

ÅRSREDOVISNING
2019
Brf Östra Citadells kajen
769633-0104



Räkenskapsåret
2019-01-01 – 2019-12-31

Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	11
Underskrifter	17

Föreningens ekonomiska förvaltare är Akevo AB
Kontaktuppgift: brf@akevo.se



19/01

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Östra Citadellskajen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål (enligt föreningens stadgar och registreringsbevis)

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och/eller lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2016-10-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2018-05-17 och registrerades hos Bolagsverket 2018-06-26. Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-10-11.

Styrelsens säte: Skåne län, Malmö kommun

Föreningen äger byggnader och mark med beteckningen Malmö Sejen 4. Under tiden 2016-2018 har föreningens hus uppförts. Avräkning mellan bostadsrättsföreningen och entreprenören ägde rum 2018-11-01 varvid föreningens egentliga verksamhet startade. Föreningen är också delägare i en samfällighetsföreningen Citadellskajen Östra. Byggnationen av denna pågick under 2016-2019 och 2019-02-04 godkändes entreprenaden.

Föreningens gatadresser är: Argogatan 1 och Citadellsvägen 11 a i Malmö

Samfällighetsföreningen Citadellskajen Östra består av tre gemensamhetsanläggningar. En avseende garage och gård, en avseende lekturtrustning på gård och en tredje avseende miljöhus. Delägare i gemensamhetsanläggningen avseende garage och gård, samt avseende lekturtrustningen är tillsammans med bostadsrättsföreningen närliggande kontorsfastighet och hyresfastighet. Delägare i gemensamhetsanläggningen avseende miljöhus är tillsammans med bostadsrättsföreningen en närliggande hyresfastighet.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Försäkringen omfattar även ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har också tecknat och bekostar en kollektiv försäkring beträffande bostadsrättstillägg. Hemförsäkring tecknas och bekostas av bostadsrättshavarna.

Mi
9
OBB

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Anders Gustavsson,	Ledamot	2020
Anders Welander	Ledamot	2020
Martin Hjelt	Ledamot	2020
Susanne Bladh	Ledamot	2020
Annica Björö	Ledamot	2020
Jan Christensen	Suppleant	2020
Emelie Gabrielsson	Suppleant	2020
Nils Alsborn	Suppleant	2020
Gunnar Magnusson	Suppleant	2020

Samtliga ledamöter och suppleanter kan endast väljas upp till 1 år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 3 antal protokollförda sammanträden (därutöver hölls styrelsemöten som den byggande styrelsen svarade för). Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening. Noteras kan att fram till årsstämman 2019-06-18 förvaltades bostadsföreningen av den sk byggande styrelsen (Skanska). Därefter tog nuvarande styrelse över.

Revisor

Auktoriserad revisor – KPMG. KPMG utser huvudrevisor och suppleant.

Arvode till styrelsen

Arvode för styrelsen (inkl suppleanter) utgår med 47 000 kr och för internrevisor 2 000 kr, exkl lagstadgade sociala- och arbetsgivareavgifter.

Inget arvode har betalats till sk byggande styrelsen. Kostnaden för denna styrelsens arbete ingår in kontraktssumman för uppdraget och erlägges av Skanska Sverige AB.

Valberedning

Ingela Roos
Eva Tellow

Förvaltning

Akevo AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC har svarat för den tekniska förvaltningen.

Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Malmö Sejen 4 med en tomtareal om 974kvm. Markköpet gjordes genom att man köpte andelarna Citadells kajen 1 ekonomisk förening som ägde marken. Den ekonomiska föreningen fusionerades sedan in i föreningen. Marken innehas med äganderätt. Föreningens byggnad uppfördes under 2016-2018, inflyttning skedde i oktober 2018. Värdeår för fastighetsbeskattning är 2018.

Mi alb
27

Fastigheten består av 1 flerbostadshus med totalt 47 lägenheter. Samtliga lägenheter är vid årets slut upplåtna med bostadsrätt Den totala boytan uppgår till 3 845 kvm.

Det finns en uthyrningsbar lokal om 104 kvm. Skanska svarar för hyran under tre (3) år och de söker samtidigt efter hyresgäst.

Garageplatserna, där bostadsrättsföreningen har rätt till 25 stycken, samutnyttjas med närliggande kontor och hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

5 stycken 1 rum och kök

12 stycken 2 rum och kök

14 stycken 3 rum och kök

16 stycken 4 rum och kök

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostadsrättsföreningen har övertagit en nybyggd fastighet med inflyttning i oktober 2018. Efter drygt ett halvår senare övertog en av bolagsstämman vald styrelsen, bestående av boende i fastigheten, förvaltningen och ansvaret. Vid inflyttningen var inte allt färdigställt och klart i fastigheten. Dessutom fanns besiktningsanmärkningar att åtgärda. Den nya styrelsen har alltsedan tillträdet haft fokus på att få brister och anmärkningar åtgärdade.

