

Årsredovisning för
Brf Klostret 2
769611-4250
Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klostret 2, 769611-4250, får härmed avge årsredovisning för 2018.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2016-12-27 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Anna Sjödin		Ordförande	2019
Lise Ekström	Inträde 2018-11-26	Ledamot	2019
Fredrik Beijer	Utträde 2019-03-04	Ledamot	2019
Maria Bergara		Ledamot	2019
Tobias Henriksson		Ledamot	2019
Lars Jungmark	Utträde 2018-11-26	Ledamot	2019

Vald t.o.m. föreningsstämman

Styrelsesuppleanter

Karolina Rybak	Inträde 2018-11-26	Suppleant	2019
Jakob Ek		Suppleant	2019
Lise Ekström	Utträde 2018-11-26	Suppleant	2019

Ordinarie revisorer

Ernst & Young	Auktoriserad revisor
---------------	----------------------

Valberedning

Björn Reslow
Måns Nilsson

Firmateckning

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

FL

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klostret 2 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 22 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaden är uppförd 1908. Fastighetens adress är Östra Rönneholmsvägen 6 A-B.

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt och 5 lokaler samt 2 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	8 rok
6	2	1	4	1	2	5	1

Total tomtarea:	787 kvm
Total bostadsarea:	2610 kvm
Total lokalarea:	295 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Butik Ola & Ko	37,9 kvm	2019-10-31
Ann Gansén	71,4 kvm	2019-08-31
Peter Linde	30 kvm	2021-04-30
Leve Bageri och konditori AB	85 kvm	Tillsvidare
OST & Vänner AB	71 kvm	2021-03-31

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-05-31.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bengt i Hus	Teknisk förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Bredablick Fastighetspartner	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
NOMOR	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende	Serviceavtal klottersanering
Hisselektra	Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 42 068 kr och planerat underhåll för 5 593 745 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt styrelsen antagen budget avsätts det 441 450 kr 2018 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 152 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fönster.

FS

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 4 juni 2018, samt extra föreningsstämma 28 februari och 26 november 2018 med syfte att välja ny styrelseledamot och suppleant samt togs beslut om gemensam el. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2018 har 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 36 medlemmar.
2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
3 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 35 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen fastställde årsavgifterna enligt ekonomisk plan i samband med ombildningen 14 december 2016. Det har inte skett några förändringar av årsavgiften sedan dess.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016*
Rörelsens intäkter	1 565	1 543	77
Resultat efter finansiella poster	-5 555	-1 608	3
Förändring av underhållsfond	-	-8 280	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-5 241	6 982	33
Soliditet %	73	70	72
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	398	398	398
Driftskostnad, kr / kvm	262	239	11
Ränta, kr / kvm	71	59	3
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	152	15	-
Lån, kr / kvm	5 712	5 782	5 852
Snittränta (%)	1,24	1,02	1,02

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

* Föreningen ombildades 2016-12-14

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	55 889 264	-	2 602	-1 607 759
Disposition enligt föreningsstämma			-1 607 759	1 607 759
Avsättning till underhållsfond		441 450	-441 450	
Ianspråktagande av underhållsfond		-441 450	441 450	
Årets resultat				-5 554 628
Vid årets slut	55 889 264	-	-1 605 157	-5 554 628

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 605 157
Årets resultat före fondförändring	-5 554 628
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-441 450
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 450
Summa över/underskott	-7 159 785

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-7 159 785
-----------------------------------	-------------------

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

ff

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 482 604	1 506 999
Övriga rörelseintäkter	3	82 417	35 697
Summa rörelseintäkter		1 565 021	1 542 696
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-6 395 805	-2 468 565
Övriga externa kostnader	7	-157 459	-159 534
Personalkostnader	8	-45 997	-29 438
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-314 189	-310 096
Summa rörelsekostnader		-6 913 450	-2 967 633
Rörelseresultat		-5 348 429	-1 424 937
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		82	7 314
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 281	-171 386
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-18 750
Summa finansiella poster		-206 199	-182 822
Resultat efter finansiella poster		-5 554 628	-1 607 759
Årets resultat		-5 554 628	-1 607 759

