

Årsredovisning

Bostadsföreningen Christinelund u p a

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.

- 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

Föreningens ändamål skall vara att förvalta fastigheten Ulla: 9 av egendomen Christinelund i Malmö stad, samt att idka annan därmed sammanhängande ekonomisk verksamhet. Föreningens ändamål skall vara att företrädesvis till föreningens medlemmar bereda välordnade och trivsamma bostäder med tryggad besittningsrätt.

Grundfakta om föreningen

Bostadsföreningen registrerades 1927-03-31. Nuvarande stadgar registrerades 2019-09-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

Styrelsen

Fredrik Carlsson	Ordförande
Sarah Litwin	Ledamot
Johannes Sörensen	Ledamot
Ingrid Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Gunvor Therése Henningsson	Ordinarie Extern	Grant Thornton Sweden AB
----------------------------	------------------	--------------------------

Valberedning

Carina Dahlbeck	Sammanställande
Linus Henning	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-22.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ulla 9	1929	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

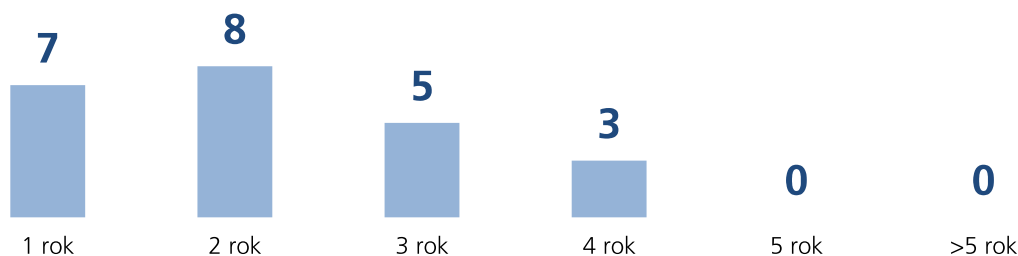
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 367 m², varav 1 367 m² utgör boyta.**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Bastu

Kommentar

Bastu och dusch

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Portar, renovering	2021	
Bastu, ny	2021	Påbörjat 2020
Källardörrar, nya	2019	
Vindsdörrar, nya	2019	
Värmeväxlare, ny	2019	
Lägenhetsdörrar, nya	2019	
Ventilationskanaler, nya	2018	
Skorstenshuvar	2018	Färdigställt 2019
Port, målning ingång gathus	2016	
Tak, totalrenoverat	2014	
Tvättstuga, ny maskinpark	2014	
Fasad, totalrenoverad, tvätt + omfogning	2014	
Fönster, bättringsmålning	2014	Smyglister samt bläck
Avloppsstammar, spolning	2013	återkommande var 5:e år
Vattenstammar, delvis bytt	2006	
Elstammar, totalrenoverat	2005	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar, spolning	2022	Återkommande var 5:e år, kontroll av stammar i samband med spolning. Uppskjuten på grund av Covid-19.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Värme	Eon
Försäkringar	Länsförsäkringar
Bredband	Bahnhof
Vatten	VA Syd
Trappstädning	Perfekt Städ
El	Skellefteå Kraft
Tidningsåtervinning	Stena Recycling AB
Hemsida	Simply Brf
Ekonomisk Förvaltare	SBC
TV	Telenor
Tvättidsbokning	Boka Tvättid
Medlemskap	Bostadsrätterna

Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

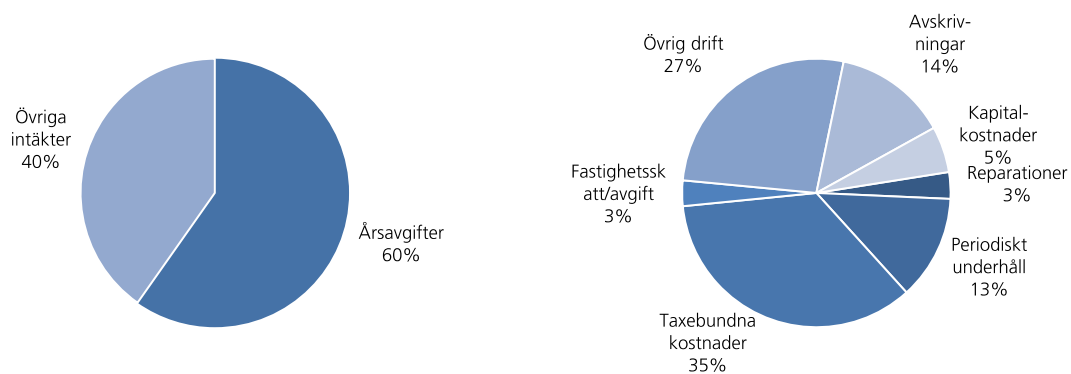
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	827 541	874 770
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	938 549	960 216
Finansiella intäkter	38	0
Minskning kortfristiga fordringar	3 800	0
	942 387	960 216
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	895 815	736 897
Finansiella kostnader	61 863	71 035
Ökning av materiella anläggningstillgångar	128 841	63 185
Ökning av kortfristiga fordringar	0	459
Minskning av långfristiga skulder	70 000	70 000
Minskning av kortfristiga skulder	142 347	65 870
	1 298 866	1 007 446
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	471 062	827 541
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-356 479	-47 230

