

Årsredovisning för
Brf Juvelen i Lund
769627-3502
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Juvelen i Lund, 769627-3502, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och där tillhörande mark för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-06-14 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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Stephan Andreasson	Ordförande	2020
Ingrid Barsne	Ledamot	2020
Jan Andersson	Ledamot	2020
Mona Andersson	Ledamot	2020
Peder Fröberg	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter

Annika Olsson	Suppleant	2020
Anna Bernhardsson Wåhlin	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Jesper Ahlkvist	Mazars	Auktoriserad revisor	2020
-----------------	--------	----------------------	------

Valberedning

Mona Kristiansson	2020
Nils Göran Andersson	2020

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Postterminalen 4 Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 25 lägenheter och 3 lokaler. Byggnaden är uppförd 2018. Fastighetens adresser är Sockerkokarevägen 10,12 samt Vävaregatan 17,19.

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt och 3 lokaler samt 1 garage med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
4	16	4	1

Total tomtarea:	1 387 kvm
Total bostadsarea:	3 575 kvm
Total lokalarea:	380 kvm
Total garagearea:	1 020 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	
Paulssons Fastighets KB	220 kvm	2028-04-30
Paulssons Fastighets KB	120 kvm	2023-04-30
Paulssons Fastighets KB	40 kvm	2023-04-30

Fastighetsinformation

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

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Skåne entreprenören är ny leverantör av städning från 1 januari 2020.

Väsentliga avtal

GK Sverige	Fastighetsskötsel (tom 191231)
HSB Skåne	Städning (tom 191231)
Skåne Entreprenören	Städning (from 200101)
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Nomor	Skadedjursbekämpning
Com Hem	Kabel-TV & Internet
Ericsson Klotter & Fasadvätt	Serviceavtal klottersanering
Schindler Hiss & Primo Hiss	Serviceavtal hissar
Hr Björkmans Entremattor	Serviceavtal entrémattor
Hörmann	Serviceavtal portar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 30 335 kr och planerat underhåll för 131 179 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Föreningen har under året installerat markis på fasaden.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Enligt av styrelsen antagna stadgar avsätts det 160 875 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 40 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23 april 2019, samt extra föreningsstämma 13 mars 2019. Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 0 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

Under 2019 har 0 upplåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 25 upplåtelser.)

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 0 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

0 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 46 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 förändrade årsavgifterna senast den 2020-01-01 med 2 %

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018*
Rörelsens intäkter	2 863	1 704
Resultat efter finansiella poster	-551	-334
Förändring av underhållsfond	30	161
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 129	629
Soliditet %	81	78
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	419	419
Driftskostnad, kr / kvm	226	120
Ränta, kr / kvm	106	56
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	41	41
Lån, kr / kvm	9 275	9 322
Snittränta (%)	1,15	0,96

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

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

*Verksamheten startade 20180501

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	156 145 000	160 875	-160 875	-334 160
Disposition enligt föreningsstämma			-334 160	334 160
Avsättning till underhållsfond		160 875	-160 875	
Ianspråktagande av underhållsfond		-131 179	131 179	
Årets resultat				-550 823
Vid årets slut	156 145 000	190 571	-524 731	-550 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-495 035
Årets resultat före fondförändring	-550 823
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-160 875
Årets ianspråktagande av underhållsfond	131 179
Summa över/underskott	-1 075 554

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-1 075 554**

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 396 420	1 585 990
Övriga rörelseintäkter	3	466 786	117 999
Summa rörelseintäkter		2 863 206	1 703 989
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 053 840	-567 304
Övriga externa kostnader	7	-185 616	-127 315
Personalkostnader	8	-34 481	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 710 902	-1 123 557
Summa rörelsekostnader		-2 984 839	-1 818 176
Rörelseresultat		-121 633	-114 187
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 217	1 342
Räntekostnader och liknande resultatposter		-420 419	-221 315
Summa finansiella poster		-419 202	-219 973
Resultat efter finansiella poster		-540 835	-334 160
Årets resultat		-550 823	334 160

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	189 946 108	191 631 443
Inventarier, maskiner och installationer	11	230 106	255 673
Summa materiella anläggningstillgångar		190 176 214	191 887 116
Summa anläggningstillgångar		190 176 214	191 887 116
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		8 328	9 996
Fordringar hos koncernföretag		87 200	87 200
Övriga fordringar		146 032	96 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	76 291	26 609
Summa kortfristiga fordringar		317 851	220 083
Kassa och bank	13	1 892 440	8 712 221
Summa omsättningstillgångar		2 210 291	8 932 304
SUMMA TILLGÅNGAR		192 386 505	200 819 420

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		156 145 000	156 145 000
Underhållsfond		190 571	160 875
Summa bundet eget kapital		156 335 571	156 305 875
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-524 731	-160 875
Årets resultat		-550 823	-334 160
Summa fritt eget kapital		-1 075 554	-495 035
Summa eget kapital		155 260 017	155 810 840
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	24 208 334	36 682 500
Summa långfristiga skulder		24 208 334	36 682 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	12 474 166	185 000
Leverantörsskulder		80 843	7 652 085
Skatteskulder		97 423	36 754
Övriga skulder		-	5 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	255 734	446 686
Summa kortfristiga skulder		12 908 166	8 326 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		192 376 517	200 819 420

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-121 633	-114 187
Avskrivningar	1 710 902	1 123 557
	1 589 269	1 009 370
Erhållen ränta	1 217	1 342
Erlagd ränta	-420 419	-221 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 170 067	789 397
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-97 768	-22 110 063
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-7 707 080	-89 727
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-6 634 781	-21 410 393
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Årets upplåtna lägenheter	-	156 142 000
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-168 551 657
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-12 409 657
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	36 960 000
Amortering av låneskulder	-185 000	-92 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-185 000	36 867 500
Årets kassaflöde	-6 819 781	3 047 450
Likvida medel vid årets början	8 712 221	5 664 771
Likvida medel vid årets slut	1 892 440	8 712 221

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

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
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 498 824	999 216
Hyror lokaler	621 804	405 334
Hyror p-platser/garage	275 792	181 440
Summa	2 396 420	1 585 990

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten och energi	7 600	5 066
Vatten	3 800	2 534
El	10 694	-
Uppvärmning	22 800	15 200
Debiterad fastighetsskatt	60 372	40 247
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	15 000	300
Överlåtelseavgifter	1 138	3 414
Övriga intäkter	345 382	51 238
Summa	466 786	117 999

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	-	2 470
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 857	-
Värme, installationer	-	2 796
Ventilation, installationer	-	32 715
El, installationer	25 188	1 382
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	4 219
Hiss	1 451	8 663
Markytor	-	13 217
P-platser/garage	-	26 170
Klottersanering	1 839	1 839
Summa	30 335	93 471

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hus kropp, fönster	131 179	-
Summa	131 179	-

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	90 240	-
Teknisk förvaltning	171 594	112 716
Besiktningkostnader	745	-
Snöröjning	597	-
Serviceavtal	38 456	26 935
Förbrukningsmaterial	12 671	19 279
Övriga utgifter för köpta tjänster	46 368	45 621
El	98 261	61 972
Uppvärmning	259 109	130 744
Vatten och avlopp	31 303	23 161
Avfallshantering	34 626	28 913
Försäkringar	30 087	24 491
Systematiskt brandskyddsarbete	27 397	-
Kabel-TV	22 640	-
Bredband	28 233	-
Summa	892 326	473 833

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	38 730
Kontorsmateriel och trycksaker	1 229	-
Tele och post	1 464	694
Förvaltningskostnader	65 600	24 973
Revision	19 493	20 000
Jurist- och advokatkostnader	24 520	-
Bankkostnader	1 603	-
IT-tjänster	2 563	4 218
Övriga externa tjänster	23 783	4 843
Övriga externa kostnader	45 361	33 856
Summa	185 616	127 315

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	24 400	-
Utbildning	2 415	-
Summa	26 815	-
Sociala avgifter	7 666	-
Summa	34 481	-

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 685 335	1 123 557
Inventarier, maskiner och installationer	25 567	-
Summa	1 710 902	1 123 557

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	168 533 494	-
-Mark	24 221 506	24 448 400
	<u>192 755 000</u>	<u>24 448 400</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	168 533 494
-Mark	-	-226 894
	<u>-</u>	<u>168 306 600</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	192 755 000	192 755 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 123 557	-
	<u>-1 123 557</u>	<u>-</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 685 335	-1 123 557
	<u>-1 685 335</u>	<u>-1 123 557</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-2 808 892	-1 123 557
 Redovisat värde	189 946 108	191 631 443
 <i>Varav</i>		
Byggnader	165 724 602	167 409 937
Mark	24 221 506	24 221 506
 Taxeringsvärden		
Bostäder	68 000 000	-
Lokaler	7 200 000	-
	<u>75 200 000</u>	<u>-</u>
Totalt taxeringsvärde	75 200 000	-
<i>Varav byggnader</i>	75 200 000	-
<i>Varav mark</i>	37 824 000	21 800 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	255 673	-
	<u>255 673</u>	<u>-</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	255 673
	<u>-</u>	<u>255 673</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	255 673	255 673
	<u>255 673</u>	<u>255 673</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-25 567	-
	<u>-25 567</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-25 567	-
	<u>-25 567</u>	<u>-</u>
 Redovisat värde	230 106	255 673

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	76 291	26 609
Summa	76 291	26 609

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 539 259	8 360 249
Transaktionskonto SBAB	353 181	351 972
Summa	1 892 440	8 712 221

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	12 474 166	185 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 208 334	740 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	35 942 500
Summa	36 682 500	36 867 500

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	36 682 500	36 867 500
Summa	36 682 500	36 867 500

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	1,00 %	2021-10-20	12 289 167	-	-	12 289 167
Nordea	1,50 %	2023-10-18	12 289 167	-	185 000	12 104 167
Nordea	0,56 %	2020-10-29	12 289 166	-	-	12 289 166
Summa			36 867 500	-	185 000	36 682 500

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	32 066	-
Upplupna räntekostnader	64 712	60 712
Förutbetalda intäkter	85 973	316 751
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	52 983	49 223
Summa	255 734	446 686

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	36 960 000	36 960 000
Summa ställda säkerheter	36 960 000	36 960 000

Underskrifter

Lund, 2020- -

Stephan Andreasson
Styrelseordförande

Ingrid Barsne

Jan Andersson

Mona Andersson

Peder Fröberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020- -
Mazars

Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor