

Bostadsrättsföreningen Kilian 1

ÅRSREDOVISNING 2022

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och registrerades 2002-07-01. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-10-04. Nuvarande stadgar beslutades på extra föreningsstämma 2019-04-27 och registrerades 2019-06-12 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet Beritsholm 2, Malmö kommun, förvärvades år 2002. Föreningen äger marken. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Dina Försäkringar AB. Föreningen har tecknat kollektivt bostadsrättstillägg. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Ventilation genom självdrag.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1938 av byggmästare Eric Sigfrid Persson. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 4 våningar. Total lägenhetsyta är 2 298 kvm. Tomtytan är 2 098 kvm.

Lägenheter

Föreningen har 41 lägenheter med bostadsrätt. Det finns inga lägenheter med hyresrätt.

- 1:or 11 st.
- 2:or 24 st.
- 3:or 6 st.

Byggnaden

Byggnadens tekniska status framgår av nedanstående uppställning.

Genomförda åtgärder	År
Ommålning trapphus	2004
Nya fönster plan 1-4 och källare	2004-2005
Sopsorteringsanläggning och cykelparkering	2008
Rökkanaler till öppna spisar i vissa lägenheter	2009
Relining avloppsstammar	2009-2010
Stambyte vattenledningar	2010
Utbyte fjärrvärmeväxlare	2010
Målning av entréer	2010
Ny extra tvättstuga	2012
Ny porttelefonanläggning	2013
Bredband installerat	2015
Renovering av källare efter översvämning	2015-16
Tak, vattenavrinning och skorstenar	2015-16
Fasad, helt ny puts	2015-16
Balkonger, ny gjutning, ny säkerhet	2015-16
Stenläggning och ytterbelysning	2017
Ny el och belysning i trapphus och källare	2020-21
Nya elstammar till lägenheter	2022

Förvaltning

- Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning sköts i egen regi via styrelsen.
- Teknisk förvaltning sköts i egen regi via styrelsen med löpande beställning av nödvändiga externa tjänster.

Medlemmar

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Antal medlemmar vid årets slut är 57.

Styrelsen kan lämna tillstånd för andrahandsupplåtelse endast om det finns ett godtagbart skäl för denna. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand ska på sätt styrelsen bestämmer ansöka om samtycke till upplåtelsen. Upplåtelse beviljas i allmänhet för högst 1 år. Föreningen tar ut avgift för andrahandsupplåtelse enligt stadgar.

Föreningen tar också ut överlåtelseavgift och pantsättningsavgift enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köpare och pantsättningsavgiften av pantsättaren.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Sven Tullgren, Ordförande/kassör
Joakim Wallman-Carlsson, Sekreterare
Zdravko Meic, Ledamot
Harald Berg, Ledamot
Marie Lindfors, Ledamot

Per-Åke Walldén, Suppleant
Ann-Lis Palmqvist, Suppleant

Vid föreningsstämman 2023 löper mandatperioden ut för Sven Tullgren, Zdravko Meic, Marie Lindfors, Per-Åke Walldén, Ann-Lis Palmqvist

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden samt några arbetsmöten.

Revisorer

Vid föreningsstämman 2022 återvaldes medlemmen Nils Hellman till revisor.

Valberedning

Louise Montgomery och Olof Borgfors.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året drogs nya elledningar med bättre kapacitet upp till alla lägenheter. I samband med detta moderniserades också fastighetens elcentral.

Det tidigare systemet med att medlemmarna skötte trappstädningen har upphört. Nu sköts trappstädningen av städbolag. I övrigt har självförvaltningen fortsatt som tidigare, vilket trots viss arvodering inneburit stora besparingar. De gemensamma vår- och höststädningarna lockade många medlemmar att delta, varför mycket arbete blev utfört under dessa dagar.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

I början av 2023 utförs underhållsspolning av avloppssystemet samt sotning av rökanaler.

Styrelsen ämnar under året undersöka på vilket sätt trapphusen kan fräschas upp. En ny häckplantering planeras också.

För närvarande är inga andra stora underhåll planerade för 2023-2024.

Föreningens ekonomi

Under året har vi amorterat 500 000 kr på ett av våra lån. **Totala låneskulden är nu 13 400 000 kr**, vilket innebär 5 831 kr per kvadratmeter bostadsyta. För en lägenhet på 60 kvm motsvarar det ca 350 000 kr. Vi har flera lån som är bundna med låg ränta fram till 2025 respektive 2030. Därför påverkas vi i dagsläget inte så mycket av det högre allmänna ränteläget.

Årsavgifterna höjs med 8 % från den 1 januari 2023 och uppgår nu i genomsnitt till 690 kr per kvm bostadsyta. Höjningen beror till hälften på övergången till städbolag och arvodering av trädgårdsarbete. Den andra hälften beror på höjda priser på el och fjärrvärme.

2022-12-31 finns det kvar likvida medel på ca 800 000 tkr. En del av dessa medel har reserverats för de underhållsåtgärder som är planerade för 2023/24.

Vi har varje år ett positivt kassaflöde från driften. Detta gör det möjligt för oss att både underhålla vårt hus och amortera på lånen (se vidare på sidan 4).

Historisk utveckling, tkr	2022	2021	2020	2016	2012	2008	2004
Nettoomsättning	1 570	1 583	1 596	1 710	1 515	1 693	1 362
Resultat efter finans. Poster	136	-49	209	245	217	450	-58
Totalt kapital (summa tillgångar)	32 981	33 333	33 338	34 715	25 558	22 472	22 829
Eget kapital	19 178	19 041	19 090	18 052	16 964	15 423	13 388
Låneskuld	13 400	13 900	13 900	16 300	8 200	6 700	9 100
Soliditet (eget kap./totalt kapital)	58%	57%	57%	52%	66%	69%	59%
Fastighetens taxeringsvärde	47 800	44 200	44 200	36 600	24 200	23 200	13 800
Belåningsgrad (lån/tax.värde)	28%	31%	31%	45%	34%	29%	66%

Nyckeltal	2022	2021	2020	2016	2012	2008	2004
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	639 kr	639 kr	639 kr	675 kr	655 kr	728 kr	554 kr
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 831 kr	6 049 kr	6 049 kr	7 093 kr	3 568 kr	2 916 kr	4 059 kr
<i>Kostnader/kvm bostadsrättsyta</i>							
Räntekostnad	78 kr	70 kr	68 kr	140 kr	157 kr	191 kr	197 kr
Fastighetsskötsel	33 kr	12 kr	11 kr	12 kr	1 kr	44 kr	71 kr
Reparationer	11 kr	23 kr	22 kr	37 kr	23 kr	6 kr	20 kr
Elkostnad	35 kr	27 kr	17 kr	16 kr	16 kr	18 kr	16 kr
Värmekostnad	145 kr	147 kr	126 kr	132 kr	137 kr	117 kr	149 kr
Vattenkostnad	44 kr	42 kr	37 kr	33 kr	31 kr	27 kr	27 kr
Avfallskostnad	10 kr	10 kr	8 kr	8 kr	8 kr	8 kr	18 kr
Förvaltning o administration	19 kr	19 kr	18 kr	18 kr	18 kr	24 kr	38 kr
Avskrivningar	160 kr	161 kr	161 kr	154 kr	85 kr	54 kr	14 kr

Styrelsens förslag till vinstdisposition

Förslag till behandling av tidigare samlad vinst och årets resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande:

Årets resultat	136 498
Samlad vinst från tidigare år	3 133 064
	3 269 562

Styrelsen föreslår att medlen disponeras på följande sätt:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgarna	150 000
Uttag ur fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	0
I ny räkning överförs	3 119 562
	3 269 562

Kassaflödesanalys med prognos 2023-2030

Denna sida har fokus på våra pengar. Därför finns inte avskrivningar med i uppställningen.

Tabellen visar vad som hänt och kommer att hända med våra pengar. Under de kommande åren kan man räkna med att räntorna kommer att stiga. I prognosen har vi därför räknat med 3 % ränta på lånen efter att nuvarande låneavtal löper ut. Vi har också räknat med en höjning av årsavgifterna med 3 % vart tredje år. Driftskostnaderna har fr.o.m. 2024 räknats upp med 2 % per år.

Belopp i tkr	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
	Verk- ligt	Pro- gnos	Pro- gnos	Pro- gnos	Pro- gnos	Pro- gnos	Pro- gnos	Pro- gnos	Pro- gnos
Ökning årsavgifter (%)	0%	8%	0%	0%	3%	0%	0%	3%	0%
Pengar som kommit in									
Årsavgifter	1 469	1 587	1 587	1 587	1 634	1 634	1 634	1 683	1 683
Bredbandsavgifter	62	62	62	62	62	62	62	62	62
Hyror/avgifter	44	35	35	35	35	35	35	35	35
Summa	1 575	1 684	1 684	1 684	1 731	1 731	1 731	1 780	1 780
Pengarna har använts till									
Driftskostnader	-763	-895	-913	-931	-950	-969	-988	-1 008	-1 028
Administration/förvaltning/styrelse	-131	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-132	-116
Underhåll/investerings enligt plan	-370	-490	-60	0	-173	-50	-50	-16	-210
Överskott från driften	311	167	579	620	476	580	561	624	426
Finansieringsposter									
Betalda räntor på lån	-175	-230	-208	-326	-317	-308	-298	-281	-290
Amortering på lån	-500	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300	-300
Årets förändring av likvida medel	-364	-363	71	-6	-141	-28	-37	43	-164
Likvida medel vid årets början	1 235	868	505	575	570	429	401	364	407
Årets förändring enligt ovan	-364	-363	71	-6	-141	-28	-37	43	-164
Förändring oms.tillg/kortfr.skulder	-3	0	0	0	0	0	0	0	0
Likvida medel vid årets slut	868	505	575	570	429	401	364	407	243
Låneskuld vid årets slut	13 400	13 100	12 800	12 500	12 200	11 900	11 600	11 300	11 000