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bastun färdigställt och tvättstugan har försetts med nya maskiner. Till dessa projekt har även tillkommit diverse större elinstallationer, så som timer till tvättstugan och automatisk ljusständning i cykelkällaren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st
Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	410	410	410	410
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 510	3 561	3 612	3 663
Elkostnad/m ² totalyta	85	57	71	71
Värmekostnad/m ² totalyta	145	127	150	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	36	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	52	46	29
Soliditet (%)	8	10	10	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-171	8	-135	-468
Nettoomsättning (tkr)	928	949	977	963

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 367 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	45 000	0	0	45 000
Fond för yttre underhåll	806 630	258 000	0	548 630
S:a bundet eget kapital	851 630	258 000	0	593 630
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-264 336	-258 000	8 188	-14 524
Årets resultat	-170 656	-170 656	-8 188	8 188
S:a ansamlad förlust	-434 991	-428 656	0	-6 336
S:a eget kapital	416 639	-170 656	0	587 294

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-170 656
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 335
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
summa balanserat resultat	-434 991

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

139 981
-295 010

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	928 169	948 778
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 380	11 438
Summa rörelseintäkter		938 549	960 216
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-755 667	-545 170
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 096	-129 567
Personalkostnader	Not 6	-62 052	-62 160
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-151 564	-144 096
Summa rörelsekostnader		-1 047 379	-880 993
RÖRELSERESULTAT		-108 831	79 223
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 863	-71 035
Summa finansiella poster		-61 825	-71 035
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-170 656	8 188
ÅRETS RESULTAT		-170 656	8 188

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	4 925 150	4 884 688
Pågående byggnation	Not 9	0	63 185
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 925 150	4 947 873
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 925 150	4 947 873
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 643	7 250
Övriga fordringar	Not 11	15 273	16 466
Summa kortfristiga fordringar		19 916	23 716
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		471 062	827 541
Summa kassa och bank		471 062	827 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		490 978	851 257
SUMMA TILLGÅNGAR		5 416 127	5 799 129

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	806 630	548 630
Summa bundet eget kapital		851 630	593 630
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-264 336	-14 524
Årets resultat		-170 656	8 188
Summa ansamlad förlust		-434 991	-6 336
SUMMA EGET KAPITAL		416 639	587 294
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 728 000	4 798 000
Summa långfristiga skulder		4 728 000	4 798 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 000	70 000
Leverantörsskulder		41 927	188 031
Skatteskulder		1 129	439
Övriga skulder		27 253	16 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	131 179	138 481
Summa kortfristiga skulder		271 488	413 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 416 127	5 799 129

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	2021	2020
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år
Bastu	15 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	560 916	560 916
Kabel-TV intäkter	21 252	21 252
Bredbandsintäkter	45 540	45 540
Vatten-/värmeintäkter	213 914	217 540
Elintäkter	0	35 819
Elintäkter moms	66 061	33 768
Elintäkter avräkning	-13 498	0
Trappstädning-/Städavgifter	33 948	33 948
Öresutjämning	36	-5
	928 169	948 778

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	1 238
Övriga intäkter	10 380	10 200
	10 380	11 438

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	35 728	35 106
	Gemensamma utrymmen	6 328	4 118
	Gård	7 112	14 235
	Serviceavtal	3 432	0
	Förbrukningsmateriel	17 366	255
	Fordon	0	789
		69 966	54 503
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	35 038
	Tvättstuga	1 414	3 432
	Lås	0	1 743
	VVS	18 110	7 785
	Elinstallationer	15 707	0
		35 231	47 998
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	48 750	0
	Tvättstuga	91 231	0
		139 981	0
	Taxebundna kostnader		
	El	116 507	78 473
	Värme	198 631	173 792
	Vatten	54 422	52 840
	Sophämtning/renhållning	20 699	19 028
		390 259	324 133
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	16 926	16 116
	Kabel-TV	22 387	16 644
	Bredband	47 360	52 908
		86 673	85 668
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 557	32 867
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	755 667	545 170
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 251	2 757
	Tele- och datakommunikation	0	8 367
	Revisionsarvode extern revisor	17 271	20 000
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	2 300	8 355
	Förvaltningsarvode	34 136	48 940
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	12 450	17 079
	Korttidsinventarier	10 238	11 522
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	4 610
		78 096	129 567