Styrelsen har regelbundet dialog med Skanska kring åtgärdsprogrammet och målsättningen är att allt ska vara åtgärdat innan två-årsbesiktningen i september/oktober 2020.

Styrelsens fokusområden ligger för närvarande inom:

- Kontroll och injustering av värmesystemet efter besiktningsanmärkningar.
- Målning av trapphusen där utförandet med kalkfärg diskuteras samtidigt som medlemmarna är inte helt nöjda med utförandet. Skanska har nu tagit på sig att göra om målningen.
- Balkongerna kommer att ombesiktigas eftersom vissa har utvisat sig ha rostfläckar och andra skador. Även takytorna ska åtgärdas där samtliga ska målas. Skanska har accepterat och arbetet kommer att utföras under året.

Styrelsen har också under året:

- Sett över fastighetens låssystem med back-up rutiner och hantering av nycklar och taggar
- Påbörjat utredning kring markisuppsättning i fastigheten
- Omförhandlat ett flertal avtal kring el-distribution, låneavtal och räntebindning mm vilket sammantaget kommer att ha positiva effekter för föreningens ekonomi.
- Tagit fram egen hemsida för bostadsrättsföreningen

Trivselgruppen arrangerade vid första advent glögg-träff på innergården. Det bjöds på glögg, lussekatter och julgodis och förhoppningsvis ska det bli en fortsatt tradition.

Garaget, som ingår i en samfällighet, har styrelsen tillsammans med Aimo Park arbetat fram att system för besöksparkering. Systemet är i drift och hitintills har besöksparkeringen nyttjas i relativt begränsad omfattning. Styrelsen diskuterar även med samfälligheten om att utöka antalet parkeringsplatser för bostadsrättsföreningen så att den lilla kö som finns idag kan elimineras.

Citadellskajens ombyggnad ligger utanför bostadsrättsföreningens verksamhet. Styrelsen har dock haft flertal diskussioner med både politiker och Malmö GK för att framföra våra synpunkter på att ombyggnaden ska påbörjas så snart som möjligt. Det har gett resultat för nu ser vi fram emot att ombyggnaden påbörjas under våren. När allt blir klart med ombyggnaden av Citadellskajen kommer vi kunna njuta av kanske den bäst lokaliserade fastigheten i Malmö!

M. O. B.
29

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-18 och det var 36 närvarande medlemmar.

Under året har avtal tecknats med exempelvis Akevo AB (ekonomisk förvaltare), SBC (teknisk förvaltning och jour) och Trygg Hansa (fastighetsförsäkring och tilläggförsäkring för bostadsrättshavare).

Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Medlemsinformation

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 72 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har det skett 9 st överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgiften följer den ekonomiska planen, avgiften är 603 kr/kvm.
Någon avgiftsförändring har inte skett under 2019.

M
9
AB

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor.	2 månader	
	2019	2018
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsyta	603	603
Nettoomsättning	3 218	507
Årets resultat	- 354	- 75
Totalt eget kapital	194 238	194 592
Balansomslutning	243 696	253 572
Soliditet	79,7%	76,7%
Bokfört värde byggnader och mark	241 971	243 772
Taxeringsv., byggnader och mark	107 405	42 691
Taxeringsvärde byggnader	73 780	17 666
Låneskuld	48 282	49 317
Låneskuld, kr/kvm bostadsrättsyta	12 557	12 826
Belåningsgrad	45%	116%
Amortering under året	1 035	137
Räntekostnad, genomsnitt i %	1,31%	1,31%
Likvida medel	912	565
Likviditet	100%	96%
Kassaflöde, kr/kvm	366	343
Avsättning yttre fond, kr/kvm	30	30

Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.

