

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2019 och 2039.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-06-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-07-14 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Jan Greger Nilsson	Ledamot
Lars-Göran Tore Hultberg	Ledamot
Johan Fredrik Göransson Fransson	Ledamot
Ewa Sylwia Gawell	Ledamot
Sebastian Thomasson	Ledamot

Sara Hilma Eidmén	Suppleant
Olivia Maj Lind	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 1 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sven Kihlberg	Ordinarie Intern
---------------	------------------

Valberedning

Iren Karlberg-Nilsson
Maria Kristensson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 11	1944	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 1944 och består av 1 flerbostadshus.

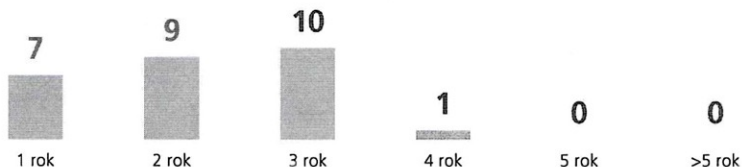
Värdeåret är 1968.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 546 m², varav 1 546 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av fastighetsdator	2020
Nytt cykelställ baksida	2019
Förstärkt belysning baksida	2019
Målning av trapphusen	2019
Montering av insatsslantar	2018
köksfrånluft	
Utbyte av torkaggregat i torkrummet	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

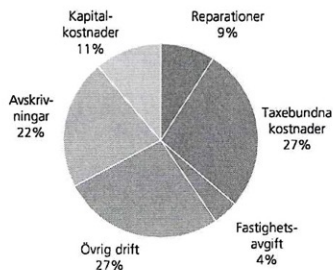
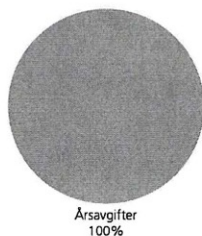
Leverantör	Avtal
SBC	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Fiber
Telenor	TV
Clockrent	Städning

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 603 690	1 472 676
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	991 355	990 000
Finansiella intäkter	0	17
Ökning av kortfristiga skulder	0	7 021
	991 355	997 038
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	624 812	650 348
Finansiella kostnader	103 386	107 647
Ökning av kortfristiga fordringar	1 978	2 589
Minskning av långfristiga skulder	105 440	105 440
Minskning av kortfristiga skulder	13 382	0
	848 998	866 024
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 746 047	1 603 690
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	142 357	131 014

*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 1 429 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

Utbyte av styrdator för fastighetens reglering av värme och varmvatten och belysning.

Energideklaration genomförd.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 006	5 074	5 142	5 210
Elkostnad/m ² totalyta	13	16	16	14
Värmekostnad/m ² totalyta	90	94	102	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	70	71	72
Soliditet (%)	60	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	61	30	5	-57
Nettoomsättning (tkr)	990	990	990	990

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 546 m² bostäder.

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	11 054 432	0	0	11 054 432
Fond för yttre underhåll	714 810	100 000	-110 626	725 436
S:a bundet eget kapital	11 769 242	100 000	-110 626	11 779 868
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	233 217	-100 000	140 920	192 297
Årets resultat	61 429	61 429	-30 294	30 294
S:a fritt eget kapital	294 646	-38 571	110 626	222 591
S:a eget kapital	12 063 888	61 429	0	12 002 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	61 429
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	333 217
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	294 646

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	294 646
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	989 940	989 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 415	60
Summa rörelseintäkter		991 355	990 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-507 496	-541 474
Övriga externa kostnader	Not 5	-31 564	-36 906
Personalkostnader	Not 6	-85 752	-71 968
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 728	-201 728
Summa rörelsekostnader		-826 540	-852 076
RÖRELSERESULTAT		164 815	137 924
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-103 386	-107 647
Summa finansiella poster		-103 386	-107 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		61 429	30 294
ÅRETS RESULTAT		61 429	30 294

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	18 213 065	18 414 793
Summa materiella anläggningstillgångar	18 213 065	18 414 793
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 213 065	18 414 793
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 767 126	1 620 097
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	17 596	17 127
Summa kortfristiga fordringar	1 784 722	1 637 224
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 837	5 000
Summa kassa och bank	1 837	5 000
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 786 559	1 642 224
SUMMA TILLGÅNGAR	19 999 624	20 057 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 054 432	11 054 432
Fond för yttre underhåll	Not 11	714 810	725 436
Summa bundet eget kapital		11 769 242	11 779 868
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		233 217	192 297
Årets resultat		61 429	30 294
Summa fritt eget kapital		294 646	222 591
SUMMA EGET KAPITAL		12 063 888	12 002 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 633 656	7 739 096
Summa långfristiga skulder		7 633 656	7 739 096
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	105 440	105 440
Leverantörsskulder		16 649	37 840
Skatteskulder		3 119	1 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	176 872	170 467
Summa kortfristiga skulder		302 080	315 462
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 999 624	20 057 017

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	2020	2019
Byggnader	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	989 940	989 940
	989 940	989 940

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 355	0
Övriga intäkter	60	60
	1 415	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	27 000	26 496
	Myndighets tillsyn	6 250	0
	Gemensamma utrymmen	0	8 965
	Gård	1 717	2 779
	Förbrukningsmateriel	924	1 741
	Fordon	0	79
		35 891	40 060
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	53 338	0
	Lås	1 326	243
	VVS	4 097	1 650
	Värmeanläggning/undercentral	21 507	0
	Elinstallationer	2 740	2 040
		83 008	3 933
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	110 626
		0	110 626
	Taxebundna kostnader		
	El	20 803	25 221
	Värme	138 367	144 717
	Vatten	59 518	54 219
	Sophämtning/renhållning	35 067	29 170
		253 755	253 327
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 127	17 547
	Kabel-TV	25 612	25 342
	Bredband	53 520	53 460
		96 259	96 349
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	38 583	37 179
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	507 496	541 474

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	844
	Föreningskostnader	438	1 800
	Förvaltningsarvode	29 157	28 180
	Administration	1 969	3 082
	Korttidsinventarier	0	3 000
		31 564	36 906

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 500	38 000
	Löner	34 200	28 500
	Kostnadsersättningar	0	152
	Sociala kostnader	12 052	5 316
		85 752	71 968
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	201 728	201 728
		201 728	201 728
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	20 439 670	20 439 670
	Utgående anskaffningsvärde	20 439 670	20 439 670
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 024 877	-1 823 149
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 728	-201 728
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 226 605	-2 024 877
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 213 065	18 414 793
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 176 600	6 176 600
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
		31 000 000	31 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 000 000	31 000 000
		31 000 000	31 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	22 916	21 407
	Klientmedel hos SBC	1 744 210	1 598 690
		1 767 126	1 620 097

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	0	17 127
	försäkring	17 596	0
		17 596	17 127

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	725 436	751 536
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-110 626	-126 100
	Vid årets slut	714 810	725 436

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	
	Handelsbanken 1,590 %	3 964 444	4 006 620	2021-12-01
	Handelsbanken 1,050 %	3 774 652	3 837 916	2024-09-30
	Summa skulder till kreditinstitut	7 739 096	7 844 536	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-105 440	-105 440	
		7 633 656	7 739 096	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 211 896 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

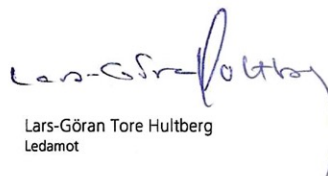
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Löner	28 500	28 500
	Arvoden	39 850	38 350
	Sociala avgifter	12 521	12 049
	Ränta	8 906	9 021
	Avgifter och hyror	87 095	82 547
		176 872	170 467

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 18 / 5 2021


Jan Nilsson
Ledamot


Lars-Göran Tore Hultberg
Ledamot


Johan Fransson
Ledamot


Ewa Gawell
Ledamot


Sebastian Thomasson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Malmö
9 / 5 2021


Sven Kihlberg
Intern revisor