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	63 860 102	64 174 291
Summa materiella anläggningstillgångar		63 860 102	64 174 291
Summa anläggningstillgångar		63 860 102	64 174 291
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 510	7 238
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	66 799	31 634
Summa kortfristiga fordringar		83 309	38 872
Kassa och bank	12	3 022 628	13 035 504
Summa omsättningstillgångar		3 105 937	13 074 376
SUMMA TILLGÅNGAR		66 966 039	77 248 667

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		55 889 264	55 889 264
Summa bundet eget kapital		55 889 264	55 889 264
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 605 157	2 602
Årets resultat		-5 554 628	-1 607 759
Summa fritt eget kapital		-7 159 785	-1 605 157
Summa eget kapital		48 729 479	54 284 107
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	16 388 000	16 592 000
Övriga långfristiga skulder		-	4 337 600
Summa långfristiga skulder		16 388 000	20 929 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	204 000	204 000
Leverantörsskulder		198 302	193 779
Medlemmarnas reparationsfond		1 122 499	1 306 906
Skatteskulder		67 904	62 200
Övriga skulder		13 758	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	242 097	267 868
Summa kortfristiga skulder		1 848 560	2 034 960
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 966 039	77 248 667

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 348 429	-1 424 937
Avskrivningar	314 189	310 096
Realisationsresultat avyttring av dotterbolag	-	18 750
Omklassificering inre reparationsfond	-	1 800 000
	-5 034 240	703 909
Erhållen ränta	82	7 314
Erlagd ränta	-206 281	-190 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-5 240 439	521 087
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-44 438	4 409 209
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-186 399	-19 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-5 471 276	4 910 710
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	5 563 463
Avyttring av dotterbolag	-	31 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	5 594 713
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	7 000 000	-
Amortering av låneskulder	-7 204 000	-204 000
Amortering av reverslån Fastighetsbolaget Sorken AB	-4 337 600	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 541 600	-204 000
Årets kassaflöde	-10 012 876	10 301 423
Likvida medel vid årets början	13 035 504	2 734 081
Likvida medel vid årets slut	3 022 628	13 035 504

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AB

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 039 036	995 657
Hyror bostäder	-	73 654
Hyror lokaler	418 368	414 888
Hyror p-platser/garage	12 000	12 000
Övriga objekt	13 200	10 800
Summa	1 482 604	1 506 999

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
KabelTV-avgifter/Bredband	23 940	24 225
El	35 142	-
Överlåtelseavgifter	2 258	3 360
Övriga intäkter	21 077	8 112
Summa	82 417	35 697

Not 4 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	9 779	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 600	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 806	-
VA & sanitet, installationer	8 828	-
Värme, installationer	-	3 521
Hiss	9 607	6 276
Skadedjur	4 448	-
Summa	42 068	9 797

Not 5 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
VA & sanitet, installationer	3 841 925	115 220
Värme, installationer	56 250	-
El, installationer	1 676 820	31 250
Övriga installationer	-	87 500
Huskropp, fönster	18 750	31 250
Övrigt	-	1 500 000
Summa	5 593 745	1 765 220

Underhåll av VA & sanitet, värme samt el har gjorts under 2017, 2018 och 2019 utifrån vad som stod i den ekonomiska planen, åtgärderna blev mer omfattande än förväntat och därmed högre kostnader.

