
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Bjersund
Org nr: 716439-6900



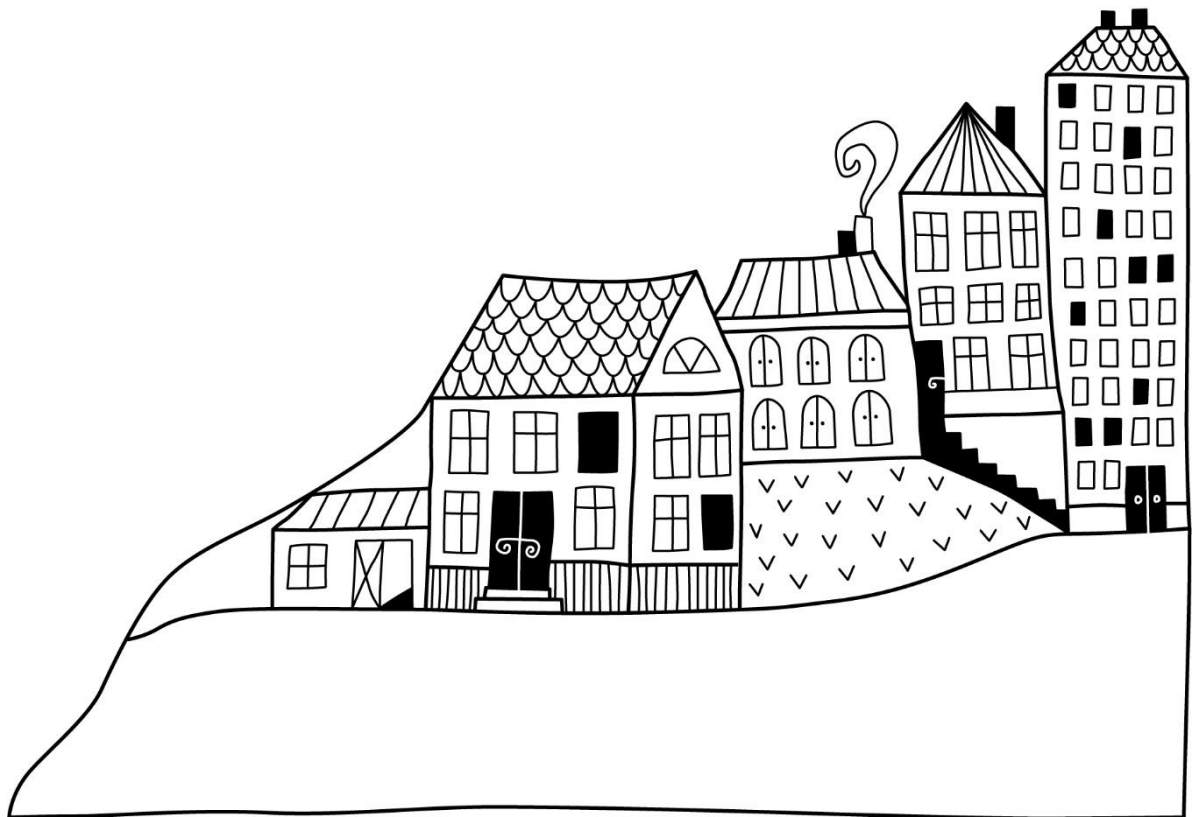
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Bjersund får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04. Brf Bjersund är en bostadsrättsförening med ett fantastiskt läge i Bjärred omgärdad av bokskog, Långa längan med tillhörande park och havsnära. Fastigheten byggdes om till bostadsrätter 1999 och består av 44 lägenheter och en gästlägenhet. Alla lägenheter är unika, några i etage och flera är stora med ytor upp till 160 kvm. Typiska inslag i fastigheten är högt i tak, terrasser, balkonger och stora uteplatser. Det bor allt från barnfamiljer till singelhushåll i våra lägenheter, men de flesta av våra medlemmar är par i kategorin 55+.

Föreningen har sitt säte i Lomma kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år vilket till största del beror på större kostnader för underhåll och avskrivningar. Anledningen till att avskrivningarna skiljer sig beror på att föreningen tidigare år tillämpat en avskrivningstid på 200 år vilket inte längre är tillåtet.

Driftkostnaderna i föreningen är högre än föregående år vilket främst beror på ökade kostnader för uppvärmning och underhåll. Räntekostnaderna ligger i linje med föregående år med en fortsatt god genomsnitts ränta.