Soliditet = totalt eget kapital / balansomslutning

Belåningsgrad = låneskuld / taxeringsvärde

Likviditet = (likvida medel + kortfristiga fordringar) / (kortfristiga skulder - kortfristiga lån)

Kassaflöde (sparande till framtida underhåll) =

(resultat + avskrivningar + periodiskt underhåll) / (kvm bostadsyta + lokalyta)

Avsättning yttre fond, kr/kvm = Avsättning periodisk fond / (kvm bostadsyta + lokalyta)

M. CB
29

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	194 666 910	19 225	-19 225	-74 568	194 592 342
Disp. enligt stämmobeslut			-74 568	74 568	0
Avsättning till fond för yttre underhåll		115 350	-115 350		0
ianspråktagande från fond för yttre underhåll		0	0		0
Årets resultat				-353 926	-353 926
Belopp vid årets utgång	194 666 910	134 575	-209 143	-353 926	194 238 416

Av medlemsinsatserna utgör 191.145.000 kr insatser och 3.521.910kr upplåtelseavgifter. Upplåtelseavgiften är 25.900 kr lägre jämfört med ekonomisk plan. Insatserna överensstämmer med ekonomisk plan.

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

balanserat resultat	-93 793
årets avsättning till fond för yttre underhåll	-115 350
ianspråktagande från fond för yttre underhåll, motsvarande årets kostnad	0
årets förlust	-353 926
Summa, till stämmans förfogande	-563 069

Styrelsen föreslår följande disposition:

till balanserat resultat överföres	-563 069
Summa	-563 069

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

*M. cell
99*

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 217 685	507 117
Summa rörelseintäkter		3 217 685	507 117
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-1 047 053	-175 890
Övriga externa kostnader	4	-17 500	0
Personalkostnader och arvoden	5	-64 395	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 801 019	-300 170
Summa rörelsekostnader		-2 929 967	-476 060
Rörelseresultat		287 718	31 057
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-641 644	-105 625
Summa finansiella poster		-641 644	-105 625
Resultat efter finansiella poster		-353 926	-74 568
Resultat före skatt		-353 926	-74 568
Årets resultat		-353 926	-74 568

AM
29

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	241 970 721	243 771 740
Summa materiella anläggningstillgångar		241 970 721	243 771 740
<hr/>			
Summa anläggningstillgångar		241 970 721	243 771 740
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 228	19 029
Övriga fordringar		701 110	9 159 872
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	108 095	56 077
Summa kortfristiga fordringar		813 433	9 234 978
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		911 518	565 096
Summa kassa och bank		911 518	565 096
Summa omsättningstillgångar		1 724 951	9 800 074
<hr/>			
SUMMA TILLGÅNGAR		243 695 672	253 571 814

År 2019
2019

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		194 666 910	194 666 910
Fond för yttre underhåll		134 575	19 225
Summa bundet eget kapital		194 801 485	194 686 135
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-209 143	-19 225
Årets resultat		-353 926	-74 568
Summa fritt eget kapital		-563 069	-93 793
Summa eget kapital		194 238 416	194 592 342
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9		
	10	47 732 500	48 767 500
Summa långfristiga skulder		47 732 500	48 767 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	550 000	550 000
Byggnadskreditiv	11	0	8 584 872
Leverantörsskulder		120 555	184 282
Skatteskulder		220 160	0
Övriga skulder		556 475	687 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	277 566	205 753
Summa kortfristiga skulder		1 724 756	10 211 972
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 695 672	253 571 814

Handwritten signature and date: 29

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad 1,0 % (fr.o.m 2018-11-01)

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens ekonomiska plan, 30 kr/kvm. Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift i 15 år, åren 2019-2033.

Föreningen betalar fastighetsskatt, 1% av taxeringsvärdet för lokaler.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	2 320 306	386 717
Hysesintäkt lokal	260 000	43 333
Hysesintäkter garage, från samfälligheten	198 796	0
Intäkt bredband	96 444	16 075
Intäkt vattenavgift	87 363	17 200
Intäkt elavgift	150 005	24 601
Intäkt fastighetsskatt lokaler	44 049	0
Intäkt andrahandsuthyrning	9 300	2 073
Intäkt överlåtelse- och panthantering	33 916	7 505
Övriga intäkter	17 505	9 613
Summa	3 217 684	507 117

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Summering per grupp		
Driftskostnader; se spec. nedan	1 020 215	175 518
Löpande underhåll, se spec. nedan	26 838	372
Summa	1 047 053	175 890
Specifikation driftskostnader		
El	249 532	56 804
Uppvärmning	166 180	48 207
Vatten & avlopp	79 224	9 479
Kostnader Samfällighet	123 414	0
Snörenhållning och halkbekämpning	9 632	2 863
Fastighetsförsäkring	40 635	6 723
Com Hem, DigitalTV, bredband	97 316	16 221
Fastighetsskötsel enligt avtal	61 250	8 391
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 451	1 801
Lokalvård enligt avtal	43 752	8 350
Fastighetsjour Security Assistance	4 452	0
Fastighetsskatt lokaler	44 050	0
IMD, avläsning el, vatten	2 551	0
Förbrukningsmaterial	1 151	475
Förbrukningsmaterial filter	11 560	0
Larmmottagningsavgift hiss	3 984	1 440
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	1 790	0
Ekonomisk förvaltning	50 736	8 500
Kostnad överlåtelse- och panthantering	17 684	4 949
Administrativa kostnader	8 871	1 315
Summa	1 020 215	175 518
Specifikation löpande underhåll, reparationer		
Installationer hissar	17 430	372
Fastighet utvändigt	1 638	0
Fastighet utvändigt	7 770	0
Summa	26 838	372

Not 4 Övriga externa kostnader

Under denna post redovisas kostnader av engångskaraktär samt extern revision.

	2019	2018
Extern revisor	17 500	0
Summa	17 500	0

M. alB
27

Not 5 Personalkostnader och arvode

	2019	2018
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	47 000	0
Föreningsvald revisor	2 000	0
Sociala avgifter	15 395	0
Summa	64 395	0

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Avskrivning byggnader, enligt plan	1 801 019	300 170
Summa	1 801 019	300 170

Avskrivning på byggnader görs fr.o.m. 2018-11-01.
Det görs inte någon avskrivning på markvärdet.

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	180 101 910	109 223 147
Årets anskaffning	0	70 878 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	180 101 910	180 101 910
Ingående avskrivningar	-300 170	0
Årets avskrivningar	-1 801 019	-300 170
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 101 189	-300 170
Utgående redovisat värde	178 000 721	179 801 740
Bokfört värde byggnader	178 000 721	179 801 740
Bokfört värde mark	63 970 000	63 970 000
Utgående bokfört värde byggnader & mark	241 970 721	243 771 740
Taxeringsvärden byggnader	73 780 000	17 666 000
Taxeringsvärden mark	33 625 000	25 025 000
Summa	107 405 000	42 691 000

Fastighetsbeteckningar: Malmö Sejen 4
Taxerad som hureshusenhet. Marken innehas med äganderätt.
Värdeår: 2018 Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Handwritten signature and date:
M. Celb
29

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 157	30 249
Upplupna intäkter avläsning el, vatten	51 770	0
Förutbetald kostnad bredband	24 923	24 750
Övriga förutbetalda kostnader	245	1 078
Summa	108 095	56 077

Not 9 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	49 455 000	49 455 000
Summa	49 455 000	49 455 000
Fastighetsinteckning, borgensförbindelse	0	240 000 000
Summa	0	240 000 000

Borgensförbindelsen till Skanska är avslutad i januari 2019.

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
SEB	1,24%	2021-11-28	16 141 250	275 000
SEB	1,77%	2023-11-28	16 141 250	275 000
SEB	1,09%	2025-11-28	16 000 000	0
Summa			48 282 500	550 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Låneskulden på balansdagen är 48 282 500 (49 317 500) kronor. Under räkenskapsåret har 1 035 000 kronor amorterats.

Den långfristiga skulden av föreningens lån är 47 732 500 (48 767 500) kronor.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är 550 000 (550 000) kronor. På balansdagen utgör 550 000 kronor nästa års amortering av den kortfristiga skulden.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 45 532 500 (45 567 500) kronor.

Alis
27

Not 11 Byggnadskreditiv

	2019-12-31	2018-12-31
Byggnadskreditiv	0	8 584 872
Summa	0	8 584 872

Byggnadskreditivet är avslutat under januari 2019.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen kostnad styrelsearvode	47 000	0
Upplupen kostnad föreningsvald revisor	2 000	0
Upplupna sociala avgifter	15 395	0
Upplupen räntekostnad	6 201	3 569
Upplupen kostnad förvaltning	0	4 949
Förutbetalda hyror och avgifter	189 470	197 234
Upplupen kostnad extern revision	17 500	0
Summa	277 566	205 752

Handwritten signature

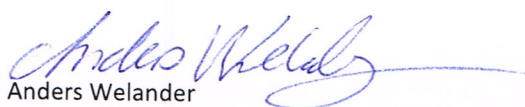
Malmö 2020- 05 14



Anders Gustavsson
Ordförande



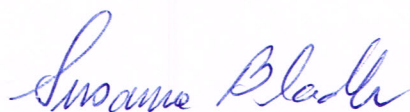
Annica Björö



Anders Welander



Martin Hjelt



Susanne Bladh

Vår revisionsberättelse har lämnats 15 maj 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson
Auktoriserad revisor