

ÅRSREDOVISNING 2020

BRF Delfinen 2
769609-5970



Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	16

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Delfinen 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marknaden skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-05-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-05-09 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2016-12-06.

Styrelsens säte: Skåne Län, Malmö kommun

Föreningen äger fastigheten, byggnad och mark, med beteckningen Havsuttern 2, Malmö kommun.

Föreningens gatuadress: Friisgatan 1, 214 21 Malmö
Kapellgatan 4, 214 21 Malmö

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Protector via Bostadsrätternas försäkring.

Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningens styrelse

Styrelsen, som valdes på fjolårets ordinarie föreningsstämma, har efter konstituerande möte haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Linus Knutsson	Ledamot	2022
Ewelina Wettergren	Ledamot	2022
Cina Wikeborg	Ledamot	2021
Peter Brost	Ledamot	2021
Jonas Björkgren	Suppleant	2021

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Revisor

Ingrid Sollerhed (Ernst & Young)

Valberedning

Magnus Jando

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen.

Lars Hansson Fastighetsförvaltning har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Fastigheten Malmö Havsuttern 2 har en tomtareal om 996 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Föreningens byggnader uppfördes under 1912. Ombildning till bostadsrätt ägde rum 2005. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 1960. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 28 lägenheter. Den totala boytan uppgår till 2 895 kvm bostadsarea. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler.

Lägenhetsfördelning

1 stycken 1 rum och kök

5 stycken 2 rum och kök

2 stycken 3 rum och kök

20 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året slutfört vattenskadan på taket. Det sista åtagandet gällande OVK har slutförts och besiktningsprotokoll är inhämtat. Energideklaration är gjord och så även brandbesiktning.

Material i form av filmer på avloppsrör, historik och aktuell information är inhämtat och konsult för uppdraget att ta in anbud från reliningföretag samt vara projektledare under åtgärdstiden är klar.

Ett lån är omförhandlat och klart och föreningen fortsätter att följa den uppsatta lånestrategin för att minska risk.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2020-05-20. 13 röstberättigade medlemmar och 1 representerades via ombud.

Föreningsaktiviteter under året

Mingel på gården med mat och dryck samt frågetävling anordnades under september.

P.g.a. av Corona fick julminglet ställas in. Dock anordnas en mycket uppskattad, mindre julkonsert på gården den 13/12 samt den 24/12 då även jultomten gästade. Gården och trapphusen pyntades med juldekorationer

Underhåll och underhållsplan

Styrelsen arbetar i enlighet med underhållsplan som togs fram under 2016. Planen används som guide då det i vissa fall kan vara lämpligt att tidigare- eller senarelägga vissa aktiviteter.

Utfört underhåll

Alla anmärkningar på OVK slutfördes.	2020
Vattenskador tak slutfördes	2020
Energibesiktning	2020
Brandbesiktning. (Brandsläckare ska installeras)	2020
Målning av portar till gården och trapphus	2020
Nya anslagstavlor i entréer	2020
Städning av gård.	2020
- Nya blommor. Borttagning av barnleksaker och gamla cyklar	
Framtagning av material till anbudsfrågan reilining-2021	2020
Konsult Peter Halling anlätades för reilining 2021	2020
Hemsidan är uppdaterad och påfylld med ny information (delvis pågående)	2020
Hela huset hjälptes åt att städa trapphusen	2020
Takrännor rensades	2020

Framtida underhåll

Nedan följer vilka större åtgärder som är planerade de kommande 10 åren. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Åtgärd	Planerat år
Relining	2021
Dränering av grund mot gård Dränering med isodrän och fiberduk	2025
Putsade källarväggar Putslagning/målning	2027
Källargolv Målning och underhåll	2027
Dränering av grund mot gata Dränering med isodrän och fiberduk	2028

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 45 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 5 st överlåtelse.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2021 är 47 600 kr (år 2020, 47 300 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften höjdes med 2% 2020-04-01 och ytterligare 1% 2021-04-01

Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor.</i>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	624	606	610	604	604
Nettoomsättning	1 800	1 762	1 760	1 782	1 784
Årets resultat	- 159	- 519	- 259	105	321
Totalt eget kapital	38 141	38 301	37 139	37 398	37 293
Balansomslutning	55 097	55 290	54 185	53 843	53 822
Soliditet, %	69%	69%	69%	69%	69%
Bokfört värde, byggnader och mark	51 494	52 032	52 570	51 019	51 236
Taxeringsv.,byggnader och mark	55 000	55 000	41 000	41 000	41 000
Taxeringsvärde, byggnader	29 000	29 000	23 800	23 800	23 800
Låneskuld	16 576	16 630	16 685	16 119	16 174
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	5 726	5 744	5 854	5 656	5 675
Belåningsgrad, %	30%	30%	41%	39%	39%
Amortering under året (- nytt lån)	54	55	- 566	55	89
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,24%	1,26%	1,57%	1,55%	2,06%
Likvida medel	3 541	3 194	1 568	2 778	2 414
Likviditet, %	829%	787%	389%	743%	602%
Kassaflöde, kr/kvm	230	183	190	204	186
Avsättning yttre fond, kr/kvm	144	144	144	144	45

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt:

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån som oförhandlas efter balansdagen)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	37 415 761	1 367 942	36 073	-519 186	38 300 590
Disp. enligt stämmobeslut			-519 186	519 186	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		417 000	-417 000		0
ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0	0		0
Inbetalt under året	1 680 433				1 680 433
Årets resultat				-159 324	-159 324
Belopp vid årets utgång	39 096 194	1 784 942	-900 113	-159 324	39 821 699

Av medlemsinsatserna utgör 35.479.961 insats enligt ekonomisk plan och 1.935.800 upplåtelseavgifter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt och 35.479.961 överensstämmer med total insats enligt ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-483 113
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-417 000
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-159 324
Summa, till stämmans förfogande	-1 059 437

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-1 059 437
Summa	-1 059 437

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 799 840	1 761 672
Summa rörelseintäkter		1 799 840	1 761 672
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 170 146	-1 425 842
Övriga externa kostnader	4	-10 250	-61 532
Personalkostnader och arvoden	5	-41 699	-50 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-538 002	-538 002
Summa rörelsekostnader		-1 760 097	-2 076 182
Rörelseresultat		39 743	-314 510
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 236	4 836
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 303	-209 512
Summa finansiella poster		-199 067	-204 676
Resultat efter finansiella poster		-159 324	-519 186
Resultat före skatt		-159 324	-519 186
Årets resultat		-159 324	-519 186

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	51 493 747	52 031 749
Summa materiella anläggningstillgångar		51 493 747	52 031 749
Summa anläggningstillgångar		51 493 747	52 031 749
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		0	11 876
Övriga fordringar		1 249	2 041
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	61 113	50 242
Summa kortfristiga fordringar		62 362	64 159
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 541 015	3 193 791
Summa kassa och bank		3 541 015	3 193 791
Summa omsättningstillgångar		3 603 377	3 257 950
SUMMA TILLGÅNGAR		55 097 124	55 289 699

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		37 415 761	37 415 761
Fond för yttre underhåll		1 784 942	1 367 942
Summa bundet eget kapital		39 200 703	38 783 703
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-900 113	36 074
Årets resultat		-159 324	-519 186
Summa fritt eget kapital		-1 059 437	-483 112
Summa eget kapital		38 141 266	38 300 591
Långfristiga skulder			
	9		
Skulder till kreditinstitut	10	8 294 269	12 479 333
Summa långfristiga skulder		8 294 269	12 479 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 281 264	4 150 764
Leverantörsskulder		177 971	157 694
Skatteskulder		3 431	3 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	198 923	197 934
Summa kortfristiga skulder		8 661 589	4 509 775
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 097 124	55 289 699

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,75 %
Komponenter	2,5 - 20,0 %
Genomsnittlig avskrivning	1,64%

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens underhållsplan.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av stämman via resultatdispositionen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 2020 1.429 kronor per lägenhet.

Föreningen har inte något taxeringsvärde för lokaler och betalar därmed inte statlig fastighetsskatt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgift bostadsrätter	1 792 539	1 755 037
Hyra bostäder hyresrätt	0	3 871
Intäkt överlåtelse- och panthantering	7 301	2 764
Summa	1 799 840	1 761 672

