

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Christinelund u p a

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 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

Karl Fredrik Carlsson	Ordförande
Sarah Caroline Litwin	Ledamot
Niklas Torbjörn Lundberg	Ledamot

Anna Maria Lingdell	Suppleant
Ingrid Dorothy Persson	Suppleant

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

Anna Maria Lingdell och Niklas Torbjörn Lundberg.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Carina Dahlbeck  
Linus Henning

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-13.

### 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.

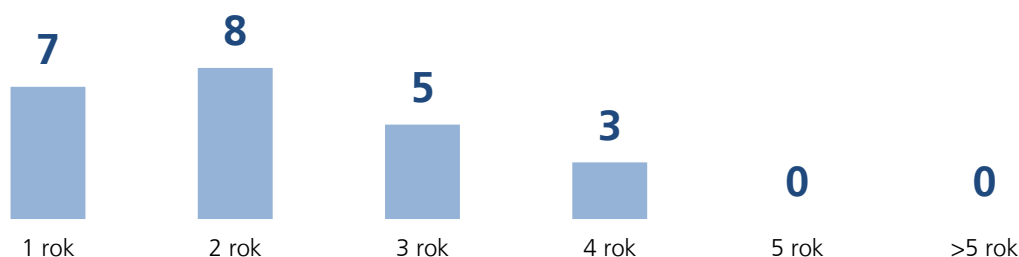
Värdeåret är 1929.

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	År	Kommentar
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	
Fasad, totalrenoverad, tvätt + omfogning	2014	
Tvättstuga, ny maskinpark	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
Bastu, ny	2021	Påbörjat 2020
Avloppsstammar, spolning	2021	Återkommande var 5:e år, kontroll av stammar i samband med spolning. Uppskjuten på grund av Covid-19.
Portar, renovering	2021	

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

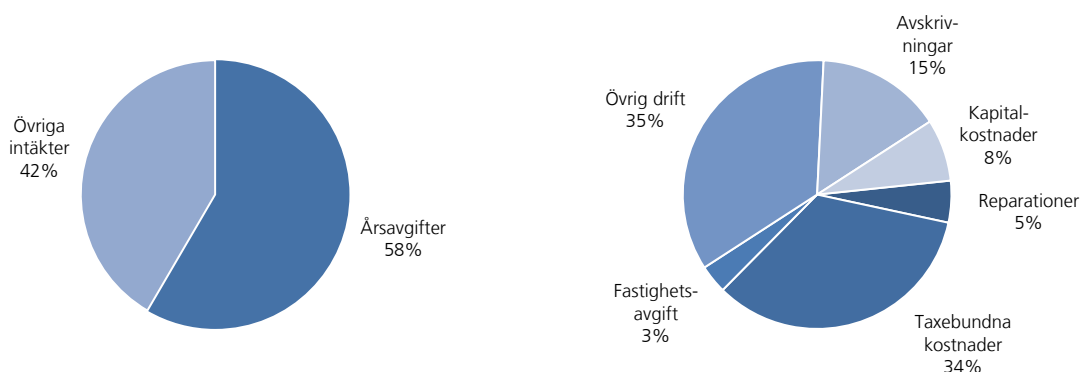
Avtal	Leverantör
Värme	Eon
Försäkringar	Länsförsäkringar
Bredband	Bredbandsbolaget
Vatten	VA Syd
Trappstädning	Perfekt Städ
El	Skellefteå Kraft
Tidningsåtervinning	IL Recycling
Porttelefon	TeliaSonera
Hemsida	Simply Brf
Ekonomisk Förvaltare	SBC
TV	Canal Digital
Tvättidsbokning	Boka Tvättid
Medlemskap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

**Föreningens ekonomi**

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>874 770</b>	<b>1 557 095</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	960 216	987 353
Finansiella intäkter	0	36
Minskning kortfristiga fordringar	0	210 351
	<b>960 216</b>	<b>1 197 740</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	736 897	918 524
Finansiella kostnader	71 035	62 926
Ökning av materiella anläggningstillgångar	63 185	822 500
Ökning av kortfristiga fordringar	459	0
Minskning av långfristiga skulder	70 000	70 000
Minskning av kortfristiga skulder	65 870	6 114
	<b>1 007 446</b>	<b>1 880 065</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>827 541</b>	<b>874 770</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-47 230</b>	<b>-682 325</b>

\*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 1 429 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 torkrummet i tvättstugan delvis renoverats.

Trädäck har byggts på lilla gården.

Renovering av källare som förstördes i översvämningen 2014 har påbörjats. När det är färdigt kommer det finnas möjlighet till bastubad, dusch och relax. Väntas färdigställas i början av 2021.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	410	410	410	410
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 561	3 612	3 663	3 151
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	57	71	71	57
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	127	150	157	139
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	36	34	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	52	46	29	21
Soliditet (%)	10	10	12	21
Resultat efter finansiella poster (tkr)	8	-135	-468	87
Nettoomsättning (tkr)	949	977	963	903

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	548 630	258 000	-201 450	492 080
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>593 630</b>	<b>258 000</b>	<b>-201 450</b>	<b>537 080</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-14 524	-258 000	66 927	176 549
Årets resultat	8 188	8 188	134 523	-134 523
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 336</b>	<b>-249 812</b>	<b>201 450</b>	<b>42 026</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>587 294</b>	<b>8 188</b>	<b>0</b>	<b>579 106</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	8 188
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	243 477
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-258 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 335</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 335</b>
----------------------------------	---------------

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

---

## Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	948 778	976 913
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 438	10 440
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>960 216</b>	<b>987 353</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-545 170	-771 130
Övriga externa kostnader	Not 5	-129 567	-86 287
Personalkostnader	Not 6	-62 160	-61 108
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-144 096	-140 461
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-880 993</b>	<b>-1 058 986</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>79 223</b>	<b>-71 633</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-71 035	-62 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-71 035</b>	<b>-62 890</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>8 188</b>	<b>-134 523</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>8 188</b>	<b>-134 523</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	4 884 688	5 028 784
Pågående byggnation	Not 9	63 185	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 947 873</b>	<b>5 028 784</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>4 947 873</b>	<b>5 028 784</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 250	7 227
Övriga fordringar	Not 11	16 466	16 030
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>23 716</b>	<b>23 257</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		827 541	874 770
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>827 541</b>	<b>874 770</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>851 257</b>	<b>898 027</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>5 799 129</b>	<b>5 926 811</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		45 000	45 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	548 630	492 080
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>593 630</b>	<b>537 080</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-14 524	176 549
Årets resultat		8 188	-134 523
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 336</b>	<b>42 026</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>587 294</b>	<b>579 106</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 798 000	4 868 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 798 000</b>	<b>4 868 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	70 000	70 000
Leverantörsskulder		188 031	48 034
Skatteskulder		439	0
Övriga skulder		16 884	229 091
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	138 481	132 580
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>413 835</b>	<b>479 705</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>5 799 129</b>	<b>5 926 811</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 ianspråktagande 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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	560 916	560 916
Kabel-TV intäkter	21 252	21 252
Bredbandsintäkter	45 540	45 540
Vatten-/värmeintäkter	217 540	217 540
Elintäkter	35 819	97 721
Elintäkter moms	33 768	0
Trappstädnings-/Städavgifter	33 948	33 948
Öresutjämning	-5	-4
	<b>948 778</b>	<b>976 913</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 238	0
Övriga intäkter	10 200	10 440
	<b>11 438</b>	<b>10 440</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	10 225
	Städning entreprenad	35 106	35 128
	Gemensamma utrymmen	4 118	1 948
	Gård	14 235	3 757
	Förbrukningsmateriel	255	0
	Fordon	789	1 628
		<b>54 503</b>	<b>52 686</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	35 038	0
	Tvättstuga	3 432	30 438
	Lås	1 743	120
	VVS	7 785	0
		<b>47 998</b>	<b>30 558</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	201 450
		<b>0</b>	<b>201 450</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	78 473	97 044
	Värme	173 792	205 423
	Vatten	52 840	48 711
	Sophämtning/renhållning	19 028	18 311
		<b>324 133</b>	<b>369 489</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	16 116	15 960
	Kabel-TV	16 644	21 955
	Bredband	52 908	47 360
		<b>85 668</b>	<b>85 275</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>32 867</b>	<b>31 671</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>545 170</b>	<b>771 130</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 757	306
	Tele- och datakommunikation	8 367	10 558
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	14 375
	Föreningskostnader	438	406
	Fritids- och trivselkostnader	8 355	1 880
	Förvaltningsarvode	48 940	41 800
	Förvaltningsarvoden övriga	7 500	0
	Administration	17 079	10 697
	Korttidsinventarier	11 522	0
	Konsultarvode	0	1 754
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		<b>129 567</b>	<b>86 287</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 860	14 608
		<b>62 160</b>	<b>61 108</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	111 196	111 196
	Förbättringar	32 900	19 588
	Inventarier	0	9 677
		<b>144 096</b>	<b>140 461</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	6 496 053	5 673 553
	Nyanskaffningar	0	822 500
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>6 496 053</b>	<b>6 496 053</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 467 269	-1 336 484
	Årets avskrivningar enligt plan	-144 096	-130 785
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 611 366</b>	<b>-1 467 269</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 884 688</b>	<b>5 028 784</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	113 733	113 733
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	13 600 000	13 600 000
		<b>25 800 000</b>	<b>25 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 800 000	25 800 000
		<b>25 800 000</b>	<b>25 800 000</b>
<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	63 185	0
		<b>63 185</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-145 405	-135 728	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-9 677	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-145 405</b>	<b>-145 405</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Skattekonto	15 273	15 273	
	Skattefordran	0	757	
	Fordringar kreditfakturor	1 193	0	
		<b>16 466</b>	<b>16 030</b>	
<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Vid årets början	492 080	988 055	
	Reservering enligt stadgar	258 000	0	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-201 450	-495 975	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>548 630</b>	<b>492 080</b>	
<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Swedbank	1,196 %	2 100 000	2 100 000
	Swedbank	1,196 %	2 208 000	2 208 000
	Swedbank	1,289 %	560 000	630 000
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>4 868 000</b>	<b>4 938 000</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-70 000	-70 000
			<b>4 798 000</b>	<b>4 868 000</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				Rörligt
				Rörligt
				Rörligt

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 518 000 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	5 008 000	5 008 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	47 300	46 500
	Sociala avgifter	14 862	14 610
	Ränta	1 713	1 976
	Avgifter och hyror	74 606	69 494
		<b>138 481</b>	<b>132 580</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2021

Karl Fredrik Carlsson  
Ordförande

Sarah Caroline Litwin  
Ledamot

Niklas Torbjörn Lundberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Gunvor Therése Henningsson  
Auktoriserad revisor