

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Christinelund u p a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2015 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- 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 2016-06-07 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

Karl Fredrik Carlsson	Ledamot
Johannes Sebastian Eriksson	Ledamot
Niklas Torbjörn Lundberg	Ledamot

Åsa Ulrika Klevborn Johansson	Suppleant
Anna Maria Lingdell	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Karl Fredrik Carlsson, Johannes Sebastian Eriksson och Åsa Ulrika Klevborn Johansson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Gunvor Therése Henningsson

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sweden AB 

### Valberedning

Carina Dahlbeck  
Linus Henning

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-27.

### 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.

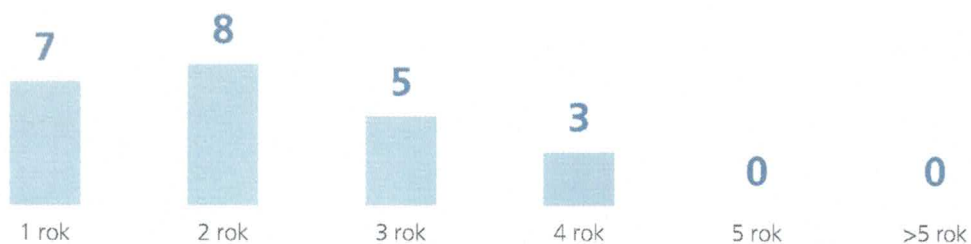
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 367 m<sup>2</sup>, varav 1 367 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll/Investeringar	År	Kommentar
Källardörrar, nya	2019	
Vindsörrar, nya	2019	
Värmeväxlare, ny	2019	
Lägenhetsdörrar, nya	2019	
Ventilationskanaler, nya	2018	
Skorstenshuvar	2018	Färdigställt 2019
Port, målning ingång gathus	2016	
Tak, totalrenoverat	2014	
Fasad, totalrenoverad, tvätt + omfogning	2014	
Tvättstuga, ny maskinpark	2014	
Fönster, bättringsmålning	2014	Smyglister samt bläck återkommande var 5:e år
Avloppsstammar, spolning	2013	
Vattenstammar, delvis bytt	2006	
Elstammar, totalrenoverat	2005	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsstammar, spolning	2020	återkommande var 5:e år, kontroll av stammar i samband med spolning.
Portar, reovering	2020	

### Förvaltning

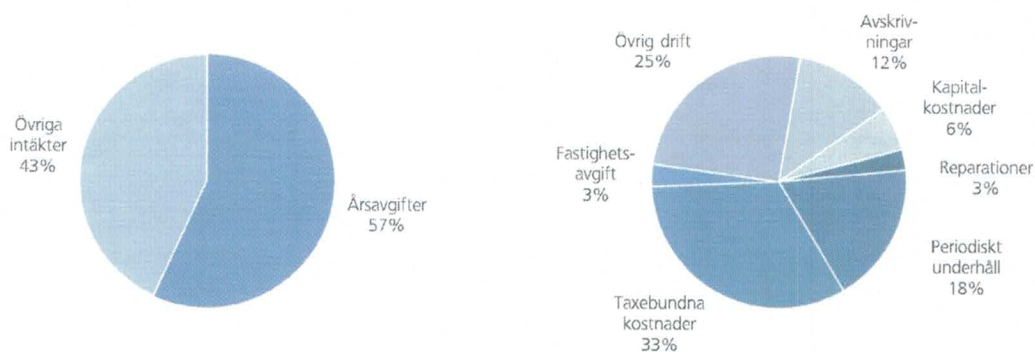
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Värme	Eon
Försäkringar	Länsförsäkringar
Bredband	Bredbandsbolaget
Vatten	VA Syd
Trappstädning	Perfekt städ
Värmeövervakning	NODA
El	Skellefteå Kraft
Tidningsåtervinning	IL Recycling
Porttelefon	TeliaSonera
Hemsida	Simply Brf
Ekonomisk Förvaltare	SBC
TV	Canal Digital
Tvättidsbokning	Boka Tvättid
Medlemskap	Bostadsrätterna

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 557 095</b>	<b>1 161 410</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	987 353	975 324
Finansiella intäkter	36	95
Minskning kortfristiga fordringar	210 351	0
Ökning av långfristiga skulder	0	700 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	254 557
	<b>1 197 740</b>	<b>1 929 976</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	918 524	1 278 504
Finansiella kostnader	62 926	39 636
Ökning av materiella anläggningstillgångar	822 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	216 151
Minskning av långfristiga skulder	70 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	6 114	0
	<b>1 880 065</b>	<b>1 534 291</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>874 770</b>	<b>1 557 095</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-682 325</b>	<b>395 685</b>

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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 föreningen bytt värmeväxlare.

Säkerhetsdörrar har satts in, till lägenheter och vind/källare.

Arbetet med skorstenshuvar har färdigställts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st

Tillkommande medlemmar: 4 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	410	410	410	414
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 612	3 663	3 151	3 151
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	71	71	57	61
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	150	157	139	104
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	36	34	33	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	29	21	19
Soliditet (%)	10	12	21	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-135	-468	87	3
Nettoomsättning (tkr)	977	963	903	873

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 367 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	45 000	0	0	45 000
Fond för yttre underhåll	492 080	0	-495 975	988 055
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>537 080</b>	<b>0</b>	<b>-495 975</b>	<b>1 033 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	176 549	0	27 500	149 050
Årets resultat	-134 523	-134 523	468 475	-468 475
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>42 026</b>	<b>-134 523</b>	<b>495 975</b>	<b>-319 426</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>579 106</b>	<b>-134 523</b>	<b>0</b>	<b>713 629</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-134 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	176 550
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>42 027</b>

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

201 450
<b>243 477</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	976 913	963 369
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 440	11 955
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>987 353</b>	<b>975 324</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-771 130	-1 101 950
Övriga externa kostnader	Not 5	-86 287	-115 758
Personalkostnader	Not 6	-61 108	-60 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-140 461	-125 754
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 058 986</b>	<b>-1 404 258</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-71 633</b>	<b>-428 934</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 926	-39 636
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 890</b>	<b>-39 541</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-134 523</b>	<b>-468 475</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-134 523</b>	<b>-468 475</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	5 028 784	4 337 069
Inventarier	Not 9	0	9 677
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 028 784</b>	<b>4 346 746</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>5 028 784</b>	<b>4 346 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 227	60
Övriga fordringar	Not 10	16 030	22 498
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	211 050
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 257</b>	<b>233 608</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		874 770	1 557 095
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>874 770</b>	<b>1 557 095</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>898 027</b>	<b>1 790 703</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 926 811</b>	<b>6 137 448</b>



## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	492 080	988 055
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>537 080</b>	<b>1 033 055</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		176 549	149 050
Årets resultat		-134 523	-468 475
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>42 026</b>	<b>-319 426</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>579 106</b>	<b>713 629</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 868 000	5 008 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 868 000</b>	<b>5 008 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 000	0
Leverantörsskulder		48 034	284 702
Övriga skulder		229 091	5 547
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	132 580	125 570
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>479 705</b>	<b>415 819</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 926 811</b>	<b>6 137 448</b>

## 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 anspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	560 916	560 916
Kabel-TV intäkter	21 252	21 252
Bredbandsintäkter	45 540	45 540
Vatten-/värmeintäkter	217 540	217 745
Elintäkter	97 721	83 972
Trappstädnings-/Städavgifter	33 948	33 948
Öresutjämning	-4	-4
	<b>976 913</b>	<b>963 369</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 335
Övriga intäkter	10 440	10 620
	<b>10 440</b>	<b>11 955</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 225	0
	Städning entreprenad	35 128	34 472
	Gemensamma utrymmen	1 948	5 144
	Gård	3 757	5 754
	Förbrukningsmateriel	0	181
	Fordon	1 628	1 622
		<b>52 686</b>	<b>47 172</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	30 438	8 763
	Lås	120	0
	VVS	0	7 601
	Elinstallationer	0	7 277
	Tak	0	41 350
		<b>30 558</b>	<b>64 991</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	201 450	0
	Tak	0	495 975
		<b>201 450</b>	<b>495 975</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	97 044	97 277
	Värme	205 423	214 118
	Vatten	48 711	46 570
	Sophämtning/renhållning	18 311	18 347
		<b>369 489</b>	<b>376 312</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 960	15 650
	Kabel-TV	21 955	21 140
	Bredband	47 360	49 959
		<b>85 275</b>	<b>86 749</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>31 671</b>	<b>30 751</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>771 130</b>	<b>1 101 950</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	306	306
	Tele- och datakommunikation	10 558	10 331
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	14 375
	Föreningskostnader	406	1 997
	Fritids- och trivselkostnader	1 880	3 829
	Förvaltningsarvode	41 800	41 200
	Administration	10 697	27 077
	Korttidsinventarier	0	1 906
	Konsultarvode	1 754	10 307
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		<b>86 287</b>	<b>115 758</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	46 500	46 500
	Sociala kostnader	14 608	14 296
		<b>61 108</b>	<b>60 796</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	111 196	111 196
	Förbättringar	19 588	0
	Inventarier	9 677	14 558
		<b>140 461</b>	<b>125 754</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	5 673 553	5 673 553
	Nyanskaffningar	822 500	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 496 053</b>	<b>5 673 553</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 336 484	-1 225 288
	Årets avskrivningar enligt plan	-130 785	-111 196
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 467 269</b>	<b>-1 336 484</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>5 028 784</b>	<b>4 337 069</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 733	113 733
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	10 400 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	10 400 000
		<b>25 800 000</b>	<b>20 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 800 000	20 800 000
		<b>25 800 000</b>	<b>20 800 000</b>

TH



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Akkumulerade anskaffningsvärden				
	Vid årets början	145 405	145 405		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>145 405</b>	<b>145 405</b>		
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan				
	Vid årets början	-135 728	-121 171		
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 677	-14 558		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-145 405</b>	<b>-135 729</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>9 676</b>		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Skattekonto	15 273	20 821		
	Skattefordran	757	1 677		
		<b>16 030</b>	<b>22 498</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Förutbetalda kostnader	0	211 050		
		<b>0</b>	<b>211 050</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Vid årets början	988 055	988 055		
	Reservering enligt stadgar	0	0		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-495 975	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>492 080</b>	<b>988 055</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Swedbank	1,398 %	2 100 000	2 100 000	Rörligt
	Swedbank	1,398 %	2 208 000	2 208 000	Rörligt
	Swedbank	1,315 %	630 000	700 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 938 000</b>	<b>5 008 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 000	0	
			<b>4 868 000</b>	<b>5 008 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 588 000 kr. #

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 008 000	5 008 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	46 500	45 500
	Sociala avgifter	14 610	14 296
	Ränta	1 976	1 432
	Avgifter och hyror	69 494	64 342
		<b>132 580</b>	<b>125 570</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade. #



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 29 / 3 2020



Karl Fredrik Carlsson  
Ledamot



Johannes Sebastian Eriksson  
Ledamot



Niklas Torbjörn Lundberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020



Gunvor Therése Henningsson  
Auktoriserad revisor