Som syns i tabellen räcker våra pengar till planerat underhåll/investerings 2023-2030. Utöver detta räcker våra pengar till amortering på våra lån med 300 tkr per år, vilket gör att lånen minskar med 2,4 milj. kr fram till 2030. Detta innebär att vi skapar ett betydande låneutrymme för eventuella stora projekt i framtiden.

För mer detaljer om olika kostnader m.m. hänvisar vi till följande sidor.

RESULTATRÄKNING			
1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter		1 469 052	1 469 052
Hyror		30 250	37 250
Bredbandsavgifter		61 500	61 500
Övriga rörelseintäkter		12 971	15 424
		1 573 773	1 583 226
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 1		
Fastighetskostnader		-40 239	-7 614
Reparationer		-24 248	-53 268
Periodiskt underhåll		0	-256 250
Taxebundna driftskostnader		-537 807	-519 738
Övriga driftskostnader		-98 421	-93 632
Fastighetsskatt		-61 828	-59 808
Administration och förvaltning		-10 546	-10 327
Personalkostnader		-120 486	-103 276
Avskrivningar		-368 565	-369 532
		-1 262 140	-1 473 445
RÖRELSERESULTAT		311 633	109 781
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		5 162	1 994
Räntekostnader		-180 297	-160 572
		-175 135	-158 578
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		136 498	-48 797
ÅRETS RESULTAT		136 498	-48 797

BALANSRÄKNING		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 2	32 021 343	32 002 532
Maskiner och inventarier	Not 3	32 252	50 818
Summa anläggningstillgångar		32 053 595	32 053 350
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		113	117
Förutbetalda kostnader	Not 4	58 331	43 982
		58 444	44 099
Kassa och bank		868 740	1 235 985
Summa omsättningstillgångar		927 184	1 280 084
SUMMA TILLGÅNGAR		32 980 779	33 333 434
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL		Not 5	
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter		1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll	Not 6	806 102	862 352
		15 908 041	15 964 291
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 133 064	3 125 611
Årets resultat		136 498	-48 797
		3 269 562	3 076 814
SUMMA EGET KAPITAL		19 177 603	19 041 105
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	13 400 000	13 900 000
		13 400 000	13 900 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		106 884	132 580
Skatteskulder		5 156	4 984
Upplupna kostnader	Not 8	151 861	133 434
Förutbetalda årsavgifter		139 275	121 331
		403 176	392 329
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 980 779	33 333 434
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 7	16 300 000	16 300 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar

Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnaden är indelad i komponenter. Följande nyttjandeperioder tillämpas. Mark skrivs inte av.

Byggnadsstomme	200 år
Tak och fasad	67 år
Fönster	40 år
Stammar	67 år
Värmeanläggning	20 år
Markanläggning	40 år
Inventarier	10 år

Skatter

Bostadsrättsföreningar inkomstbeskattas normalt inte. Man betalar bara en kommunal fastighetsavgift som för innevarande år uppgår till 1 459 kr per lägenhet och år.

Underhållsfond

Varje år görs en avsättning till en underhållsfond. Avsättningen innebär en överföring från fritt eget kapital till bundet eget kapital. Hur mycket som ska avsättas framgår av stadgarna. Har planerat underhåll enligt underhållsplan utförts under året ska detta underhåll återföras från underhållsfonden. Detta kallas ianspråktagande av underhållsfond.

Styrelsens förslag till avsättning och ianspråktagande framgår av det förslag till vinstdisposition som ska beslutas på föreningsstämman.

Not 1

RÖRELSENS KOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	0	0
Fastighetsskötsel enl. beställning	0	0
Städning entreprenad	27 438	0
Myndighetstillsyn	4 464	3 125
Förbrukningsmateriel	8 337	4 489
	40 239	7 614

Reparationer

Tvättstuga	0	3 701
VVS	4 581	0
Tele/TV/Porttelefon	12 614	0
Utemiljö	1 758	12 450
Konsult	3 300	12 938
Skador	0	22 585
Övrigt	1 995	1 594
	24 248	53 268