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 600	47 300
	Sociala kostnader	14 452	14 860
		62 052	62 160
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	111 196	111 196
	Förbättringar	40 368	32 900
		151 564	144 096
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 496 053	6 496 053
	Nyanskaffningar	192 026	0
	Utgående anskaffningsvärde	6 688 079	6 496 053
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 611 366	-1 467 269
	Årets avskrivningar enligt plan	-151 564	-144 096
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 762 930	-1 611 366
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 925 150	4 884 688
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 733	113 733
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		25 800 000	25 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
		25 800 000	25 800 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Bastu	0	63 185
		0	63 185

Not 10	INVENTARIER		2021-12-31	2020-12-31	
	Ackumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början		145 405	145 405	
	Nyanskaffningar		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående anskaffningsvärde		145 405	145 405	
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början		-145 405	-145 405	
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0	
	Utrangering/försäljning		0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan		-145 405	-145 405	
	Redovisat restvärde vid årets slut		0	0	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR		2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto		15 273	15 273	
	Fordringar kreditfakturor		0	1 193	
			15 273	16 466	
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början		548 630	492 080	
	Reservering enligt stadgar		258 000	258 000	
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	-201 450	
	Vid årets slut		806 630	548 630	
Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		2021-12-31	2020-12-31	
		Räntesats	Belopp	Belopp	
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
				Villkors- ändringsdag	
	Swedbank	1,204 %	2 208 000	2 208 000	Rörligt
	Swedbank	1,204 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
	Swedbank	1,283 %	490 000	560 000	Rörligt
	Summa skulder till kreditinstitut		4 798 000	4 868 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 000	-70 000	
			4 728 000	4 798 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 448 000 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 008 000	5 008 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	47 600	47 300
	Sociala avgifter	14 956	14 862
	Ränta	1 550	1 713
	Avgifter och hyror	67 073	74 606
		131 179	138 481

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Spolning av våra avloppsstammar är planerad till slutet av januari.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Fredrik Carlsson
Ordförande

Sarah Litwin
Ledamot

Johannes Sörensen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Grant Thornton

Gunvor Therése Henningsson
Auktoriserad revisor

Verification

Transaction ID	S1w6ldPfc-HJxPTedPf5
Document	Slutlig ÅR 2021.pdf
Pages	14
Sent by	Pauline Willborg Svensson

Signing parties

Fredrik Carlsson	ordforande@bfchristinelund.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Johannes Sörensen	kassor@bfchristinelund.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Sarah Litwin	sekreterare@bfchristinelund.se	Action: Sign	Method: Swedish BankID
Gunvor Therése Henningsson	therese.henningsson@se.gt.com	Action: Sign	Method: Swedish BankID

Activity log

E-mail invitation sent to sekreterare@bfchristinelund.se

2022-03-22 16:52:35 CET,

E-mail invitation sent to ordforande@bfchristinelund.se

2022-03-22 16:52:35 CET,

E-mail invitation sent to kassor@bfchristinelund.se

2022-03-22 16:52:35 CET,

Clicked invitation link Johannes Sörensen

Mozilla/5.0 (Macintosh; Intel Mac OS X 10_15_7) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Safari/605.1.15,2022-03-22 16:54:12 CET,IP address: 213.132.98.26

Document signed by Max Johannes Sörensen

Birth date: 24/07/1990,2022-03-22 16:57:23 CET,

Clicked invitation link Sarah Litwin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 15_3_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko) Version/15.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2022-03-22 17:23:25 CET,IP address: 2.68.220.245

Document signed by Sarah Litwin

Birth date: 01/11/1991,2022-03-22 17:24:03 CET,

Clicked invitation link Fredrik Carlsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.51 Safari/537.36,2022-03-22 17:27:17 CET,IP address: 90.227.91.32

Document signed by Karl Fredrik Carlsson

Birth date: 08/05/1993,2022-03-22 17:27:48 CET,

E-mail invitation sent to therese.henningsson@se.gt.com

2022-03-22 17:27:50 CET,

Clicked invitation link Gunvor Therése Henningsson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/99.0.4844.74 Safari/537.36
Edg/99.0.1150.46,2022-03-23 13:28:11 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by GUNVOR THERÉSE HENNINGSSON

Birth date: 23/05/1976,2022-03-23 13:28:57 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

