



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

Styrelsen

Sören Thomas Eliasson	Ledamot
Nils Bertil Allan Gunnarsson	Ledamot
Karin Elisabeth Lamiva	Ledamot
Bengt Jonas Emanuel Lindström	Ledamot
Håkan Palander	Ledamot
Esben Peter Carlsen	Suppleant
Kjell Thomas Larsson	Suppleant
Lena Cecilia Lindell	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Olga Orishchyna	Suppleant Extern	KPMG

Valberedning

Holger Luthman
May Mosbach

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Propellern 3	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

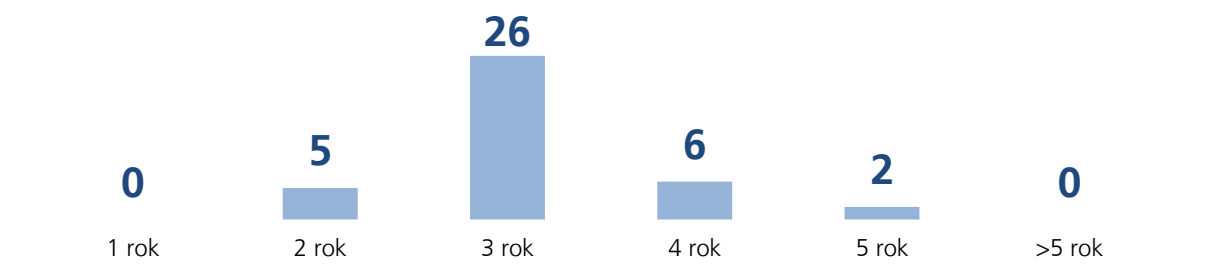
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 3 flerbostadshus.
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 529 m², varav 4 229 m² utgör lägenhetsyta och 300 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik 1	90 m ²	Se avtal
Butik 2	120 m ²	Se avtal
Butik 3	90 m ²	Se avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler 2 och 3.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Servitut med Brf Havslunden

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2019	Fortsätter 2020
Fasadrenovering	2018	Fortsätter 2019

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

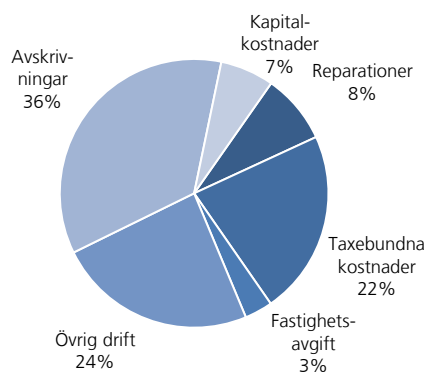
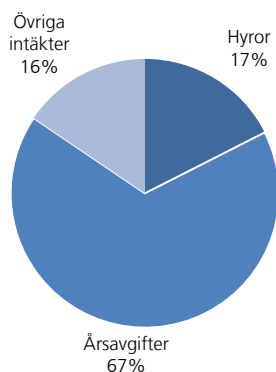
Avtal	Leverantör
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 585 364	1 773 024
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 431 204	3 717 290
Ökning av kortfristiga skulder	715 063	128 252
	4 146 267	3 845 542
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 038 971	2 348 898
Finansiella kostnader	224 904	231 564
Ökning av materiella anläggningstillgångar	3 709 624	304 513
Ökning av kortfristiga fordringar	23 775	17 426
Minskning av långfristiga skulder	130 800	130 800
	6 128 074	3 033 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	603 558	2 585 364
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 981 807	812 340

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med renovering av fasaden har fortsatt under året. I korthet innebär uppgörelsen med Skanska att de står för alla kostnader för att återställa fasaden till ursprungligt skick medan föreningen står tillkommande kostnader för den värdehöjande delen vilket framförallt avser värdet av en tvåstegs luftad fasad samt renovering av samtliga fönster.

Renoveringen av U-huset färdigställdes sommaren 2019. Därefter påbörjades arbetet med renovering av T-huset. Detta beräknas vara renoverat till sommaren 2020 varefter det återstår att renovera radhusen.

