

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2020 och 2045.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 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

Stella Ehrlin	Ordförande
Markus Ljung	Vice ordförande
Anna Thore	Sekreterare
Sonny Cervin	Ledamot
Heidi Lundberg	Ledamot

Åse Maria Helena Bjernryd Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Göran Persson	Ordinarie Intern	

Valberedning

Walieth Persson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	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 1945 och består av 1 flerbostadshus.

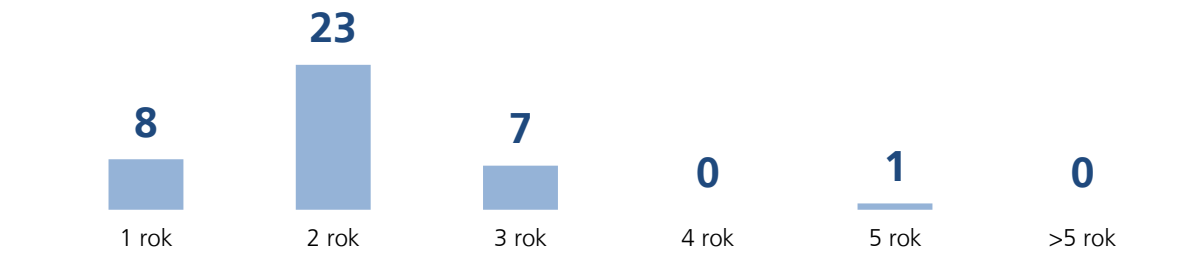
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 436 m², varav 2 436 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor
Cykelförråd

Kommentar

I fastigheten finns två tvättstugor.
Cykelförråd finns i källaren.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lås till lägenhetsdörrar kommer att gås igenom av låssmed på samtliga dörrar	2022	Klart
Ny tvättmaskin och nytt torkskåp.	2020	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Ny torktumlare och tvättmaskin	2018	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Spolning och reparation av dagvattenrör	2015	Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.
Relining av avloppsstammar	2015	Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
Installation av handdukstorkar i badrum	2015	Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis	2015	Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Nya tappvattenstammar	2014 - 2015	Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset. Installation av individuella vattenmätare.
Ny värmeanläggning	2014 - 2015	Ny värmeväxlare inkluderande avgasare och magnetfilter.
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefonti och digitaltv
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare

Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel	2012	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av puts-skador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar byttes under första halvåret 2006

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dra om tomtgräns	2023	
Dränering av grunden	2027	Planeras inom en 5 års period från 2022
Byte av fönster i källaren	2027	Görs vid dräneringen
Uppdatering av tvättstugor	2027	Planeras inom en 5 års period från 2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nilssons fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

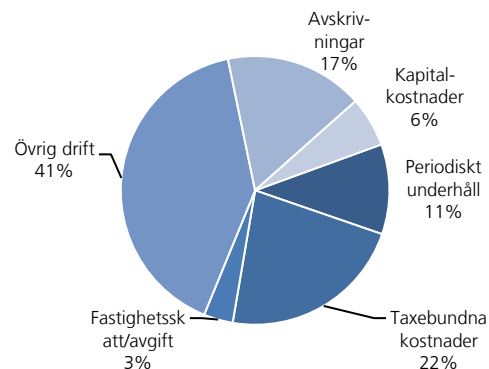
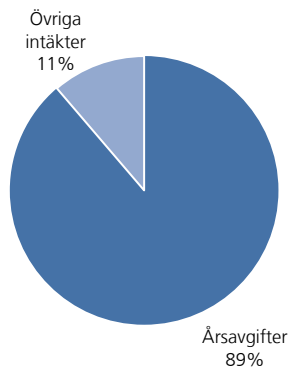
Föreningen har god ekonomi.

Med omförhandlade lån och ökade räntekostnader står styrelsen inför beslut gällande om avgiften ska höjas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	890 969	397 046
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 788 887	1 765 841
Finansiella intäkter	3 006	103
Ökning av kortfristiga skulder	110 357	0
	1 902 250	1 765 944
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 294 058	876 617
Finansiella kostnader	99 621	53 240
Ökning av kortfristiga fordringar	37 088	47 383
Minskning av långfristiga skulder	285 200	285 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 581
	1 715 967	1 272 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 077 252	890 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 283	493 923

*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 1 519 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 fått ökade räntekostnader.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	652	597	597
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 733	3 850	3 968	4 357
Elkostnad/m ² totalyta	27	19	14	18
Värmekostnad/m ² totalyta	81	81	67	76
Vattenkostnad/m ² totalyta	32	31	30	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	41	22	29	33
Soliditet (%)	71	70	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	557	411	454
Nettoomsättning (tkr)	1 788	1 765	1 619	1 650

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 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	19 783 959	0	0	19 783 959
Upplåtelseavgifter	2 780 114	0	0	2 780 114
Fond för yttre underhåll	486 238	92 500	0	393 738
S:a bundet eget kapital	23 050 311	92 500	0	22 957 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-89 243	-92 500	556 797	-553 540
Årets resultat	120 696	120 696	-556 797	556 797
S:a fritt eget kapital	31 453	28 196	0	3 257
S:a eget kapital	23 081 764	120 696	0	22 961 068

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 696
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 257
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 500
summa balanserat resultat	31 453

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	31 453
----------------------------------	---------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 788 061	1 765 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	826	480
Summa rörelseintäkter		1 788 887	1 765 841
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-921 427	-727 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 449	-86 553
Personalkostnader	Not 6	-97 182	-62 519
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 518	-279 290
Summa rörelsekostnader		-1 571 575	-1 155 907
RÖRELSERESULTAT		217 311	609 934
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 006	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 621	-53 240
Summa finansiella poster		-96 615	-53 138
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		120 696	556 797
ÅRETS RESULTAT		120 696	556 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	31 431 799	31 705 099
Maskiner	Not 9	0	4 217
Summa materiella anläggningstillgångar		31 431 799	31 709 317
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 431 799	31 709 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		24 257	849
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 152 478	952 515
Summa kortfristiga fordringar		1 176 735	953 364
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 176 735	953 364
SUMMA TILLGÅNGAR		32 608 534	32 662 681

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		22 564 073	22 564 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	486 238	393 738
Summa bundet eget kapital		23 050 311	22 957 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-89 243	-553 540
Årets resultat		120 696	556 797
Summa fritt eget kapital		31 453	3 257
SUMMA EGET KAPITAL		23 081 764	22 961 068
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 836 258	0
Summa långfristiga skulder		8 836 258	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	258 200	9 379 658
Leverantörsskulder		51 023	49 673
Skatteskulder		116 142	112 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	265 147	159 650
Summa kortfristiga skulder		690 512	9 701 613
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 608 534	32 662 681

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 årsboks slutet. 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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Kretsloppsrum	20 år	20 år
Vattenmätare	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 587 434	1 587 434
Bredbandsintäkter	107 172	107 172
Vattenintäkter moms	13 516	0
Kallvattenintäkter	15 734	15 816
Varmvattenintäkter	39 058	39 401
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 397	15 497
Öresutjämning	56	41
	1 788 061	1 765 361

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	826	480
	826	480

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 382	135 285
	Fastighetsskötsel beställning	0	12 425
	Snöröjning/sandning	0	4 063
	Städning entreprenad	10 625	0
	Bevakning	3 041	0
	Gemensamma utrymmen	6 001	0
	Gård	6 312	10 192
	Serviceavtal	9 180	4 375
	Förbrukningsmateriel	2 646	1 890
		166 186	168 229
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	9 990
	Entré/trapphus	775	0
	Lås	5 656	1 530
	VVS	0	4 488
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 650
		6 431	18 658
	Periodiskt underhåll		
	Lås	180 886	0
		180 886	0
	Taxebundna kostnader		
	El	66 105	46 011
	Värme	198 224	198 346
	Vatten	78 100	75 089
	Sophämtning/renhållning	28 016	25 094
	Grovsopor	1 674	4 063
		372 118	348 603
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 973	28 280
	Bredband	106 592	106 874
		136 565	135 154
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	59 241	56 901
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	921 427	727 545
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 251	0
	Tele- och datakommunikation	616	1 084
	Inkassering avgift/hyra	1 668	510
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 688	12 688
	Föreningskostnader	1 350	450
	Styrelseomkostnader	10 619	8 765
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	57 434	56 212
	Administration	19 495	1 464
	Konsultarvode	162 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 380
		275 449	86 553

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	73 950	47 578
	Sociala kostnader	23 232	14 941
		97 182	62 519
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	170 404	170 404
	Förbättringar	102 896	102 896
	Maskiner	4 217	5 989
		277 518	279 290
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 838 912	34 838 912
	Utgående anskaffningsvärde	34 838 912	34 838 912
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 133 813	-2 860 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-273 300	-273 300
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 407 113	-3 133 813
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 431 799	31 705 099
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		50 200 000	46 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	50 200 000	46 000 000
		50 200 000	46 000 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	59 892	59 892		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående anskaffningsvärde	59 892	59 892		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-55 675	-49 685		
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 217	-5 989		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-59 892	-55 674		
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	4 218		
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31		
	Skattekonto	62 441	56 237		
	Momsavräkning	12 785	5 309		
	Klientmedel hos SBC	369 273	470 885		
	Räntekonto hos SBC	707 979	420 085		
		1 152 478	952 515		
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31		
	Vid årets början	393 738	388 044		
	Reservering enligt stadgar	92 500	92 500		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-86 806		
	Vid årets slut	486 238	393 738		
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	3,750 %	4 441 808	4 584 408	2024-10-16
	Nordea	4,000 %	4 652 650	4 795 250	2025-11-19
	Summa skulder till kreditinstitut		9 094 458	9 379 658	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-258 200	-9 379 658	
			8 836 258	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 668 458 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	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	15 835 000	15 835 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	49 300	0
	Sociala avgifter	15 490	0
	Ränta	56 577	6 916
	Avgifter och hyror	143 780	152 734
		265 147	159 650

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har fått ökade räntekostnader då befintliga lån omförhandlats.

Föreningen står inför dräneringsarbete och upprustning av trädgård/gårdsmiljö. Detta kommer göras inom en 5-10 års period.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Stella Ehrlin
Ordförande

Markus Ljung
Vice ordförande

Anna Thore
Sekreterare

Sonny Cervin
Ledamot

Heidi Lundberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG

Andrea Åkesson
Extern revisor

Göran Persson
Intern revisor