Periodiskt underhåll

El och belysning källare och vind 2021	0	256 250
--	---	---------

	2022	2021
Taxebundna driftskostnader		
El	80 851	61 121
Värme	332 452	338 831
Vatten	101 646	97 439
Avfall	22 858	22 347
	537 807	519 738
Övriga driftskostnader		
Försäkring	36 921	32 132
Bredband	61 500	61 500
	98 421	93 632
Fastighetsskatt	61 828	59 808
Förvaltning och administration		
Telefon o post	0	240
Revisionsarvode	2 000	2 000
Stämma	683	237
Trivselkostnader	1 884	2 418
Administration	2 250	2 250
Övriga förvaltningskostnader	3 729	3 182
	10 546	10 327
Personalkostnader/arvoden		
Styrelsearvode	41 000	41 000
Arvode ekonomisk förvaltning	30 000	30 000
Arvode teknisk förvaltning	30 000	15 000
Kostnadsersättningar	694	648
Sociala kostnader	18 792	16 628
	120 486	103 276
Avskrivningar		
Byggnad	66 152	66 152
Förbättringar	283 847	278 314
Inventarier	18 566	25 066
	368 565	369 532
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	1 262 140	1 473 445

Not 2

BYGGNADER OCH MARK	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	35 673 691	35 673 691
Nyanskaffningar	368 810	0
Utgående anskaffningsvärde	36 042 501	35 673 691
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 671 159	-3 326 693
Årets avskrivningar enligt plan	-349 999	-344 466
Utgående avskrivning enligt plan	-4 021 158	-3 671 159
Planenligt restvärde vid årets slut	32 021 343	32 002 532
I detta ingår mark med	6 382 200	6 382 200
Taxeringsvärde		
Byggnad	25 000 000	21 400 000
Mark	22 800 000	22 800 000
	47 800 000	44 200 000

Not 3

MASKINER OCH INVENTARIER	2022	2021
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	278 935	278 935
Nyanskaffningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	278 935	278 935
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-228 117	-203 051
Årets avskrivningar enligt plan	-18 566	-25 066
Utgående avskrivning enligt plan	-246 683	-228 117
Planenligt restvärde vid årets slut	32 252	50 818

Not 4

FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2022	2021
Försäkring	35 081	33 732
Bredband	10 250	10 250
Elkostnad	13 000	0
	58 331	43 982

Not 5

EGET KAPITAL	2022	2021
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser vid årets början	13 788 005	13 788 005
Förändring under innevarande år	0	0
Inbetalda insatser vid årets slut	13 788 005	13 788 005
Upplåtelseavgifter vid årets början	1 313 934	1 313 934
Förändring under innevarande år	0	0
Upplåtelseavgifter vid årets slut	1 313 934	1 313 934
Fond för yttre underhåll vid årets början	862 352	837 415
Avsatt till fonden enligt föreg. års stämmobeslut	200 000	132 600
Uttag ur fonden enligt föreg. års stämmobeslut	-256 250	-107 663
Fondens storlek före årets stämmobeslut	806 102	862 352
Bundet eget kapital vid årets slut	15 908 041	15 964 291
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat vid årets början	3 125 611	2 941 275
Avsatt av föreg. års vinst enligt stämmobeslut	7 453	184 336
Balanserat resultat vid årets slut	3 133 064	3 125 611
Årets resultat enligt resultaträkningen	136 498	-48 797
Fritt eget kapital vid årets slut	3 269 562	3 076 814
Summa eget kapital vid årets slut	19 177 603	19 041 105

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022	2021
Före stämmans beslut	806 102	862 352
Reservering enligt förslag	150 000	200 000
Anspråktagande enligt förslag	0	-256 250
Vid årets slut om förslag antas	956 102	806 102

Not 7

LÅNESKULDER	Räntesats	Belopp 2022-12-31	Villkorsänd- ringsdag
Stadshypotek AB, bundet	1,27%	3 200 000	2024-12-01
Stadshypotek AB, bundet	1,23%	2 600 000	2024-12-30
Stadshypotek AB, bundet	1,34%	3 500 000	2030-09-01
Stadshypotek AB, rörligt	ca 3%	2 600 000	2023-09-30
Stadshypotek AB, bundet	1,27%	1 500 000	2025-06-01
		13 400 000	

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER	2022	2021
Vatten och avlopp	17 000	16 000
Avfall	2 600	2 400
Revisionsarvode	2 000	2 000
Styrelsearvode	101 000	86 000
Sociala kostnader	18 788	17 257
Kostnadsersättning	694	0
Utgiftsräntor	9 777	9 777
	151 859	133 434

Malmö den 23/1 2023

.....
Sven Tullgren
Ordförande

.....
Joakim Wallman-Carlsson
Ledamot

.....
Zdravko Meic
Ledamot

.....
Harald Berg
Ledamot

.....
Marie Lindfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 20/2 2023

.....
Nils Hellman
Av föreningsstämman vald revisor