
Telia	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Malmö	teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Bostadsrättsföreningens medlemmar uppmanas att själva teckna bostadsrättstillägg för att säkerställa de boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Fastighetsbesiktning*

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 5 maj 2018 av styrelsen. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten.

### *Underhåll*

Under året har enbart mindre underhållsåtgärder behövt genomföras. Cirkulationspumpen för varmvatten i hus 5 har bytts. Taklampor i källargången till förråd för hus 4 har bytts till LED-lampor med individuell rörelsedetektor för att säkerställa belysningen med hänsyn till skymmande ventilationsrör. Soprummet har försetts med avbärarplankor för skydd av väggarna.

En städdag har genomförts med stort deltagande av lägenhetsinnehavarna.

Föreningen har kontaktat takpappsinstallatör för att få ett pris på regelbunden kontroll och underhåll av takpappen.

Under 2019 kommer ytterligare en del målningsåtgärder att genomföras. Bl a målning av källargångar, cykelförråd, elrum och fjärrvärmerum etc. Skanska kommer att genomföra garantiåtgärder på fasaderna under våren.

### *Ekonomi*

Lägenheternas årsavgifter uppgick under 2018 till 651 kr/m<sup>2</sup> för dem som inte gjort kapitaltillskott och till 471 kr/m<sup>2</sup> för dem som gjort kapitaltillskott. Lägenheternas årsavgifter höjs den 1 januari 2019 med 2% och uppgår då till 664 kr/m<sup>2</sup> för dem som inte gjort kapitaltillskott och till 480 kr/m<sup>2</sup> för dem som gjort kapitaltillskott.

Lokalernas hyror höjs med inflationen genom indexklausuler. Garagehyrorna höjs inte.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 19 926 485 kr. Under året har föreningen amorterat 374 550 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 53 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	34
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	33

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 1 bostadsrätt). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 122	2 022	1 866	1 890
Resultat efter finansiella poster, tkr	-257	-508	61	-216
Eget kapital, tkr	81 428	81 684	82 193	82 132
Taxeringsvärde, tkr	34 758	34 758	34 758	31 689
-varav byggnad, tkr	28 399	28 399	28 399	26 925
Soliditet	80%	80%	79%	79%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	57%	58%	59%	65%
Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta	36	36	24	24
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	225	225	114	114

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	78 315 000	3 203 200	216 690	457 927	-508 390	81 684 427
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-508 390	508 390	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			94 000	-94 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-9 243	9 243		0
Årets resultat					-256 612	-256 612
Belopp vid årets utgång	78 315 000	3 203 200	301 447	-135 220	-256 612	81 427 815

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-50 463
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-94 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	9 243
Årets resultat	-256 612
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-391 832</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Balanseras i ny räkning	-391 832
-------------------------	----------

**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 121 549	2 021 704
Övriga rörelseintäkter		15 623	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 137 172</b>	<b>2 021 704</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-777 082	-1 010 484
Övriga externa kostnader	3	-142 643	-31 431
Personalkostnader	4	-66 934	-68 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-595 480	-595 480
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 582 138</b>	<b>-1 705 535</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>555 034</b>	<b>316 169</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		5 626	5 838
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-817 272	-830 397
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-811 646</b>	<b>-824 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	6	<b>-256 612</b>	<b>-508 390</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-256 612</b>	<b>-508 390</b>

**Tilläggsupplysning****Över-/underskott efter disposition av underhåll**

Årets resultat		-256 612	-508 390
Reservering till fond för yttre underhåll		-94 000	-94 001
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		9 243	245 908
<b>Över-/underskott efter disposition av underhåll</b>		<b>-341 369</b>	<b>-356 483</b>

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	100 922 026	101 517 506
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		100 922 026	101 517 506
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>100 922 026</b>	<b>101 517 506</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	35 989	11 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 693	39 811
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		42 682	50 858
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	1 205 848	1 167 509
<i>Summa kassa och bank</i>		1 205 848	1 167 509
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 248 530</b>	<b>1 218 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 170 556</b>	<b>102 735 872</b>

**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		81 518 200	81 518 200
Fond för yttre underhåll		301 447	216 690
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<b>81 819 647</b>	<b>81 734 890</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-135 220	457 927
Årets resultat		-256 612	-508 390
<i>Summa ansamlad förlust</i>		<b>-391 832</b>	<b>-50 463</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>81 427 815</b>	<b>81 684 427</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	19 551 485	19 929 035
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 551 485</b>	<b>19 929 035</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	375 000	372 000
Leverantörsskulder		68 777	90 198
Skatteskulder		131 298	131 034
Övriga skulder	13	212 894	261 916
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	403 287	267 262
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 191 256</b>	<b>1 122 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 170 556</b>	<b>102 735 872</b>



