

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Roslin

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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	Ordförande
Markus Bässe	Ledamot
Ewa Sylwia Gawell	Ledamot
Lars-Göran Tore Hultberg	Ledamot
Edi Zulfaj	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Iren Karlberg-Nilsson
Maria Kristensson

M.B.
L-G
SV
SK

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-17.

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.

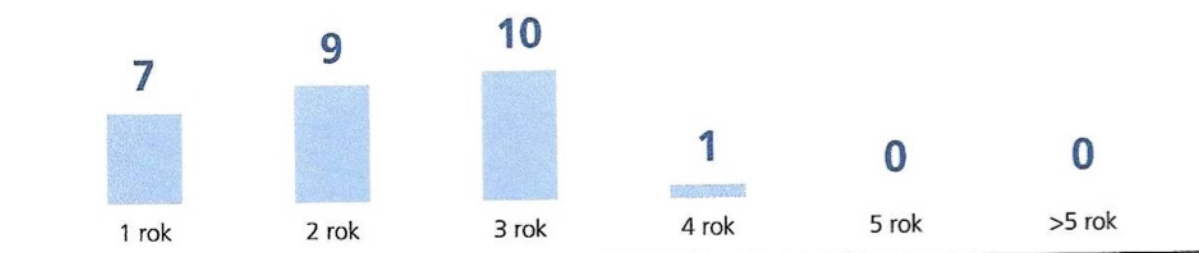
Värdeåret är 1968.

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

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
Sprutat fasader mot alger.Tvättning balkongsvep	2021
Utbyte av fastighetsdator	2020
Förstärkt belysning baksida	2019
Nytt cykelställ baksida	2019
Målning av trapphusen	2019
Montering av insatsslanger köksfrånluft	2018
Utbyte av torkaggregat i torkrummet	2018

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Telenor	Fiber
Telenor	TV
Clockrent	Städning

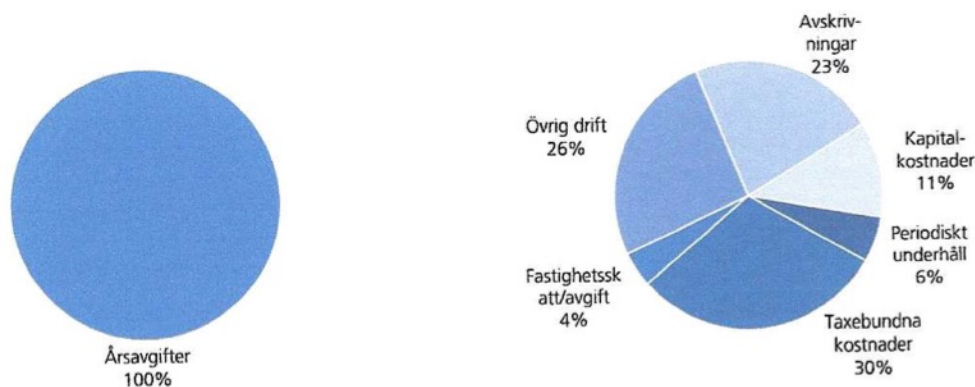
SK
L-GH
SV
9.

Föreningens ekonomi

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 746 047	1 603 690
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	994 611	991 355
Finansiella intäkter	506	0
Ökning av kortfristiga skulder	20 718	0
	1 015 836	991 355
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	592 853	624 812
Finansiella kostnader	101 345	103 386
Ökning av kortfristiga fordringar	894	1 978
Minskning av långfristiga skulder	105 440	105 440
Minskning av kortfristiga skulder	0	13 382
	800 532	848 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 961 351	1 746 047
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	215 303	142 357

*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 1 459 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.

MB
SK
L-64
30
E

Väsentliga händelser under räkenskapsåret
Sprutat fasader med algmedel, tvättning av balkongsvep.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 36

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Ärsavgift/m ² bostadsrättsyta	640	640	640	640
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 938	5 006	5 074	5 142
Elkostnad/m ² totalyta	21	13	16	16
Värmekostnad/m ² totalyta	97	90	94	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	38	35	36
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	67	70	71
Soliditet (%)	61	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	99	61	30	5
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	814 810	100 000	0	714 810
S:a bundet eget kapital	11 869 242	100 000	0	11 769 242
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	194 646	-100 000	61 429	233 217
Årets resultat	99 191	99 191	-61 429	61 429
S:a fritt eget kapital	293 837	-809	0	294 646
S:a eget kapital	12 163 079	99 191	0	12 063 888

M.B.
L-GH
3VSK
E

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	99 191
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	294 646
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	293 837

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

49 130
342 967

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

M.B.
L-GH
SV SK
E
T

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	989 940	989 940
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 671	1 415
Summa rörelseintäkter		994 611	991 355
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-494 843	-507 496
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 256	-31 564
Personalkostnader	Not 6	-64 754	-85 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-201 728	-201 728
Summa rörelsekostnader		-794 581	-826 540
RÖRELSERESULTAT		200 030	164 815
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		506	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-101 345	-103 386
Summa finansiella poster		-100 838	-103 386
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		99 191	61 429
ÅRETS RESULTAT		99 191	61 429

4 B.
L-GH
3V-SK
(9)

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	18 011 337	18 213 065
Summa materiella anläggningstillgångar		18 011 337	18 213 065
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 011 337	18 213 065
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 979 372	1 767 126
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	18 385	17 596
Summa kortfristiga fordringar		1 997 757	1 784 722
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 000	1 837
Summa kassa och bank		5 000	1 837
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 002 757	1 786 559
SUMMA TILLGÅNGAR		20 014 093	19 999 624

Handwritten signature/initials: L-GH SV-SK @

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 054 432	11 054 432
Fond för yttre underhåll	Not 11	814 810	714 810
Summa bundet eget kapital		11 869 242	11 769 242
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		194 646	233 217
Årets resultat		99 191	61 429
Summa ansamlad förlust		293 837	294 646
SUMMA EGET KAPITAL		12 163 079	12 063 888
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 528 216	7 633 656
Summa långfristiga skulder		7 528 216	7 633 656
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	105 440	105 440
Leverantörsskulder		52 539	16 649
Skatteskulder		3 610	3 119
Övriga skulder		3 500	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	157 709	176 872
Summa kortfristiga skulder		322 798	302 080
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 014 093	19 999 624

M.B.
L-G/SK
SV 9

Noter

Belopp anges i svenska 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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	66 år	66 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	989 940	989 940
	989 940	989 940

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 355
Övriga intäkter	4 671	60
	4 671	1 415

u.B.
C-64
SK
9

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	31 506	27 000
	Myndighetstillsyn	0	6 250
	Gemensamma utrymmen	5 888	0
	Gård	0	1 717
	Förbrukningsmateriel	0	924
		37 394	35 891
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	53 338
	Lås	463	1 326
	VVS	0	4 097
	Värmeanläggning/undercentral	0	21 507
	Elinstallationer	0	2 740
		463	83 008
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	49 130	0
		49 130	0
	Taxebundna kostnader		
	El	32 187	20 803
	Värme	149 886	138 367
	Vatten	61 243	59 518
	Sophämtning/renhållning	28 257	35 067
		271 573	253 755
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	17 596	17 127
	Kabel-TV	25 834	25 612
	Bredband	53 460	53 520
		96 890	96 259
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 393	38 583
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	494 843	507 496

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Juridiska åtgärder	6 016	0
	Föreningskostnader	0	438
	Förvaltningsarvode	21 540	29 157
	Administration	1 574	1 969
	Konsultarvode	4 126	0
		33 256	31 564

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	37 200	39 500
	Löner	15 250	34 200
	Sociala kostnader	12 304	12 052
		64 754	85 752

MS. 1
L-G
TV SK
E

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	201 728	201 728
		201 728	201 728

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	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	-2 226 605	-2 024 877
	Årets avskrivningar enligt plan	-201 728	-201 728
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 428 333	-2 226 605
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 011 337	18 213 065
	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	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	23 021	22 916
	Klientmedel hos SBC	905 847	1 744 210
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		1 979 372	1 767 126

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring	18 385	0
	Försäkring	0	17 596
		18 385	17 596

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	714 810	725 436
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-110 626
	Vid årets slut	814 810	714 810

M.B.
C-61
BUSH
(E)

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,340 %	3 922 268	3 964 444	2026-12-01
Handelsbanken	1,050 %	3 711 388	3 774 652	2024-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		7 633 656	7 739 096	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-105 440	-105 440	
		7 528 216	7 633 656	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 106 456 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	10 500 000	10 500 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Löner	0	28 500
Arvoden	50 730	39 850
Sociala avgifter	15 939	12 521
Ränta	7 481	8 906
Avgifter och hyror	83 559	87 095
	157 709	176 872

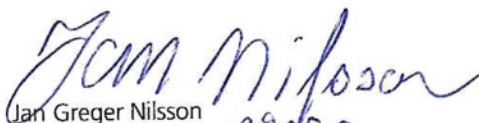
M.B.
L-G
SK
(9)

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga.

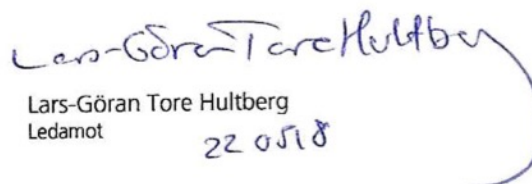
Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022


Jan Greger Nilsson
Ordförande 220518


Markus Bässe
Ledamot 20105/2022


Ewa Sylwia Gawell
Ledamot 220524


Lars-Göran Tore Hultberg
Ledamot 220518

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/5 2022


Sven Kihlberg
Intern revisor