



ÅRSREDOVISNING 2017

2017-07-01-2018-06-30

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 2017-07-01 - 2018-06-30.

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 Hospitalsträdgränden 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Tullgatan 12 i Malmö.

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 5 december 2017, varvid 6 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jordan Rydell	ordförande, vald till stämman 2018
Catharina Buhrgard	styrelseledamot, vald till stämman 2018
Johan Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2018

Henrik Nordh	styrelsesuppleant, vald till stämman 2018
--------------	---

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

Vi har haft en intensiv amortering på lånet med högsta ränta

Vi har ett nytt förvaltningsavtal med HSB Skåne

Vi har ett nytt försäkringsavtal

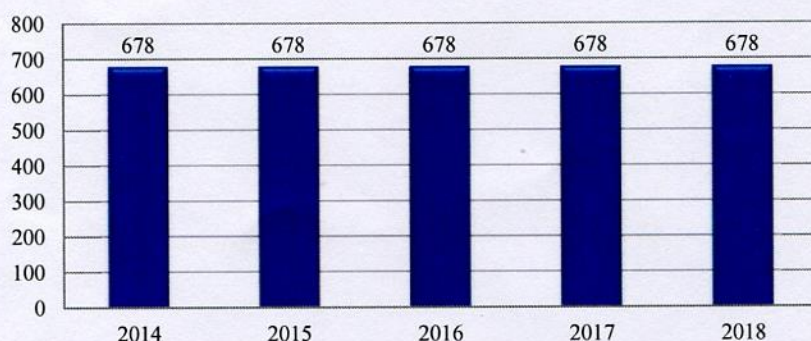
Vi har ett nytt EL avtal via HSB Skåne med bättre pris

Ekonomi

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

Den för år 2018 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 2 036 126 kr. Under året har föreningen amorterat 120 834 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 17 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	36
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	36

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

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	512	508	508	508
Resultat efter finansiella poster, tkr	17	-27	47	7
Eget kapital, tkr	-106	-123	-95	-143
Taxeringsvärde, tkr	12 200	12 200	12 200	12 200
-varav byggnad, tkr	6 400	6 400	6 400	6 400
Soliditet	-5%	-6%	-4%	-7%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	678	678	678	678
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 805	2 971	3 010	3 057
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	17%	18%	18%	18%

En snittlägenhet på 45 m² kan förenklat sägas vara belånad med 126 200 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	197 645	-315 500	-27 452	-122 773
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-27 452	27 452	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			36 600	-36 600		0
Årets resultat					16 687	16 687
Belopp vid årets utgång	22 534	0	234 245	-379 552	16 687	-106 086

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-342 952
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-36 600
Årets resultat	16 687
Summa till stämmans förfogande	-362 865

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-362 865
-------------------------	----------



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Tullgården

Org nr 745000-0547

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2017-07-01- 2018-06-30	2016-07-01- 2017-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	511 907	508 056
Summa rörelseintäkter		511 907	508 056
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-324 845	-367 756
Övriga externa kostnader	3	-5 823	-2 526
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-108 772	-108 772
Summa rörelsekostnader		-439 440	-479 054
Rörelseresultat		72 467	29 002
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	42
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 780	-56 496
Summa finansiella poster		-55 780	-56 454
Resultat efter finansiella poster		16 687	-27 452
Årets resultat		16 687	-27 452

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll

Årets resultat	16 687	-27 452
Reservering till fond för yttre underhåll	-36 600	-36 600
Över-/underskott efter disposition av underhåll	-19 913	-64 052

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.



HSB - där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Tullgården

Org nr 745000-0547

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-06-30	2017-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	1 434 516	1 543 288
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		1 434 516	1 543 288
Summa anläggningstillgångar		1 434 516	1 543 288
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 160	5 022
Övriga fordringar	5	8 355	38 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	3 136	7 381
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		17 651	50 736
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	7	536 168	548 451
<i>Summa kassa och bank</i>		536 168	548 451
Summa omsättningstillgångar		553 819	599 187
SUMMA TILLGÅNGAR		1 988 334	2 142 474



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Tullgården

Org nr 745000-0547

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-06-30	2017-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 534	22 534
Fond för yttre underhåll		234 245	197 645
Summa bundet eget kapital		256 779	220 179
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-379 552	-315 500
Årets resultat		16 687	-27 452
Summa ansamlad förlust		-362 865	-342 952
Summa eget kapital		-106 086	-122 773
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 036 126	2 156 960
Summa långfristiga skulder		2 036 126	2 156 960
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 416	29 321
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	45 878	78 966
Summa kortfristiga skulder		58 294	108 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 988 334	2 142 474

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.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Årsavgifter bostäder	492 312	492 312
Intäkter pant, överlåtelser	3 851	0
Intäkter kabel-TV	15 744	15 744
Summa nettoomsättning	511 907	508 056
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	19 877	30 681
El	17 404	13 653
Uppvärmning	132 631	137 560
Vatten, avlopp	21 704	23 394
Renhållning	33 605	36 284
Kabel-TV, internet	19 852	16 670
Fastighetsförsäkringspremier	10 642	9 504
Fastighetsskatt	21 040	20 288
Förvaltningsavtal	48 090	79 722
Summa drift	324 845	367 756
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	0
Kontorsmaterial, tele, porto	0	65
Kostnader pant, överlåtelser	1 703	0
Övriga förvaltningskostnader	3 521	2 461
Summa övriga externa kostnader	5 823	2 526

4 Byggnader och mark

2018-06-30 2017-06-30

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2072

	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2018-06-30
Ursprunglig byggnad	146 804	-36 705	-2 447	120	107 652
Ursprunglig mark	21 896				21 896
Badrum	1 947 747	-976 878	-48 544	40	922 325
Fasadrenovering	765 275	-357 126	-25 509	30	382 640
Fönsterbyte	322 723	-290 448	-32 272	10	3
Balkonger	658 995	-658 995	0		0
Byggnader	3 863 440	-2 320 152	-108 772		1 434 516

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	-2 320 152	-2 211 380
Årets avskrivningar	-108 772	-108 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 428 924	-2 320 152

Redovisat värde

2018-06-30 2017-06-30

Taxeringsvärde

Taxeringsvärden byggnad - bostäder	6 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	5 800 000	5 800 000
Summa taxeringsvärde	12 200 000	12 200 000

Fastighetsbeteckning: Hospitalsträdg 6

Byggnads- och värdeår: 1953

5 Övriga fordringar

2018-06-30 2017-06-30

Skattekonto	91	29 317
Skattefordringar	8 264	9 016
Summa övriga fordringar	8 355	38 333

6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

2018-06-30 2017-06-30

Förutbetald försäkring	1 706	3 179
Förutbetald kabel-tv	1 430	4 202
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 136	7 381

7 Kassa och bank

2018-06-30 2017-06-30

Transaktionskonto bank	536 168	548 451
Summa kassa och bank	536 168	548 451

8 Förändring i eget kapital

Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Tullgården

Org nr 745000-0547

9 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Låneinstitut	Ränta	Konv datum	Amortering		
Stadshypotek	1,30%	2018-09-30	14 628	509 374	516 688
Stadshypotek	1,70%	2018-09-07		100 000	100 000
Stadshypotek	1,70%	2018-10-13		900 000	900 000
Stadshypotek	5,13%	2019-04-30	113 520	476 752	590 272
Stadshypotek	1,70%	2018-09-07		50 000	50 000
			128 148	2 036 126	2 156 960

Nästa års amortering beräknas uppgå till

128 148

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 907 978

2 156 960

Genomsnittsränta vid årets utgång

2,40%

Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till

512 592

Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till

1 395 386



HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättsföreningen Tullgården

Org nr 745000-0547

10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2018-06-30 2017-06-30

Upplupen el	1 291	1 052
Upplupen värme	3 957	4 540
Upplupet vatten	2 000	2 080
Upplupen sophämtning	2 779	2 745
Förutbetalda månavgifter/hyror	30 461	33 397
Upplupna räntekostnader	5 390	5 489
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	29 663
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	45 878	78 966

2019-02-06

ort och datum

Jordan Rydell

Johan Persson

Catharina Buhgard

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2018-10-26

Anders Folkesson

Av föreningen vald revisor