Årets resultat är jämfört med budget är högre, vilket beror på att utförande av det planerade underhållet startar i 2020.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 507% till 351%.

I resultatet ingår avskrivningar med 745 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -580 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Önnerup 10:19. I fastigheten finns 44 lägenheter samt 1 uthyrningslokaler. Fastigheternas adress är Bjersundvägen 11 i Bjärred.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar I försäkringen ingår även en ansvarsförsäkring för styrelsen Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
7	8	16	13	44

Dessutom tillkommer:

Lokaler
1

Total tomtarea 15 036 m²

Bostadsarea 4 939 m²

Lokalarea 120 m²

Årets taxeringsvärde 67 781 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 378 tkr och planerat underhåll för 877 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan visar på en underhållskostnad de kommande 30 åren på 764 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 154 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 764 tkr (154 kr/m²).

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden. Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Värmeanläggning	2018	Utbyte av styr

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Föreningslokal	182 156
VVC	354 219
Tak	226 583
Utemiljö	114 373

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pauline Johnnyson	Ordförande	2020
Bo Holmqvist	Ledamot	2021
Mia Axenram	Ledamot	2020
Lennart Nilsson	Ledamot	2020
Anders Sjögren	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Eivind Torbjörn Balcker	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Melander, Baker Tilly Ängelholm KB Auktoriserad revisor	2020

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Lennart Badersten	2020
Bengt Göran Svensson (Sammanställande)	2020
Rolf Book	2020

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 59 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2015-07-01 då den i genomsnitt sänktes 14% på grund av att garageavgifterna plockades ur årsavgiften. Dess för innan skedde den senaste avgiftshöjningen 2010 med en höjning om 1%.

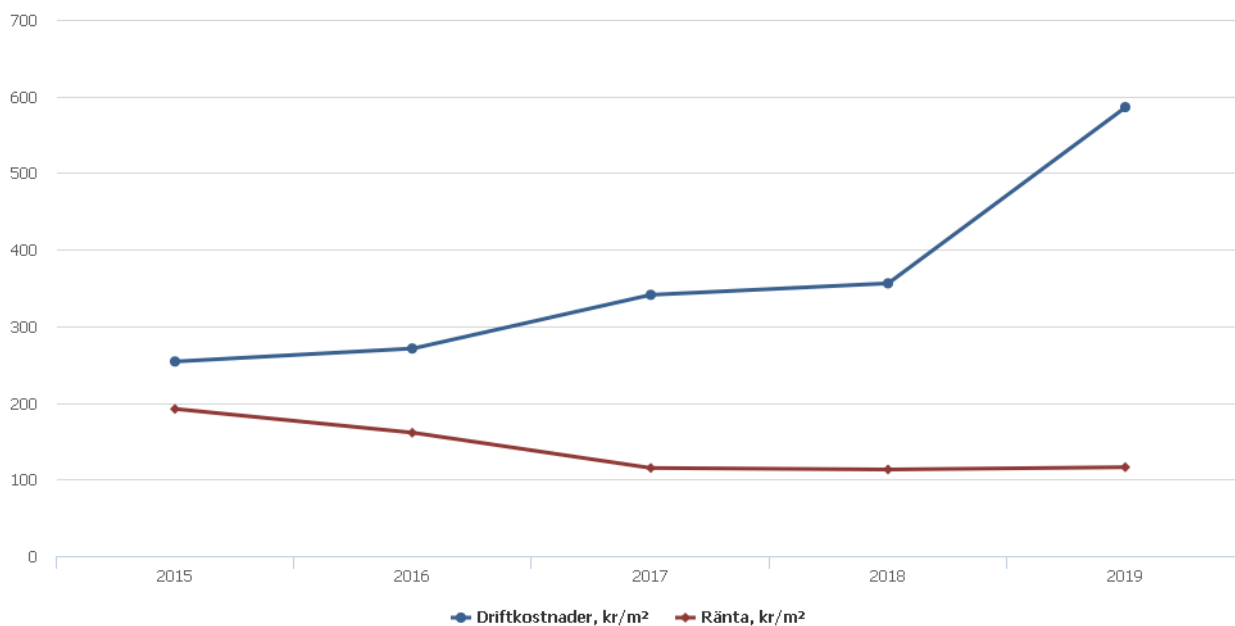
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 2,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 635 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 399	3 399	3 414	3 419	3 619
Resultat efter finansiella poster	-1 326*	268	518	684	775
Resultat exklusive avskrivningar	-580	706	955	1 113	1 204
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 344*	-24	346	518	724
Soliditet %	53	54	52	51	50
Likviditet %	351	507	580	658	525
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	635	635	635	635	635
Driftkostnader, kr/m ²	586	356	341	271	254
Ränta, kr/m ²	116	113	115	161	192
Lån, kr/m ²	7 282	7 352	7 423	7 625	7 770
Skuldkvot %	10,76	10,88	11,00	11,28	10,86



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter och garage mm. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel i procent av balansomslutningen.

*Nyckeltalen skiljer sig åt gentemot föregående år på grund av förändring i avskrivningsregler.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	35 799 500	5 652 829	2 336 194	267 523
Disposition enl. årsstämmobeslut			267 523	-267 523
Reservering underhållsfond		764 000	-764 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-877 331	877 331	
Årets resultat				-1 325 601
Vid årets slut	35 799 500	5 553 498	2 717 048	-1325 601

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	2 603 716
Årets resultat	-1 325 601
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-764 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	877 331
Summa	1 391 446

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	1 391 446
--	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.		
Nettoomsättning	Not 2 3 398 820	3 398 820
Övriga rörelseintäkter	Not 3 25 789	19 856
Summa rörelseintäkter	3 424 609	3 418 676
Rörelsekostnader		
Driftkostnader	Not 4 -2 966 792	-1 801 397
Övriga externa kostnader	Not 5 -382 330	-274 849
Personalkostnader	Not 6 -78 804	-78 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7 -745 382	-438 152
Summa rörelsekostnader	-4 173 308	-2 593 250
Rörelseresultat	-748 699	825 426
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	2 506
Övriga ränteintäkter	Not 8 11 418	12 107
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9 -588 321	-572 517
Summa finansiella poster	-576 903	-557 904
Resultat efter finansiella poster	-1 325 601	267 523
Årets resultat	-1 325 601	267 523

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	75 174 321	75 830 170
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	773 873	852 868
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	23 739	34 277
Summa materiella anläggningstillgångar		75 971 933	76 717 315
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		75 974 733	76 720 115
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		5 500	9 531
Övriga fordringar		1 467	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	299 965	14 264
Summa kortfristiga fordringar		306 932	23 795
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	4 219 875	5 175 166
Summa kassa och bank		4 219 875	5 175 166
Summa omsättningstillgångar		4 526 807	5 198 961
Summa tillgångar		80 501 540	81 919 076

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	35 799 500	35 799 500
Fond för yttre underhåll	5 539 498	5 652 829
Summa bundet eget kapital	41 338 998	41 452 329
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 717 047	2 336 194
Årets resultat	-1 325 601	267 523
Summa fritt eget kapital	1 391 446	2 603 716
Summa eget kapital	42 730 444	44 056 045
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	36 838 000
Summa långfristiga skulder	36 481 000	36 838 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	357 000
Leverantörsskulder	341 685	335 619
Skatteskulder	158 816	123 868
Övriga skulder	0	789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	432 595
Summa kortfristiga skulder	1 290 096	1 025 030
Summa eget kapital och skulder	80 501 540	81 919 076

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 325 601	267 523
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	745 382	438 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-580 219	705 675
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-283 137	31 008
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	265 065	228 039
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-598 291	964 722
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-357 000	-357 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-357 000	-357 000
Årets kassaflöde	-955 291	607 722
Likvidamedel vid årets början	5 175 167	4 567 445
Likvidamedel vid årets slut	4 219 875	5 175 167

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Maskiner	Linjär	20
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 134 820	3 134 820
Hyrer, garage	264 000	264 000
Summa nettoomsättning	3 398 820	3 398 820

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga lokalintäkter	20 400	15 300
Ersättningar var överlåtelse- och pantavgifter	5 329	4 552
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	4
Övriga rörelseintäkter	60	0
Summa övriga rörelseintäkter	25 789	19 856

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-877 331	-403 256
Reparationer	-377 639	-206 149
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-96 398	-62 358
Försäkringspremier	-30 332	-29 396
Systematiskt brandskyddsarbete	-163 291	-34 695
Serviceavtal	0	-1 113
Sotning	0	-959
Obligatoriska besiktningar	-8 943	-40 463
Bevakningskostnader	-2 957	-1 696
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 852
Snö- och halkbekämpning	-82 695	-48 741
Drift och förbrukning, övrigt	-6 077	-6 904
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-87 220	-24 693
Fordons- och maskinkostnader	-11 771	0
Vatten	-167 551	-129 769
Fastighetsel	-213 172	-205 727
Uppvärmning	-295 056	-202 439
Sophantering och återvinning	-43 724	-47 739
Fastighetservice	-502 635	-352 448
Summa driftkostnader	-2 966 792	-1 801 397

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Förvaltningsarvode	-184 063	-202 720
Resekostnader	0	-352
IT-kostnader	-3 625	-1 825
Arvode, yrkesrevisor	-20 875	-16 136
Övriga förvaltningskostnader	-38 019	-1 480
Kreditupplysningar	-500	-1 328
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 745	-6 600
Representation	-522	-2 000
Kontorsmateriel	0	-2 500
Telefon och porto	-10 157	-10 156
Konstaterade förluster hyror/avgifter*	-9 531	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 440	0
Konsultarvoden	-14 109	0
Bankkostnader	-4 256	-6 829
Övriga externa kostnader	-84 488	-22 924
Summa övriga externa kostnader	-382 330	-274 849

*Avser kundfordringar från föregående förvaltares avisering i 2018

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	-60 000	-60 000
Sociala kostnader	-18 804	-18 851
Summa personalkostnader	-78 804	-78 851

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-655 849	-333 078
Avskrivning Maskiner och inventarier	-89 533	-105 074
Summa av materiella anläggningstillgångar	-745 382	-438 152

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 418	12 107
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 418	12 107

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-587 534	-571 736
Övriga räntekostnader	-787	-781
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-588 321	-572 517

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	69 520 000	69 520 000
Byggnadsinventarier	10 880 000	10 880 000
	80 400 000	80 400 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	80 400 000	80 400 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 566 830	-4 236 762
	-4 566 830	-4 236 762
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-655 849	-330 078
	-655 849	-330 078
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 225 679	-4 566 830
Restvärde enligt plan vid årets slut	75 174 321	76 163 248
Varav		
Byggnader	64 294 321	64 950 170
Mark	10 880 000	10 880 000
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	67 781 000	60 359 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 069 000</i>	<i>46 215 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>16 712 000</i>	<i>14 144 000</i>

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	196 822	196 822
Maskiner	1 580 110	1 580 110
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 776 932	1 776 932
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-162 545	-136 475
Maskiner	-727 242	-648 237
	-889 787	-784 712
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-10 538	-26 098
Maskiner	-78 995	-79 005
	-89 533	-105 103
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-173 083	-162 545
Maskiner	-806 237	-727 242
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-979 320	-889 787
Restvärde enligt plan vid årets slut	797 612	887 145
Varav		
Maskiner och inventarier	23 739	34 277
Maskiner	773 873	852 868

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	10 201	9 930
Förutbetalda driftkostnader	234 450	4 334
Förutbetalt förvaltningsarvode	47 578	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 736	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	299 965	14 264

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	2 000	2 000
Bankmedel	4 217 875	5 173 166
Summa kassa och bank	4 219 875	5 175 166

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	36 838 000	37 195 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-357 000	-357 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 481 000	36 838 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	0,97%	2020-05-11	3 580 750,00	0,00	168 000,00	3 412 750,00
SBAB	1,02%	2020-12-07	8 833 000,00	0,00	64 000,00	8 769 000,00
SBAB	1,65%	2022-01-21	4 781 250,00	0,00	125 000,00	4 656 250,00
SBAB	1,95%	2025-03-20	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
Summa			37 195 000,00	0,00	357 000,00	36 838 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 357 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 428 000 kr till betalning mellan år 2 och år 5 efter balansdagen. Resterande skuld på 35 045 000 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	10 183	5 932
Upplupna räntekostnader	82 265	78 660
Upplupna driftskostnader	12 054	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	11 437	0
Upplupna elkostnader	15 416	34 038
Upplupna kostnader för renhållning	1 819	3 215
Upplupna styrelsearvoden	10 600	13 800
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	21 773
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31 987	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 834	50 336
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	432 595	207 754

Not Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	44 600 494	44 600 494

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Pauline Johnnyson

Bo Holmqvist

Mia Axenram

Anders Sjögren

Lenart Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Anders Melander
Auktoriserad revisor