## NOTER

### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 150 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter lokaler	825 759	814 505
Hysesintäkter övrigt	119 531	118 919
Årsavgifter bostäder	1 173 528	1 088 280
Intäkter pant, överlåtelse	2 731	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 121 549</b>	<b>2 021 704</b>
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	56 012	63 371
Underhåll enligt plan	9 243	245 908
Snöröjning	513	0
El	69 651	66 734
Uppvärmning	271 026	271 753
Vatten, avlopp	91 678	90 272
Renhållning	35 200	32 567
Kabel-TV, internet	35 177	34 973
Fastighetsförsäkringspremier	14 589	13 135
Fastighetsskatt	65 735	65 471
Förvaltningsavtal	128 259	126 301
<b>Summa drift</b>	<b>777 082</b>	<b>1 010 484</b>
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Externt revisionsarvode	12 858	13 438
Kostnader pant, överlåtelse	4 361	2 870
Övriga förvaltningskostnader	19 943	11 467
Övriga externa tjänster	105 481	3 656
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>142 643</b>	<b>31 431</b>
4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	55 000	55 000
Sociala avgifter	11 934	13 140
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>66 934</b>	<b>68 140</b>

5 Räntekostnader och liknande resultatposter	2018	2017
Räntekostnader fastighet	-816 415	-830 035
Dröjsmålsräntor	0	-137
Räntekostnader skattekonto	-657	-25
Aviseringsavgift	-200	-200
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-817 272</b>	<b>-830 397</b>

6 Resultat efter finansiella poster	2018	2017
<b>Kapitalkostnadsdel</b>		
Ingående kapitalöverskott	58 521	41 997
Månadsavgifter lägenheter	1 173 528	1 088 280
Räntekostnader fastighet	-816 415	-830 035
Aviseringsavgift	-200	-200
Amortering av lån	-374 550	-241 521
<b>Utgående kapitalöverskott</b>	<b>40 884</b>	<b>58 521</b>

#### Fördelning av kapitalkostnader och driftkostnader på bostadsrättslägenheter

Genom de nya stadgarna som antogs år 2013, skall årsavgifterna delas upp i en driftsdel och en kapitalkostnadsdel.

I driftsdelen ingår samtliga intäkter som inte hänförs till kapitalkostnadsdelen, t ex lokahyror, garagehyror, lägenhetsavgift avseende driftsdel etc. Kostnader som ingår är driftskostnader, byggnadsavskrivningar, fondavsättningar och allt övrigt som inte ingår i kapitalkostnadsdelen.

I kapitalkostnadsdelen utgörs intäktsdelen av lägenheternas kapitalkostnadsavgifter och eventuell ränta som kan hänföras till kapitalkostnaden. Dessa intäkter skall täcka fastighetsräntor, låneavgifter och amortering av fastighetslånen.

Det frivilliga kapitaltillskottet som genomfördes den 13 januari 2014, innebär att fr o m den 14 januari 2014 gäller det nya andelstalet för kapitalkostnader. Andelstalet för driftskostnader är detsamma som det ursprungliga andelstalet och är baserat på lägenhetsyta.

Föreningen tar för närvarande inte ut några driftskostnadsavgifter, då intäkterna från lokalerna och garagen helt täcker alla driftskostnader. Nuvarande månadsavgift avser således i sin helhet enbart kapitalkostnadsavgifter.

Lgh nr	Yta m <sup>2</sup>	Urspr. andels-tal % 2009-04-07	Urspr. skuld-andel kr 2009-04-07	Kapital-tillskott kr 2014-01-13	Andel av skuld efter kap.tillsk. kr 2014-01-13	Andel av skuld kr 2018-12-31	Kapital-andelstal % 2014-01-14	Drift-andelstal % 2014-01-14
4201	96	4,6132	1 208 880		1 110 188	1 060 382	5,32147	4,61317
4202	83	3,9885	1 045 178	265 600	694 250	663 104	3,32775	3,98847
4203	83	3,9885	1 045 178		959 850	916 788	4,60085	3,98847
4204	69	3,3157	868 883	220 800	577 147	551 254	2,76644	3,31571
4205	97	4,6612	1 221 473	310 400	811 352	774 953	3,88906	4,66122
4301	96	4,6132	1 208 880	307 200	802 988	766 964	3,84897	4,61317
4302	83	3,9885	1 045 178		959 850	916 788	4,60085	3,98847
4303	83	3,9885	1 045 178		959 850	916 788	4,60085	3,98847
4304	69	3,3157	868 883	220 800	577 147	551 254	2,76644	3,31571
4305	97	4,6612	1 221 473	310 400	811 352	774 953	3,88906	4,66122
4401	95	4,5651	1 196 288	304 000	794 623	758 974	3,80887	4,56511
4402	79	3,7963	994 808		913 592	872 607	4,37913	3,79625
4403	95	4,5651	1 196 288	304 000	794 623	758 974	3,80887	4,56511
5201	108	5,1898	1 359 990		1 248 961	1 192 929	5,98665	5,18981
5202	80	3,8443	1 007 400	256 000	669 156	639 136	3,20747	3,84431
5203	80	3,8443	1 007 400		925 156	883 652	4,43456	3,84431
5204	100	4,8054	1 259 250		1 156 446	1 104 565	5,5432	4,80538
5301	108	5,1898	1 359 990		1 248 961	1 192 929	5,98665	5,18981
5302	80	3,8443	1 007 400		925 156	883 652	4,43456	3,84431
5303	80	3,8443	1 007 400		925 156	883 652	4,43456	3,84431
5304	100	4,8054	1 259 250		1 156 446	1 104 565	5,5432	4,80538
5401	110	5,2859	1 385 175	352 000	920 090	878 812	4,41027	5,28592
5402	110	5,2859	1 385 175	352 000	920 090	878 812	4,41027	5,28592
<b>Summa</b>	<b>2081</b>	<b>100,00</b>	<b>26 205 000</b>	<b>3 203 200</b>	<b>20 862 430</b>	<b>19 926 485</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

## 7 Byggnader och mark

2018-12-31 2017-12-31

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2166

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande-period 150 år	Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	90 615 294	-1 888 788	-595 480		88 131 026
Ursprunglig mark	12 791 000				12 791 000
<b>Byggnader</b>	<b>103 406 294</b>	<b>-1 888 788</b>	<b>-595 480</b>		<b>100 922 026</b>

### Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	90 615 294	90 615 294
Ingående anskaffningsvärden mark	12 791 000	12 791 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>103 406 294</b>	<b>103 406 294</b>

### Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 888 788	-1 293 308
Årets avskrivningar	-595 480	-595 480
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 484 268</b>	<b>-1 888 788</b>

### Redovisat värde

100 922 026 101 517 506

**fortsättning 7 Byggnader och mark**

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	24 000 000	24 000 000
Taxeringsvärden byggnad - lokaler	4 399 000	4 399 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	5 722 000	5 722 000
Taxeringsvärden mark - lokaler	637 000	637 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>34 758 000</b>	<b>34 758 000</b>

Fastighetsbeteckning: Lomma 25:46 och Lomma 25:47  
Byggnads- och värdeår: 2009

Det finns uttagna pantbrev i fastigheten, se nedan i not 15.

**8 Övriga fordringar**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Skattekonto	449	11 047
Övriga kortf fordringar	35 540	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>35 989</b>	<b>11 047</b>

**9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Förutbetalad försäkring	3 768	0
Förutbetalad internet	2 925	3 000
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	36 811
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>6 693</b>	<b>39 811</b>

**10 Kassa och bank**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Bank	905 626	1 006 109
Transaktionskonto bank	300 222	161 400
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 205 848</b>	<b>1 167 509</b>

**11 Förändring i eget kapital**

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

**12 Övriga skulder till kreditinstitut**

<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Konv datum</b>	<b>Amortering</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
SBAB	3,90%	2020-08-14	26 550	8 557 483	8 584 033
SBAB	4,33%	2021-07-22	80 000	8 355 000	8 435 000
Stadshypotek	3,80%	2022-03-01	268 000	3 014 002	3 282 002
			<b>374 550</b>	<b>19 926 485</b>	<b>20 301 035</b>
Nästa års amortering beräknas uppgå till				375 000	372 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>				<b>19 551 485</b>	<b>19 929 035</b>
Genomsnittsränta vid årets utgång	4,07%				
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till				1 500 000	
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till				18 051 485	

**13 Övriga skulder** **2018-12-31** **2017-12-31**

Depositioner	172 750	250 000
Mervärdesskatt	40 144	11 916
<b>Utgående värde</b>	<b>212 894</b>	<b>261 916</b>

**14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter** **2018-12-31** **2017-12-31**

Upplupen el	8 364	0
Upplupen värme	39 588	0
Upplupen sophämtning	1 000	0
Förutbetalda månavgifter/hyror	227 897	143 262
Upplupna räntekostnader	112 286	115 100
Beräknat arvode för revision	11 000	8 900
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 152	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>403 287</b>	<b>267 262</b>

**15 Ställda säkerheter** **2018-12-31** **2017-12-31**

<b>Fastighetsinteckning</b>		
Uttagna pantbrev i fastighet	26 205 000	26 205 000
<b>Summa pantbrev som ställts som säkerhet för egen skuld</b>	<b>26 205 000</b>	<b>26 205 000</b>

.....  
ort och datum

.....  
David Bengmark

.....  
Anders Möller

.....  
Catharina Hodder Debourg

.....  
Tommy Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den .....

.....  
Lars Johansson  
Av föreningen vald revisor