Sommaren 2019 bytte föreningen leverantör av TV och bredband till Telia. Bytet innebar också föreningen tecknade ett kollektivt bredband för samtliga lägenheter till en månatlig kostnad om 150 kr som debiteras separat på månadsfakturan.

I september tecknades avtal med Ilse Jacobsen A/S om att hyra den fd "butik Monica" lokalen.

Under hösten har föreningen också installerat trygghetskameror i fastigheten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 58
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta*	543	543	543	543
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 995	2 377	2 298	2 374
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 173	5 500	5 533	5 816
Elkostnad/m ² totalyta	96	88	72	68
Värmekostnad/m ² totalyta	51	72	68	65
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	21	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	50	54	50	42
Soliditet (%)	82	82	83	82
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-78	-118	-142	-305
Nettoomsättning (tkr)	3 422	3 454	3 381	3 476

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 229 m² bostäder och 300 m² lokaler.

* På grund av nya uppmätta ytor i samband med fastighetstaxeringen 2019 har ovan flerårsöversikt ändrats avseende nyckeltal för 2018 och bakåt. Det har inte skett någon fysisk förändring av lokalytorna varför det för jämförbarheten bedöms mer rättvisande att göra en ändring även av tidigare perioder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	102 400 000	0	0	102 400 000
Fond för yttre underhåll	4 290 479	250 000	-279 145	4 319 624
S:a bundet eget kapital	106 690 479	250 000	-279 145	106 719 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	31 775	-250 000	160 965	120 810
Årets resultat	-77 629	-77 629	118 180	-118 180
S:a ansamlad förlust	-45 853	-327 629	279 145	2 630
S:a eget kapital	106 644 626	-77 629	0	106 722 254

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-77 629
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	281 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-250 000
summa balanserat resultat	-45 854

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs	6 717
	-39 137

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 421 885	3 454 312
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 319	262 978
Summa rörelseintäkter		3 431 204	3 717 290
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 814 935	-1 997 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 806	-248 336
Personalkostnader	Not 6	-89 230	-102 758
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 244 958	-1 255 008
Summa rörelsekostnader		-3 283 928	-3 603 906
RÖRELSERESULTAT		147 275	113 384
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 904	-231 564
Summa finansiella poster		-224 904	-231 564
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 629	-118 180
ÅRETS RESULTAT		-77 629	-118 180

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	125 107 495	126 348 003
Pågående byggnation	Not 9	3 880 637	304 513
Inventarier	Not 10	129 050	0
Summa materiella anläggningstillgångar		129 117 183	126 652 516
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		129 117 183	126 652 516
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		38	38
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	745 918	2 703 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 319	9 378
Summa kortfristiga fordringar		755 275	2 713 307
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		19	19
Summa kassa och bank		19	19
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		755 295	2 713 326
SUMMA TILLGÅNGAR		129 872 477	129 365 842

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 290 479	4 319 624
Summa bundet eget kapital		106 690 479	106 719 624
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		31 775	120 810
Årets resultat		-77 629	-118 180
Summa fritt eget kapital		-45 853	2 630
SUMMA EGET KAPITAL		106 644 626	106 722 254
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	21 745 472	21 876 272
Summa långfristiga skulder		21 745 472	21 876 272
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	130 800	130 800
Leverantörsskulder		936 335	243 210
Skatteskulder		5 398	0
Övriga skulder		9 563	26 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	400 284	366 571
Summa kortfristiga skulder		1 482 380	767 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		129 872 477	129 365 842

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Ventilation	Fullt avskriven	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	367 126	492 282
Hyror lokaler	231 483	220 823
Hyror parkering	0	750
Hyror förråd	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	35 100	0
Hyresrabatt	-5 000	-25 000
Elintäkter	459 323	433 838
Elintäkter moms	16 000	12 000
Värmeintäkter	7 200	10 800
Gästlägenhet	10 950	9 100
Öresutjämning	95	111
	3 421 885	3 454 312

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	250 000
Övriga intäkter	9 319	12 978
	9 319	262 978

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	26 906	26 312
	Fastighetskötsel beställning	18 650	25 117
	Fastighetskötsel gård entreprenad	43 671	42 933
	Fastighetskötsel gård beställning	32 385	16 027
	Snöröjning/sandning	12 960	51 351
	Städning entreprenad	36 382	35 562
	Städning enligt beställning	45 301	526
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 837
	Hissbesiktning	1 694	6 844
	Bevakning	4 214	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 200
	Sophantering	3 769	4 605
	Gård	0	3 871
	Serviceavtal	41 703	44 415
	Förbrukningsmateriel	7 999	10 384
	Teleport/hissanläggning	2 739	5 478
	Brandskydd	2 620	1 081
		280 991	285 543
	Reparationer		
	Lokaler	19 027	0
	Tvättstuga	2 313	531
	Sophantering/återvinning	2 701	25 905
	Entré/trapphus	1 765	4 590
	Lås	47 241	41 591
	VVS	49 559	23 592
	Värmeanläggning/undercentral	16 914	0
	Ventilation	19 534	38 015
	Elinstallationer	34 649	8 960
	Hiss	86 586	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 461	0
	Vattenskada	0	45 438
		292 750	188 623
	Periodiskt underhåll		
	Bredband	6 718	0
	Hiss	0	279 145
	Tak	0	104 034
		6 718	383 179
	Taxebundna kostnader		
	El	433 031	379 206
	Värme	230 516	311 473
	Vatten	96 967	92 786
	Sophämtning/renhållning	17 643	16 668
		778 156	800 134
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	75 993	64 893
	Samfällighetsavgift	121 080	112 599
	Kabel-TV	66 977	66 230
	Bredband	74 066	0
		338 116	243 722
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	118 203	96 603
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 814 935	1 997 804

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	7 389	4 592
	Juridiska åtgärder	0	120 649
	Inkassering avgift/hyra	3 825	2 125
	Hysesförluster	163	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 995	13 871
	Föreningskostnader	5 813	4 100
	Fritids- och trivselkostnader	1 000	3 158
	Förvaltningsarvode	74 116	72 716
	Förvaltningsarvodena övriga	0	2 155
	Administration	3 280	2 883
	Korttidsinventarier	0	4 789
	Konsultarvode	19 816	11 989
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	5 310
		134 806	248 336
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft några anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och interntrevisor	67 900	78 191
	Sociala kostnader	21 330	24 567
		89 230	102 758
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 202 436	1 202 436
	Förbättringar	38 072	52 572
	Inventarier	4 450	0
		1 244 958	1 255 008

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 211 434	135 211 434
	Utgående anskaffningsvärde	135 211 434	135 211 434
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 863 431	-7 608 423
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 240 508	-1 255 008
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 103 939	-8 863 431
	Planenligt restvärde vid årets slut	125 107 495	126 348 003
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 500 000	27 500 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	65 650 000	59 222 000
	Taxeringsvärde mark	38 800 000	27 224 000
		104 450 000	86 446 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	98 000 000	82 000 000
	Lokaler	6 450 000	4 446 000
		104 450 000	86 446 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2019-12-31	2018-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	3 880 637	304 513
		3 880 637	304 513
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	133 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	133 500	0
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 450	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-4 450	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	129 050	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	142 380	102 344
	Skattefordran	0	16 202
	Klientmedel hos SBC	603 538	2 585 345
		745 918	2 703 891

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupna intäkter	9 319	9 378
		9 319	9 378

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 319 624	4 069 624
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-279 145	0
	Vid årets slut	4 290 479	4 319 624

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,050 %	10 286 772	10 286 772	2020-09-16
	Handelsbanken	0,990 %	11 589 500	11 720 300	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		21 876 272	22 007 072	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 800	-130 800	
			21 745 472	21 876 272	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 222 272 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	32 700 000	32 700 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Extern revisor	14 000	14 000
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	9 843	10 255
	Avgifter och hyror	277 876	243 751
		400 284	366 571

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS
SLUT

I januari tog föreningen upp ett lån på 2 miljoner kr för finansiering av den del av fasadrenoveringen som föreningen står för. Lånet är bundet på 5 år till en ränta om 0,75%.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 14 / 4 2020



Sören Thomas Eliasson
Ledamot



Nils Bertil Allan Gunnarsson
Ledamot



Karin Elisabeth Lamiva
Ledamot



Bengt Jonas Emanuel Lindström
Ledamot



Håkan Palander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2020
KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö, org. nr 769605-3201

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 15 april 2020

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 297 000	2 297 208	2 297 000
Hysesbortfall	0	0	-117 830
Hyror lokaler momspliktiga	501 000	367 126	492 000
Hyror lokaler	230 000	231 483	220 000
Hyror förråd	2 000	2 400	2 000
Bredbandsintäkter	70 000	35 100	0
Hysesrabatt	0	-5 000	0
Elintäkter	425 000	459 323	408 000
Elintäkter moms	24 000	16 000	12 000
Värmeintäkter	11 000	7 200	11 000
Gästlägenhet	9 000	10 950	9 000
Öresutjämning	0	95	0
Övriga intäkter	0	9 319	0
	3 569 000	3 431 204	3 333 170
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-28 000	-26 906	-27 000
Fastighetsskötsel beställning	-30 000	-18 650	-42 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-45 000	-43 671	-44 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-25 000	-32 385	-19 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-12 960	-30 000
Städning entreprenad	-37 000	-36 382	-37 000
Städning enligt beställning	-3 000	-45 301	-5 000
Hissbesiktning	-8 000	-1 694	-2 000
Bevakning	0	-4 214	0
Gemensamma utrymmen	-2 000	0	-2 000
Sophantering	-2 000	-3 769	0
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-47 000	-41 703	-50 000
Förbrukningsmateriel	-9 000	-7 999	-19 000
Teleport/hissanläggning	-6 000	-2 739	0
Störningsjour och larm	-4 000	0	-5 000
Brandskydd	-2 000	-2 620	-1 000
	-281 000	-280 991	-286 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-335 000	0	-254 000
Lokaler	0	-19 027	0
Tvättstuga	0	-2 313	0
Sophantering/återvinning	0	-2 701	0
Entré/trapphus	0	-1 765	0
Lås	0	-47 241	0
VVS	0	-49 559	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-16 914	0
Ventilation	0	-19 534	0
Elinstallationer	0	-34 649	0
Hiss	0	-86 586	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-12 461	0
	-335 000	-292 750	-254 000
Periodiskt underhåll			
Bredband	0	-6 718	0
	0	-6 718	0

Taxebundna kostnader			
El	-395 000	-433 031	-323 000
Värme	-325 000	-230 516	-304 000
Vatten	-93 000	-96 967	-91 000
Sophämtning/renhållning	-18 000	-17 643	-17 000
	-831 000	-778 156	-735 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-68 000	-75 993	-66 000
Samfällighetsavgift	-118 000	-121 080	-120 000
Kabel-TV	-69 000	-66 977	-69 000
Bredband	0	-74 066	0
	-255 000	-338 116	-255 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-119 000	-118 203	-98 000
	-119 000	-118 203	-98 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-5 000	-7 389	-5 170
Inkassering avgift/hyra	0	-3 825	0
Hysesförluster	0	-163	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-13 995	-15 000
Föreningskostnader	-5 000	-5 813	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-4 000	-1 000	0
Förvaltningsarvode	-77 000	-74 116	-74 000
Förvaltningsarvoden övriga	-3 000	0	0
Administration	-4 000	-3 280	-4 000
Konsultarvode	0	-19 816	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 410	-6 000
	-119 000	-134 806	-111 170
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-78 000	-67 900	-78 000
Övriga arvoden	-10 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-21 330	-25 000
	-113 000	-89 230	-103 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 203 000	-1 202 436	-1 203 000
Förbättringar	-41 000	-38 072	-53 000
Inventarier	0	-4 450	0
Installationer	-30 000	0	0
	-1 274 000	-1 244 958	-1 256 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 327 000	-3 283 928	-3 098 170
RÖRELSERESULTAT	242 000	147 275	235 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-242 000	-224 904	-235 000
	-242 000	-224 904	-235 000
RESULTAT	0	-77 629	0

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE