

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Dristigheten

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2014 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1948-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-28 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Sigge Peter H. Siggesson	Kirsten	Ledamot
Malin Elna Rebecka Nilsson		Ledamot
Per Henrik Svensson		Ledamot
Britt Matilda Wall		Ledamot

Veronika Mikolasevic	Suppleant
Frida Karin Linnéa Strömblad	Suppleant
Carl Viktor Wenzel	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-02.

Extra föreningsstämma hölls 2018-05-23. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Dristigheten 1 m.fl.	1945	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1942 - 1945 och består av 2 flerbostadshus.

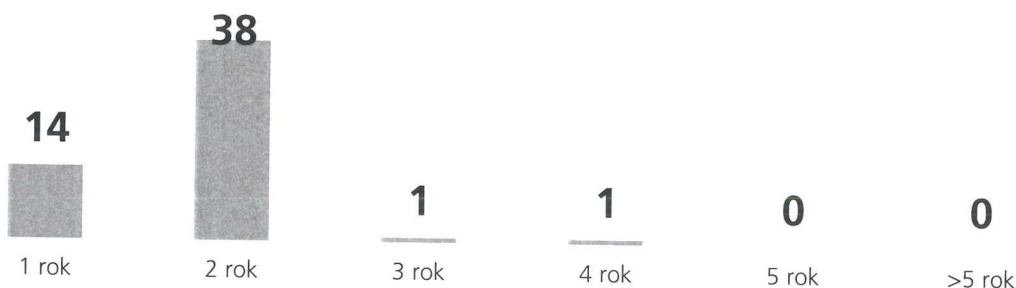
Värdeåret är 1942.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 336 m², varav 2 336 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 54 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gym

Tvättstugor

Cykelförråd

Verkstad

Grovsoprum

Sophus

Uteplats med grillar och utemöbler

Kommentar

Gymmet finns i källaren på Bodekullsgatan 23C.

1 tvättstuga i varje hus, innehåller tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp.

1 cykelförråd i varje hus Torekovsgatan 11C och nås efter kontakt med styrelsen.

Bodekullsgatan 23A, nås efter kontakt med styrelsen.

Finns på gården

Finns under vår- och sommarsäsong ute på gården.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll dagvattenledningar Bodekullshuset	2018	
Omhändertagande av dagvatten från stuprör	2017	Inkluderar även sättningar framför husen
Piggat på taket pga. fåglar	2017	
Nytt torkskåp	2017	
Renovering av gym	2016	
Brandskyddsoptimering	2016	
Byggt sophus	2016	
Sätta lås på grindar	2016	
OVK	2015 - 2018	
Takrenovering	2012	
Fasadrenovering	2012	
Avloppstammar Relining	2008	
Balkonger gjutning av platta	2008	
Ommålning trapphus	2008	
Nya tappvattenledningar	2008	
Ny värmecentral	2006	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Balkongräcken skall rättas till		Kommer åtgärdas inom en femårsperiod
Energioptimering	2018	
Takpannor	2019	
Fågelsäkring av tak	2019	
Rensa ventilationskanaler	2019	
Ventilationshattar och stegar på taket	2019	
Injustering varmvattencirkulation	2020	
Automatisk belysning i gemensamma utrymmen	2020	
Dränering	2020-2021	
Trapphus uppfräschning	2021	
Verkstad renovering	2022	
Målning staket	2022	
Styrelserum renovering	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum AB	Teknisk förvaltning. Städning, trädgårdsskötsel och fastighetsskötsel

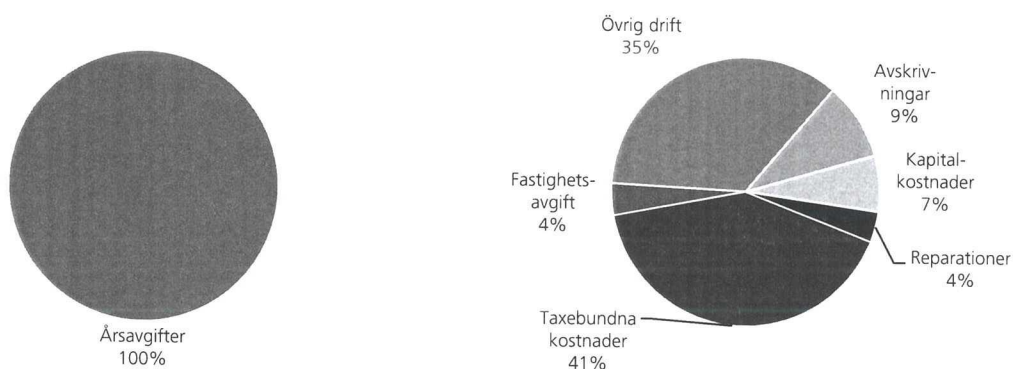
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	838 303	920 249
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 728 328	1 724 942
Finansiella intäkter	49	31
Minskning kortfristiga fordringar	2 782	58 544
	1 731 159	1 783 517
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 283 169	1 629 820
Finansiella kostnader	103 695	104 791
Minskning av långfristiga skulder	90 996	90 996
Minskning av kortfristiga skulder	10 196	39 856
	1 488 056	1 865 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 081 406	838 303
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	243 102	-81 946

*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 1 337 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
Föreningen har under året genomfört följande:

Bortforsling av övergivna cyklar och cykeldelar

Rensning av avloppsledningar i Bodekullshuset i samband med åtgärd av översvämning

Brandsskyddsoptimering

Två gårdsdagar har genomförts, där medlemmarna har hjälpts åt att göra gården och de gemensamma utrymmen fina. Grovsoprummet har tömts.

Ett välkomstbrev har tagits fram och skickats ut till samtliga medlemmar i förening. Detta brev kommer hädanefter lämnas till nya medlemmar i samband med inflytt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 54 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 74

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 75

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	742	710
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 676	3 715	3 754	3 793
Elkostnad/m ² totalyta	22	19	16	18
Värmekostnad/m ² totalyta	179	178	157	158
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	44	47	43
Kapitalkostnader/m ² totalyta	44	45	68	97
Soliditet (%)	38	37	37	36
Resultat efter finansiella poster (tkr)	198	-153	87	150
Nettoomsättning (tkr)	1 725	1 725	1 733	1 653

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 336 m² bostäder.

↳