RS

Not 6 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	62 684	62 200
Teknisk förvaltning	82 136	79 980
Besiktningsskostnader	1 160	-
Snöröjning	863	2 156
Serviceavtal	14 576	17 216
Förbrukningsmaterial	2 197	5 452
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	2 278
El*	111 821	45 235
Uppvärmning	333 707	328 957
Vatten och avlopp	49 677	57 850
Avfallshantering	37 637	41 122
Försäkringar	20 673	28 350
Systematiskt brandskyddsarbete	19 769	-
Arrendeavgifter	-	330
Kabel-TV	22 762	22 422
Övriga riskkostnader, avgälder och övrigt	330	-
Summa	759 992	693 548

*Gemensam el påbörjades 20 september 2018 och medlemmarna började debiteras för elen från 1 november 2018.

Not 7 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Tele och post	3 102	1 650
Ekonomisk förvaltning	58 924	58 752
Övriga förvaltningskostnader	20 393	18 585
Revision*	61 250	2 500
Jurist- och advokatkostnader	-	73 700
Bankkostnader	528	271
Övriga externa tjänster	3 125	2 156
Övriga externa kostnader**	10 137	1 920
Summa	157 459	159 534

* Revisionsarvodet för 2016 uppgick till 2 500 kr och hamnade som en kostnad 2017. Revisionsarvodet för 2017 uppgick till 41 250 kr och hamnade som en kostnad 2018. Revisionsarvodet för 2018 på 20 000 kr har bokats upp i 2018. Därav att revisionskostnaden 2018 är 61 250 kr.

** Övriga externa kostnader avser stämmokostnader samt en fordran sedan 2016 som inte kunnat härledas till något och därmed bokats om till en övrig kostnad.

FA

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	35 000	22 400
Summa	35 000	22 400
Sociala avgifter	10 997	7 038
Summa	45 997	29 438

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	314 189	310 096
Summa	314 189	310 096

Not 10 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	31 418 721	31 418 721
-Mark	33 095 939	33 095 939
	64 514 660	64 514 660
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	64 514 660	64 514 660
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-340 369	-30 273
	-340 369	-30 273
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-314 189	-310 096
	-314 189	-310 096
<i>Utgående avskrivningar</i>	-654 558	-340 369
Redovisat värde	63 860 102	64 174 291
<i>Varav</i>		
Byggnader	30 764 163	31 078 352
Mark	33 095 939	33 095 939
Taxeringsvärden		
Bostäder	39 200 000	39 200 000
Lokaler	3 327 000	3 327 000
Totalt taxeringsvärde	42 527 000	42 527 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>19 265 000</i>	<i>19 265 000</i>

FL

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter *	66 799	31 634
	66 799	31 634

* Avser förutbetalda kostnader för kabel-tv och försäkring samt upplupna intäkter avseende debitering av el till medlemmar.

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 022 628	13 035 504
	3 022 628	13 035 504

Not 13 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	204 000	204 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	816 000	816 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 572 000	15 776 000
	16 592 000	16 796 000

Not 14 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	16 592 000	16 796 000
Summa	16 592 000	16 796 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	-	-	7 000 000	-	-7 000 000	-
Nordea	0,90 %	2019-11-13	5 000 000	-	-	5 000 000
Nordea	1,55 %	2021-11-17	4 796 000	-	-204 000	4 592 000
Nordea	0,94 %	2021-11-17	-	3 500 000	-	3 500 000
Nordea	1,35 %	2023-11-15	-	3 500 000	-	3 500 000
			16 796 000	7 000 000	-7 204 000	16 592 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	45 997	29 438
Upplupna räntekostnader	9 271	7 700
Förutbetalda intäkter	99 092	127 040
Upplupna revisionsarvoden	20 000	-
Upplupna driftskostnader	67 737	103 690
	242 097	267 868

PS

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	17 000 000	17 000 000
Summa ställda säkerheter	17 000 000	17 000 000

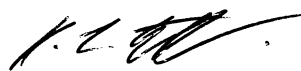
Underskrifter

Malmö 2019- -

Anna Sjödin



Lise Ekström



Tobias Henriksson



Maria Bergara



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-05-07
Ernst & Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor