

ÅRSREDOVISNING 2019 FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN EKA 2

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Eka 2 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01--12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Papegojan 4 i Lund med gatuadress Domherrevägen 6a och 6b, 227 31 Lund. I fastigheten finns 12 bostadsrättslägenheter med en sammanlagd area om 464,4 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Månadsavgifterna har höjts med 12 % från den 1 februari. Höjningen orsakas delvis av ökade ränte- och avskrivningskostnader efter nyupplåning till 2018 års utgifter för nya balkonger, omfogning av tegelfasader, ny spolbrunn, tätning av ventilationen samt diverse reparationer. Under 2019 har genomförts omfattande renoveringar av fönster, dränering och fasadputs, samt smärre reparationer.

Styrelse

Ragnhild Thorsell	ordförande
Maria Hegborn	ledamot
Jörgen Berglund	ledamot
Daniel Jansson	suppleant
Jonas Sandwall	suppleant

Revisorer

Elisabeth Pupp	ordinarie
Clas Högardh	suppleant

Medlemsinformation

Lägenhet 2 har övertagits av Jonas, Johanna och Ebba Sandwall

Lägenhet 3 har i sin helhet övergått till Lovisa Pupp (förut 3 delägare)

Lägenhet 5 har övertagits av Noah Beer

Lägenhet 7 har övertagits av Setenay Özbek

Flerårsöversikt, kkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	541	475	480	479	466
Rörelseresultat	-53	-578	106	69	120
Resultat efter finansiella poster	-96	-610	80	43	98
Balansomslutning	2 979	3 009	2 189	2 128	2 116
Soliditet (eget kapital / balansomslutning)	-2,70%	0,50%	29%	26%	24%

RESULTATDISPOSITION

Årets verksamhet har resulterat i ett underskott, 96 237,03 kr. Styrelsen föreslår att underskottet balanseras till nästa år.

Eget kapital

Medlemsinsatser	16 191,00
2019 års underskott	-96 237,03
Nettobelopp	-80 046,03

RESULTATRÄKNING

	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	541 381	474 620
Summa rörelseintäkter		541 381	474 620
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	3	-146 449	-150 532
Övriga externa kostnader	4	-310 469	-786 403
Personalkostnader	5	-18 276	-16 984
Avskrivningar	6	-119 002	-98 752
Summa rörelsekostnader		-594 196	-1 052 671
Rörelseresultat		-52 815	-578 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-43 422	-31 911
Summa finansiella poster		-43 422	-31 911
Resultat efter finansiella poster		-96 237	-609 962
REDOVISAT ÅRSRESULTAT		-96 237	-609 962

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	Not	2019-12-31	2018-12-31
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	6	2 890 186	3 009 188
Maskiner och inventarier		0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 890 186</u>	<u>3 009 188</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0	2 750
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>0</u>	<u>2 750</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Bank		89 302	377 218
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>89 302</u>	<u>377 218</u>
Summa omsättningstillgångar		89 302	379 968
SUMMA TILLGÅNGAR		2 979 488	3 389 156

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 191	16 191
Fond för yttre underhåll		0	149 555
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>16 191</u>	<u>165 746</u>
<i>Ansamlade underskott</i>			
Balanserat underskott från tidigare år		0	-149 555
Årets underskott		<u>-96 237</u>	<u>0</u>
		-96 237	-149 555
Summa eget kapital		-80 046	16 191
Långfristiga skulder			
Reverslån		2 987 000	2 987 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 966	348 595
Skatteskuld		1 433	1 433
Personalskatt		1 000	1 000
Särskild löneskatt		0	246
Förutbetalda intäkter		36 135	25 991
Upplupna kostnader		<u>0</u>	<u>8 700</u>
		72 534	385 965
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 979 488	3 389 156

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planmässiga avskrivningar baserade på en bedömning av tillgångarnas livslängd. Avskrivningar enligt plan är 33 år för byggnad och 5 år för inventarier. Mark är inte föremål för avskrivningar.

Fordringar redovisas till de belopp de beräknas inflyta. Skulder redovisas till nominella belopp.

Periodiseringar av inkomster och utgifter sker enligt god redovisningssed.

Förändringar i föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. och de redovisas över balansräkningen. efter att beslut tagits av föreningsstämman sker reservering till, respektive ianspråktagande ur, fonden för yttre underhåll.

	2019	2018
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	515 556	464 472
Hysesintäkter	10 062	9 000
Pantsättningsavgifter	1 395	0
Överlåtelseavgifter	2 326	0
Uthyrningsavgifter	11 416	0
Övriga ersättningar och intäkter	625	1 148
Summa	541 380	474 620
Not 3 Råvaror och förnödenheter		
El	-11 218	-16 156
Värme	-112 690	-113 051
Vatten och avlopp	-22 541	-21 325
Summa	-146 449	-150 532
Not 4 Övriga externa kostnader		
Avfallshämtning	-14 565	-13 561
Städning	-20 414	-18 333
Reparationer och underhåll	-195 187	-649 430
Kommunal fastighetsavgift	-16 044	-17 196
Försäkringspremier	-14 690	-12 959
Fastighetskötsel	-19 630	-22 724
Förbrukningsmaterial		-560
Styrelsen	-4 000	-4 000
Förvaltningskostnader	-20 014	-43 765
Bankkostnader	-5 925	-3 875
Summa	-310 469	-786 403

	2019	2018
Not 5 Personalkostnader		
Löner	-18 000	-16 000
Särskild löneskatt	-276	-984
	<u>-18 276</u>	<u>-16 984</u>

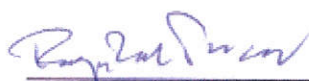
Not 6 Byggnad och mark


	Byggnad	Maskiner inventarier	Summa
Avskrivning enligt plan	33 år	5 år	
<i>Anskaffningsvärde</i>			
Vid årets början	3 927 064	95 855	4 022 919
Årets anskaffningar	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>3 927 064</u>	<u>95 855</u>	<u>4 022 919</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början	-935 676	-95 855	-1 031 531
Årets avskrivningar	-119 002	0	-119 002
Vid årets slut	<u>-1 054 678</u>	<u>-95 855</u>	<u>-1 150 533</u>
<i>Bokfört värde byggnad</i>	2 872 386	0	2 872 386
<i>Bokfört värde mark</i>	17 800		17 800
Bokfört värde byggnad och mark 2019-12-31	2 890 186	0	2 890 186
Taxeringsvärde byggnad och mark 2018			5 164 000
Taxeringsvärde byggnad och mark 2019			6 623 000


Not 7 Eget kapital

	Betalda insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	16191	149555	460407	-609962
Disposition enligt stämmobeslut 2019-04-09		-149555	-460407	609962
Årets resultat, underskott				-96237
Belopp vid årets slut	<u>16191</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-96237</u>

Lund den 21 APRIL 2020


 Ragnhild Thorsell


 Maria Hegborn


 Jörgen Berglund

Min revisionsberättelse har avgivits den

2020

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Eka 2

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts enligt god revisionssed

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning enligt god redovisningssed.

Jag tillstyrker att föreningsstämman beslutar
att fastställa resultaträkningen och balansräkningen,
att behandla årets underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen,
samt att bevilja styrelsens ledamöter och suppleanter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den

2020

Elisabeth Pupp

ANDELSVÄRDEN 2019-12-31

Fördelningsunderlag

Taxeringsvärde 2019	6 623 000
Omsättningstillgångar	89 302
Långfristiga skulder	-2 987 000
Kortfristiga skulder	-72 534
	<u>3 652 768</u>

Andelsvärden

Lägenhetsnummer		Trappa	Area	Andelstal	Andelsvärde Kr
Internt	Offentligt		kvm	%	
1	1102	6a	45,3	9,75	356 310
2	1101	6a	32,0	6,89	251 698
3	1102	6b	32,5	7,00	255 631
4	1101	6b	45,0	9,69	353 950
5	1202	6a	45,3	9,75	356 310
6	1201	6a	32,0	6,89	251 698
7	1202	6b	32,5	7,00	255 631
8	1201	6b	45,0	9,69	353 950
9	1302	6a	45,3	9,75	356 310
10	1301	6a	32,0	6,89	251 698
11	1302	6b	32,5	7,00	255 631
12	1301	6b	45,0	9,69	353 950
			<u>464,4</u>	<u>100,00</u>	<u>3 652 768</u>