



ÅRSREDOVISNING 2018

2018-07-01-2019-06-30

Bostadsrättsföreningen Tullgården

Org nr 745000-0547



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Tullgården (745000-0547) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30,

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 Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1953 på fastigheten Hospitalsträdg 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Tullgatan 12 i Lund.

2018-07-01-2019-06-30

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	13	534
2	1	50
3	2	142
	16	726

Ordinarie föreningsstämma hölls den 13 november 2018, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jordan Rydell	ordförande
Catharina Buhrgard	styrelseledamot
Christoffer Hansson	styrelseledamot
Pär Börjesson	styrelseledamot
Johan Persson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Anders Folkesson.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

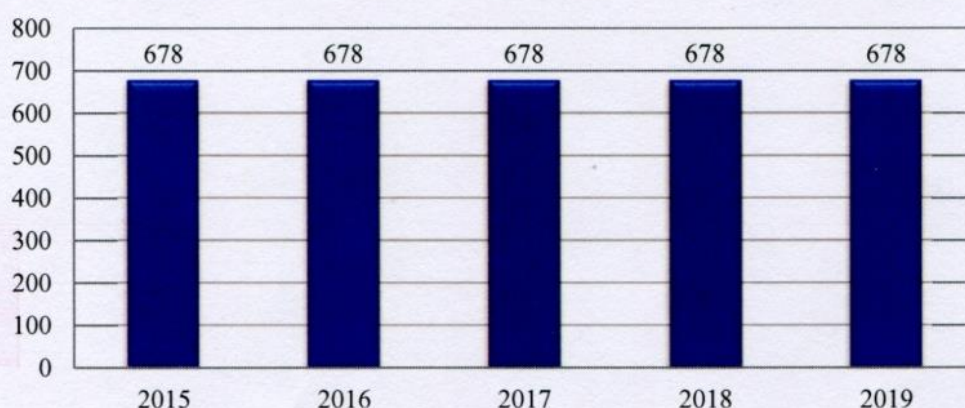
Under året har föreningen fått nya fastighetsboxar (postboxar) monterade i trapphuset. Nästa år kommer föreningen att upprätta en underhållsplan i samarbete med HSB Skåne.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 678 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 837 358 kr. Under året har föreningen amorterat 198 768 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 9 år.

Amorteringstakten har ökat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). 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

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	511	512	508	508
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	17	-27	47
Eget kapital, tkr	-68	-106	-123	-95
Taxeringsvärde, tkr	13 800	12 200	12 200	12 200
-varav byggnad, tkr	6 600	6 400	6 400	6 400
Soliditet	-4%	-5%	-6%	-4%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	678	678	678	678
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 531	2 805	2 971	3 010
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	13%	17%	18%	18%

En snittlägenhet på 45 m² kan förenklat sägas vara belånad med 113 900 kr vid årets utgång.

På en snittlägenhet på 45 m² belöper en månadsavgift om ca 2 500 kr/månad.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 534	0	234 245	-379 552	16 687	-106 086
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				16 687	-16 687	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			41 400	-41 400		0
Årets resultat					37 944	37 944
Belopp vid årets utgång	22 534	0	275 645	-404 265	37 944	-68 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-362 865
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-41 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	37 944
Summa till stämmans förfogande	-366 321

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-366 321
-------------------------	----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-07-01- 2019-06-30	2017-07-01- 2018-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	511 242	511 907
Övriga rörelseintäkter		561	0
Summa rörelseintäkter		511 803	511 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-342 891	-324 845
Övriga externa kostnader	3	-9 506	-5 823
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-76 503	-108 772
Summa rörelsekostnader		-428 899	-439 440
Rörelseresultat		82 904	72 467
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		115	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-45 075	-55 780
Summa finansiella poster		-44 960	-55 780
Resultat efter finansiella poster		37 944	16 687
Årets resultat		37 944	16 687

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

Årets resultat	37 944	16 687
Reservering till fond för yttre underhåll	-41 400	-36 600

Över-/underskott efter disposition av underhåll	-3 456	-19 913
--	---------------	----------------

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	2019-06-30	2018-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 358 013	1 434 516
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 358 013	1 434 516
 Summa anläggningstillgångar		 1 358 013	 1 434 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 604	6 160
Övriga fordringar	5	7 363	8 355
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	10 198	3 136
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		20 165	17 651
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	455 790	536 168
<i>Summa kassa och bank</i>		455 790	536 168
 Summa omsättningstillgångar		 475 955	 553 819
 SUMMA TILLGÅNGAR		 1 833 967	 1 988 334

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 534	22 534
Fond för yttre underhåll		275 645	234 245
<i>Summa bundet eget kapital</i>		298 179	256 779
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-404 265	-379 552
Årets resultat		37 944	16 687
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-366 321	-362 865
Summa eget kapital		-68 142	-106 086
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 837 358	2 036 126
Summa långfristiga skulder		1 837 358	2 036 126
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 969	12 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	50 782	45 878
Summa kortfristiga skulder		64 751	58 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 833 967	1 988 334

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: 120 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.

3-07-01-2019-06-30

1 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter bostäder	492 312	492 312
Intäkter pant, överlåtelse	3 186	3 851
Intäkter kabel-TV	15 744	15 744
Summa nettoomsättning	511 242	511 907
2 Driftskostnader	2019	2018
Löpande underhåll	46 934	19 877
El	17 097	17 404
Uppvärmning	123 094	132 631
Vatten, avlopp	21 878	21 704
Renhållning	34 328	33 605
Kabel-TV, internet	14 491	19 852
Fastighetsförsäkringspremier	3 657	10 642
Fastighetsskatt	22 032	21 040
Förvaltningsavtal	59 380	48 090
Summa drift	342 891	324 845
3 Övriga externa kostnader	2019	2018
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	600
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	45	0
Kostnader pant, överlåtelse	4 777	1 703
Övriga förvaltningskostnader	4 684	3 521
Summa övriga externa kostnader	9 506	5 823

4 Byggnader och mark**2019-06-30 2018-06-30**

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2072

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2019-06-30
Ursprunglig byggnad	146 804	-39 152	-2 447	120	105 205
Ursprunglig mark	21 896				21 896
Badrum	1 947 747	-1 025 422	-48 544	40	873 781
Fasadrenovering	765 275	-382 635	-25 509	30	357 131
Fönsterbyte	322 723	-322 720	-3	10	0
Balkonger	658 995	-658 995	0		0
Byggnader	3 863 440	-2 428 924	-76 503		1 358 013

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	3 841 544	3 841 544
Ingående anskaffningsvärden mark	21 896	21 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 863 440	3 863 440

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-2 428 924	-2 320 152
Årets avskrivningar	-76 503	-108 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 505 427	-2 428 924

Redovisat värde

1 358 013	1 434 516	1 358 013	1 434 516
-----------	-----------	-----------	-----------

Taxeringsvärde

	2019-06-30	2018-06-30
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 600 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	7 200 000	5 800 000
Summa taxeringsvärde	13 800 000	12 200 000

Fastighetsbeteckning: Hospitalsträdg 6

Byggnads- och värdeår: 1953

5 Övriga fordringar**2019-06-30 2018-06-30**

Skattekonto	91	91
Skattefordringar	7 272	8 264
Summa övriga fordringar	7 363	8 355

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**2019-06-30 2018-06-30**

Förutbetald försäkring	5 851	1 706
Förutbetald kabel-tv	4 347	1 430
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 198	3 136

7 Kassa och bank**2019-06-30 2018-06-30**

Transaktionskonto bank	455 790	536 168
Summa kassa och bank	455 790	536 168

8 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.

9 Övriga skulder till kreditinstitut

2019-06-30 2018-06-30

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,30%	2020-09-30	4 628	505 982	509 374
Stadshypotek	1,95%	2019-08-20		100 000	100 000
Stadshypotek	1,95%	2019-07-16		900 000	900 000
Stadshypotek	1,10%	2019-07-30	195 800	280 952	476 752
Stadshypotek	1,95%	2019-09-09		50 000	50 000
			200 428	1 836 934	2 036 126

Nästa års amortering beräknas uppgå till

200 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del**1 636 934****2 036 126**

Genomsnittsränta vid årets utgång

1,64%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

800 000

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

836 934

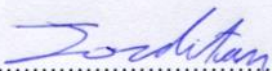
10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2019-06-30 2018-06-30

Upplupen el	1 180	1 291
Upplupen värme	3 847	3 957
Upplupet vatten	1 440	2 000
Upplupen sophämtning	2 889	2 779
Förutbetalda månavgifter/hyror	0	30 461
Upplupna räntekostnader	4 932	5 390
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 494	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	50 782	45 878

Lund, 2019-12-16

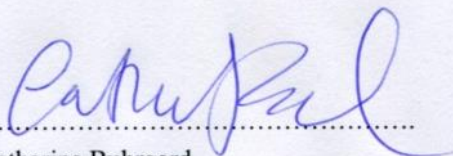
ort och datum



Jordan Rydell



Christoffer Hansson

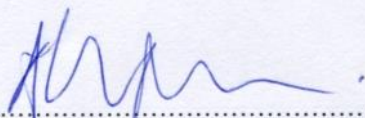


Catharina Buhrgard



Pär Börjesson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2019-11-14



Anders Folkesson

Av föreningen vald revisor