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	837 684	831 749
Löpande underhåll, se spec. nedan	332 462	83 336
Periodiskt/planerat underhåll, se spec. nedan	0	510 757
Summa	1 170 146	1 425 842
Specifikation driftskostnader		
El	56 384	63 177
Uppvärmning	316 423	324 549
Vatten & avlopp	63 292	55 137
Avfallshantering	53 810	49 767
Gångbanerenshållning	7 389	7 230
Hissbesiktning	2 675	2 708
Fastighetsförsäkring	44 703	40 398
Försäkring Anticimex	10 582	9 936
Kabel-TV	29 469	28 804
Bredband	45 360	44 415
Fastighetsförvaltning enligt avtal	80 230	72 094
Fastighetsförvaltning utöver avtal	8 270	10 816
Kommunal fastighetsavgift bostäder	40 012	38 556
Förbrukningsinventarier	1 794	9 994
Förbrukningsmaterial	7 619	7 640
Kontorsmaterial	144	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	3 510	4 608
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	43 860	43 750
Kostnad överlåtelse- och panthantering	4 579	1 743
Administrativa kostnader	11 120	11 857
Bolagsverket	1 800	0
Medlemskap bostadsrätterna	4 660	4 570
Summa	837 685	831 749

Specifikation löpande underhåll, reparationer

Material	1 824	0
Bostäder	2 332	0
Gemensamma Utrymme	7 202	0
Installationer värme	4 079	0
Installationer ventilation	6 417	11 485
Installationer Tele/TV/Porttele	3 339	20 517
Installationer hissar	18 533	27 827
Fastighet utvändigt, tak	287 931	18 750
Fastighet utvändigt, fönster	0	1 738
Fastighet utvändigt	805	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	3 019
Summa	332 462	83 336

Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll

Planerat Uh/Rep	0	17 375
Gemensamma utrymnen	0	37 500
Gemensamma utrymnen, tvättutrustning	0	1 944
Installationer VA/sanitet, stamspolning	0	135 813
Installationer hissar	0	105 000
Huskropp utv. dörrar	0	213 125
Summa	0	510 757

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revisor.

	2020	2019
Konsultarvode	0	51 657
Extern revisor	10 250	9 875
Summa	10 250	61 532

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	31 730	38 660
Sociala avgifter	9 969	12 146
Summa	41 699	50 806

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Avskrivning byggnader, enligt plan	538 002	538 002
Summa	538 002	538 002

Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden, byggnader	32 709 249	32 709 249
Årets anskaffning, byte tappvattenledningar		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 709 249	32 709 249
Ingående avskrivningar	-2 582 000	-2 043 998
Årets avskrivningar	-538 002	-538 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 120 002	-2 582 000
Utgående redovisat värde	29 589 247	30 127 249
Bokfört värde byggnader	29 589 247	30 127 249
Bokfört värde mark	21 904 500	21 904 500
Bokfört värde byggnader och mark	51 493 747	52 031 749
Taxeringsvärden byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärden mark	26 000 000	26 000 000
Summa	55 000 000	55 000 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Havsuttern 2
Taxerad som hyreshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 1960 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader hiss	2 125	5 823
Förutbetald försäkring	26 097	24 508
Förutbetalda kostnader vatten & avlopp	5 304	0
Förutbetald kostnad renhållning	2 832	0
Förutbetald kostnad medlemsorganisation	4 760	0
Förutbetald kostnad bredband, kabel-TV	18 807	18 699
Övriga förutbetalda kostnader	1 187	1 212
Summa	61 112	50 242

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	18 000 000	18 000 000
Summa	18 000 000	18 000 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2020-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2020-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	0,55%	3 M stibor	4 096 200	0
Stadshypotek	1,40%	2021-12-30	4 135 700	5 200
Stadshypotek	1,55%	2022-06-30	598 600	6 384
Stadshypotek	1,39%	2022-12-01	4 066 200	10 000
Stadshypotek	1,51%	2023-09-30	3 678 833	32 980
Summa			16 575 533	54 564

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 16 575 533 (16 630 097) kronor. Under räkenskapsåret har 54 564 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 8 294 269 (12 479 333) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 16 302 713 (4 150 764) kronor. På balansdagen utgör 54 564 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Föreningen har ett lån som förfaller under 2021. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånet kommer omsättas på förfallodagen

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 16 302 713 (16 357 277) kronor.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	31 730	34 872
Upplupna sociala avgifter	9 969	10 956
Upplupen räntekostnad	3 298	3 510
Upplupen kostnad VA	0	11 861
Upplupen kostnad sophämtning	0	5 226
Förutbetalda hyror och avgifter	141 027	121 509
Upplupen kostnad extern revision	10 250	10 000
Övriga upplupna kostnader	2 648	0
Summa	198 922	197 934

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
Årsavgiften höjs med 1% 2021-04-01.

Malmö 2021- -

Cina Wikeborg
Ordförande

Linus Knutsson

Ewelina Wettergren

Peter Brost

Min revisionsberättelse har lämnats

Ingrid Sollerhed Fahlén
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB