

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Guldborgen

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2022 och 2052.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 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

Simon Mikaelsson	Ordförande
Fabrizio Fonte	Ledamot
Lise-Lotte Gustafsson	Ledamot
Martin Jansson	Ledamot
Henrik Johansson	Ledamot
Lena Maricic	Ledamot
Jens Sjölander	Ledamot
Carl Marcus Lars Nordgren	Huvudansvarig revisor

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carl Marcus Lars Nordgren

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-23.

Extra föreningsstämma hölls 2021-02-19. Extrastämma inval av Lise-Lotte Gustavsson & Henrik Johansson som ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 3 flerbostadshus.

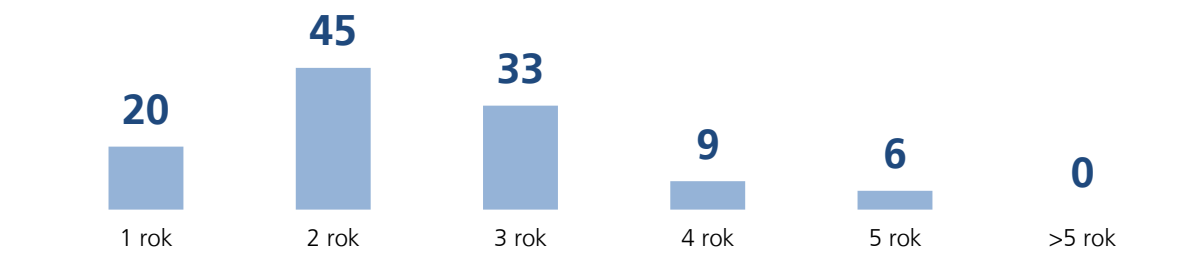
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m², varav 8 015 m² utgör boyta och 1 936 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 107 lägenheter med bostadsrätt samt 6 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musclezone 501 lager	32 m ²	2024-09-03
Musclezone 502	99 m ²	2024-09-03
Joana Hair 503	68 m ²	2023-09-01
Restaurang Feed504	117 m ²	2022-07-31
Matbutik Närlivs 505	166 m ²	2024-08-31
För uthyrning	190 m ²	
Pizzeria Köpenhamnsvägen 507	142 m ²	2023-03-31
Cykel och skidexperten 508	390 m ²	2025-02-01
Gamla gymmet	34 m ²	Tillsvidare
Lager 509	60 m ²	2022-09-30
Lager 510	34 m ²	Tillsvidare
Lager 511	23 m ²	2023-01-01
Lager 512	20 m ²	2023-01-01
Lager 513	27 m ²	2023-11-01
Lager 514	62 m ²	2022-03-31
Lager 515 Skyddsrum	38 m ²	Tillsvidare
Lager 517	15 m ²	Tillsvidare
Lager 518 Skyddsrum	45 m ²	Tillsvidare
Lager 519	10 m ²	Tillsvidare
Lager 520	45 m ²	Tillsvidare
Lager 601	23 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Möteslokal	Samlingslokalen 177kvm

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2052.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering garage	2021	Betonglagningar och därefter nya ytskikt.
Innergård	2021	Ny gräsmatta, boulebana, belysning, sitttrappa, trädäck, staket mm.
Nytt Miljöhus	2021	Sopnedkassen stängs för restavfall.
Staket kring innergård	2021	
Målning takfot	2021	
Fasadtvätt	2021	Högtryckstvätt
Dränering och dagvatten	2021	Ny dränering och dagvattenavledning mot innergården.
Målning av dörrar trapphus.	2021	
Hissar Örsholmsgången 4	2020	3 hissar uppgraderas
Hissar Köpenhamnsvägen	2020	Statusbesiktning och åtgärd
Tvättstugor	2019	Ommålning, byte av dåliga maskiner
Spolning ledningar	2019	

Utfört underhåll	År	Kommentar
Belysning	2019	Byte av armaturer
Åtgärd av garagedfart	2018	
Besiktning av garage	2017	Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
Bouleplan	2017	Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
2 st torktumlare	2017	På Edvard Lindahls gatan och Köpenhamnsvägen
Radiatorventiler	2015	Energibesparande åtgärd
Bredband, nyinstallation	2014	
Vattenskada	2014	Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
Porttelefoner	2014 - 2015	Arbete med felsökning och förbättringar pågår
Renovering hyreslägenheter	2013	
Lokal 508 renoverad toalett	2013	
Montering postboxar	2013	
Åtgärder tvättstuga	2013 - 2014	
Div yttre/ inre underhåll	2013	garageuppfart, källartrappor, vitvaror
Nya entrémattor	2013	
Installation brandvarnare på vindar	2013	Säkerhet
Utbytning styrutrustning värme	2013	Energisparande åtgärd
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Renovering av värmexlaren	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Åtgärd torkrum Edward Lindahls gatan 20 C	2012	
Postboxar	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Rättstopp källaren	2012	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	Ny betong
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
VVS & badrum hus 2	2011	
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmexlaren	2010	Upprustning
Byte av avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Gård omläggning	2004	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Omläggning tak	1998	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Nya balkonger	1997	
Ny värmeanläggning, värmexlaren	1983	

Planerat underhåll	År
Värmeundercentral	2022
Centralenhet till tagg och grindar	2022
Uppgradering ventilation pizzeria & Feed	2022
Målning trapphus	2022
Betonglagningar källartrappor	2022
Tvätt tak och ommålning av plåt	2023
Spolning av avlopp	2023
Renovering tvättstugor	2023
Komplettering taksäkerhet vid skorstenar	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	Stena
Fastighetsskötsel	SBC
Hissar	Primo hiss
Akutjour	Securitas
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on
Städ	SBC
Bredband	Ownit

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

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.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 29 % kvinnor och 71 % 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.

Föreningens ekonomi

Föreningen har i slutet på 2021 tagit ett lån på 15 miljoner vilket är större än vad som beräknas användas för att slutföra de stora renoveringsprojekten. Anledningen är att kunna betala för oförutsedda kostnader. Projekten ser ut att följa budget och under hösten när nästa lån ska omförhandlas kommer överskottet att amorteras vilket beräknas bli ett antal miljoner. Vi ser att efter 2022 kommer underhållskostnaderna drastiskt att minska då de stora underhållen beräknas vara klara.

En hyresrätt på Örsholmsgången 4 har ombildats och sålts. Föreningen har börjat amortera 1% på de nya lånen för att möjliggöra ett framtida tomträttsköp och avgifterna förväntas höjas med 1% årligen enligt långtidsbudgeten.

Gemensam el som installeras under 2022 kommer ge ett billigare elavtal än tidigare och planen är att en del ska gå till de boende och en del ska gå till att stärka föreningens ekonomi.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

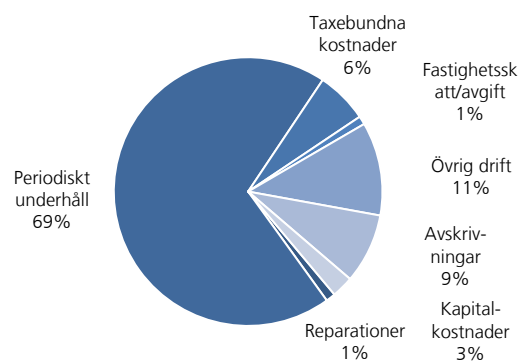
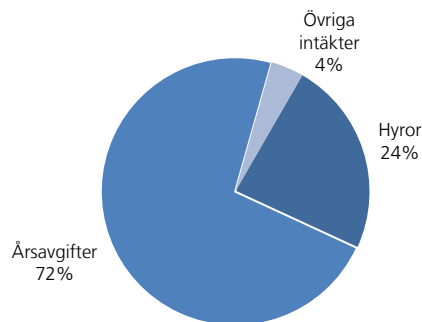
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 1 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 1 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	11 019 845	10 854 548
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	8 120 981	8 074 711
Finansiella intäkter	717	595
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 501
Medlemsinsatser	4 630 000	0
Ökning av långfristiga skulder	14 851 975	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 808 559	186 256
	29 412 232	8 274 064
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	23 754 783	7 262 721
Finansiella kostnader	696 084	727 627
Ökning av kortfristiga fordringar	213 103	0
Minskning av långfristiga skulder	0	118 420
	24 663 970	8 108 768
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	15 768 106	11 019 845
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 748 262	165 296

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hissarna på Köpenhamnsvägen har gått igenom och därefter har föreningen haft få driftstörningar.

Föreningen har renoverat garage, gemensamhetslokal och anlagt en ny innergård och har vid årsskiftet kommit drygt halvvägs med fönsterbytet. Skicket på betongstommen i garaget var bättre än väntat och budgeten har hållits. Fönsterbytet blev uppskjutet med ca 8 månader pga att Malmö stad först inte godkände bygglov för fönsterbytet. Det har gjort att konsultkostnaderna för byggledning har ökat mer än beräknat och det kom ytterligare prishöjningar på fönstren under tiden. Föreningen har behållit dörrpartierna i trapphusen och målar själva om dessa vilket gör att budgeten även på fönsterbytet kan hållas.

Covid-19 har inte fått någon större påverkan på föreningens ekonomi. Föreningen har erbjudit hyresrabatter till drabbade lokalhyresgäster. Föreningen har ansökt och erhållit det statliga stödet för lämnade hyresrabatter.

Föreningen har bytt städbolag för att öka kvalitén.

Under hösten 2021 har vi handlat upp E-on för att installera 10st laddstolpar i garaget och även införa gemensam el under första halvan av 2022.

Föreningen har i egen regi tvättat fasaden och målat takfoten på alla hus vilket har sparat mycket pengar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 107 st
Överlåtelse under året: 13 st
Nyupplåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133
Tillkommande medlemmar: 22
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 138

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	774	765	736	730
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 116	1 073	1 087	873
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 545	9 746	9 762	9 970
Elkostnad/m ² totalyta	24	23	22	18
Värmekostnad/m ² totalyta	103	90	92	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	25	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	73	166	196
Soliditet (%)	47	56	56	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-18 581	-2 167	-130	-669
Nettoomsättning (tkr)	7 998	8 063	7 891	7 505

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 015 m² bostäder och 1 936 m² lokaler.

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	105 124 746	1 766 154	0	103 358 592
Upplåtelseavgifter	10 687 957	2 863 846	0	7 824 111
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll	4 004 816	1 216 339	-2 403 787	5 192 264
S:a bundet eget kapital	119 715 519	5 846 339	-2 403 787	116 272 967
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-20 334 946	-1 216 339	236 786	-19 355 392
Årets resultat	-18 581 129	-18 581 129	2 167 001	-2 167 001
S:a ansamlad förlust	-38 916 075	-19 797 468	2 403 787	-21 522 394
S:a eget kapital	80 799 444	-13 951 129	0	94 750 574

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-18 581 129
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-19 118 606
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 216 339
summa balanserat resultat	-38 916 074

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

4 004 816
-34 911 258

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	7 997 551	8 062 536
Övriga rörelseintäkter	Not 3	123 430	12 175
Summa rörelseintäkter		8 120 981	8 074 711
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-22 730 494	-6 261 402
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 061 777	-814 935
Personalkostnader	Not 6	37 488	-186 384
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 251 960	-2 251 960
Summa rörelsekostnader		-26 006 743	-9 514 681
RÖRELSERESULTAT		-17 885 762	-1 439 969
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		717	595
Räntekostnader och liknande resultatposter		-696 084	-727 627
Summa finansiella poster		-695 367	-727 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-18 581 129	-2 167 001
ÅRETS RESULTAT		-18 581 129	-2 167 001

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	156 109 827	158 346 459
Inventarier	Not 9	42 152	57 480
Summa materiella anläggningstillgångar		156 151 979	158 403 939
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		156 151 979	158 403 939
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		117 485	5 164
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	16 101 773	11 154 885
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	5 891
Summa kortfristiga fordringar		16 219 258	11 165 940
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	91 954
Summa kassa och bank		0	91 954
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 219 258	11 257 894
SUMMA TILLGÅNGAR		172 371 237	169 661 832

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		115 710 703	111 080 703
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 004 816	5 192 264
Summa bundet eget kapital		119 715 519	116 272 967
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-20 334 946	-19 355 392
Årets resultat		-18 581 129	-2 167 001
Summa ansamlad förlust		-38 916 075	-21 522 394
SUMMA EGET KAPITAL		80 799 444	94 750 574
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	72 638 805	50 000 000
Summa långfristiga skulder		72 638 805	50 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	15 228 676	23 015 506
Leverantörsskulder		2 480 090	380 734
Skatteskulder		534 964	525 698
Övriga skulder		24 950	66 431
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	664 307	922 890
Summa kortfristiga skulder		18 932 988	24 911 259
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		172 371 237	169 661 832

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

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	94 år	94 år
Elanläggning	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 887 628	5 732 989
Hyror bostäder	482 471	572 414
Hyror lokaler momspliktiga	1 198 418	1 178 411
Hyror lokaler	99 172	87 881
Hyror parkering	700	0
Hyror garage	129 150	218 400
Hyror förråd	2 760	0
Kabel-TV intäkter	96 421	96 860
Bredbandsintäkter	210 271	207 900
Hysesrabatt	-116 355	-32 345
Elintäkter	4 347	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 379	0
Öresutjämnning	190	26
	7 997 551	8 062 536

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader	4 961	5 891
	Övriga erhållna bidrag	50 039	0
	Försäkringsersättning	31 487	0
	Övriga intäkter	36 943	6 284
		123 430	12 175
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	13 667	18 284
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 877	11 605
	Snöröjning/sandning	53 179	0
	Städning entreprenad	79 685	119 795
	Städning enligt beställning	4 894	7 362
	Sotning	20 885	0
	Hissbesiktning	8 264	32 473
	Myndighetstillsyn	11 115	0
	Bevakning	5 777	7 350
	Gemensamma utrymmen	6 819	0
	Sophantering	0	3 625
	Gård	1 690	3 693
	Serviceavtal	15 682	29 641
	Förbrukningsmateriel	21 386	9 532
	Brandskydd	32 949	21 832
	Fordon	11 099	0
		288 968	265 191
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 999
	Hyreslägenheter	0	1 494
	Brf Lägenheter	5 594	0
	Lokaler	2 464	36 502
	Tvättstuga	24 469	21 119
	Källare	9 873	0
	Entré/trapphus	23 754	19 585
	Lås	8 170	44 850
	VVS	39 526	30 805
	Elinstallationer	57 606	41 574
	Hiss	36 706	107 247
	Tak	8 348	0
	Fasad	1 655	0
	Fönster	0	931
	Balkonger/altaner	0	10 724
	Skador/klotter/skadegörelse	9 704	24 150
	Vattenskada	79 930	34 690
		307 798	382 671

Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	228 169
Hyreslägenheter	39 617	170 795
Gemensamma utrymmen	238 188	0
Tvättstuga	0	8 043
Entré/trapphus	31 119	701 627
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	265 374
Hiss	0	989 061
Tak	13 370	0
Fasad	13 439 106	0
Fönster	4 757 260	40 719
	18 518 660	2 403 787
Taxebundna kostnader		
El	242 782	226 849
Värme	1 021 681	898 327
Vatten	273 212	252 531
Sophämtning/renhållning	111 464	128 556
Grovsopor	7 977	3 889
	1 657 115	1 510 151
Övriga driftkostnader		
Försäkring	144 612	111 526
Tomträttsavgäld	1 357 130	1 133 057
Kabel-TV	66 858	66 558
Bredband	120 175	122 674
	1 688 775	1 433 815
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	269 177	265 787
TOTALT DRIFTKOSTNADER	22 730 494	6 261 402

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 190	682
	Tele- och datakommunikation	5 536	4 660
	Juridiska åtgärder	25 954	46 839
	Inkassering avgift/hyra	9 264	9 900
	Hyresförluster	5 137	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 150	15 845
	Föreningskostnader	4 149	14 188
	Styrelseomkostnader	2 377	2 533
	Fritids- och trivselkostnader	1 567	0
	Förvaltningsarvode	373 701	365 659
	Förvaltningsarvoden övriga	0	2 275
	Administration	68 587	84 933
	Korttidsinventarier	8 984	0
	Konsultarvode	530 672	258 991
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 510	8 430
		1 061 777	814 935

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	-28 519	141 900
	Sociala kostnader	-8 969	44 484
		-37 488	186 384
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	1 637 140	1 637 140
	Förbättringar	599 492	599 492
	Inventarier	15 328	15 328
		2 251 960	2 251 960
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	177 133 705	177 133 705
	Utgående anskaffningsvärde	177 133 705	177 133 705
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-18 787 246	-16 550 614
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 236 632	-2 236 632
	Utgående avskrivning enligt plan	-21 023 878	-18 787 246
	Planenligt restvärde vid årets slut	156 109 827	158 346 459
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	82 400 000	82 400 000
	Taxeringsvärde mark	81 031 000	81 031 000
		163 431 000	163 431 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	153 000 000
	Lokaler	10 431 000	10 431 000
		163 431 000	163 431 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	76 640	76 640
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	76 640	76 640
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 160	-3 832
	Årets avskrivningar enligt plan	-15 328	-15 328
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 488	-19 160
	Redovisat restvärde vid årets slut	42 152	57 480

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	232 369	226 887
	Momsavräkning	101 298	0
	Klientmedel hos SBC	15 768 106	10 927 891
	Fordringar	0	107
		16 101 773	11 154 885

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Felsökning	0	5 891
		0	5 891

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	5 192 264	4 316 490
	Reservering enligt stadgar	1 216 339	1 216 339
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 403 787	-340 565
	Vid årets slut	4 004 816	5 192 264

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2024-08-21
Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2023-08-14
Nordea	0,000 %	0	23 015 506	Löst
Nordea	0,530 %	15 000 000	0	2022-11-14
Nordea	1,160 %	22 867 481	0	2025-11-19
Summa skulder till kreditinstitut		87 867 481	73 015 506	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 228 676	-23 015 506	
		72 638 805	50 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 974 101 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	98 500 000	82 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	0	170 951
Sociala avgifter	0	53 712
Ränta	77 977	104 520
Avgifter och hyror	586 330	575 790
Konsultarvoden	0	17 917
Underhållsarbeten & reparationer	0	0
	664 307	922 890

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under första halvan av 2022 räknar styrelsen med att slutföra renoveringen av innergården och fönsterbytet. Föreningen har under 2021 sökt bidrag för att sätta in fönster med ljudreduceringskrav mot Köpenhamnsvägen och det har utförts ett ljudprov. När bytet av fönster är färdigt kommer Malmö stad återigen mäta ljudet och om föreningen klarar kraven kommer ett bidrag betalas ut.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Simon Mikaelsson
Ordförande

Fabrizio Fonte
Ledamot

Lise-Lotte Gustafsson
Ledamot

Martin Jansson
Ledamot

Henrik Johansson
Ledamot

Lena Maricic
Ledamot

Jens Sjölander
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Ernst & Young AB

Carl Marcus Lars Nordgren
Extern revisor

Signaturcertifikat

Dokumentnamn:

Signera bokslut-fb-8880-2022-05-24.pdf

Unikt dokument-id:

b137bcc-9537-4079-b9aa-c4b61b6cf8ad

Dokumentets fingeravtryck:

1924f2958869ca9c3f5e3586cf0e1a1884acfdc7b6baa4ac21929e321271e2d039a94a7a1bbd08c9c5373
e117b2c0dd096ae9d4882db75581bf4e00c0e4fc60

Undertecknare

 <p>Simon Mikaelsson Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: mikaelsson.simon@gmail.com Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 85.228.197.243 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Simon Karl Mikaelsson (19870128****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-24 12:36:57 UTC</p> 
 <p>Lena Maricic Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: thulin.lena@gmail.com Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.8.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 85.228.198.72 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: LENA MARICIC (19860402****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-24 12:44:30 UTC</p> 
 <p>Henrik Johansson Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: henrik.johansson@dhl.com Enhet: Chrome 101.0.0.0 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 165.225.194.80 IP Plats: Ballerup Municipality, Capital Region, Denmark</p>	<p>Undertecknad med BankID: Lars Börje Henrik Johansson (19841202****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-24 12:59:21 UTC</p> 
 <p>Lise-Lotte Gustafsson Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: info@hairjunkie.se Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 95.204.26.199 IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden</p>	<p>Undertecknad med BankID: Karin Lise-Lott Gustafsson (19701228****)</p> <p>Betrodd tidsstämpel: 2022-05-24 14:14:14 UTC</p> 



Undertecknare

 <p>Fabrizio Fonte Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: fabrizio_fonte@icloud.com Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 31.208.99.250 IP Plats: Eskilstuna, Södermanland County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: Fabrizio Fonte (19810130****) Betrodd tidsstämpel: 2022-05-25 10:09:35 UTC</p>
 <p>Martin Jansson Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: jansson12335@gmail.com Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.67 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartphone) IP nummer: 84.216.129.13 IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: Martin Greger Jansson (19940131****) Betrodd tidsstämpel: 2022-05-31 08:37:39 UTC</p>
 <p>Jens Sjölander Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: jens.sjolander@mau.se Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 188.151.66.1 IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: JENS SJÖLANDER (19710325****) Betrodd tidsstämpel: 2022-05-31 19:20:52 UTC</p>
 <p>Carl Marcus Lars Nordgren Guldborgen (8880)</p> <p>E-post: marcus.nordgren@se.ey.com Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.53 on Windows 10 Unknown (desktop) IP nummer: 147.161.188.81 IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden</p>	 <p>Undertecknad med BankID: MARCUS NORDGREN (19851224****) Betrodd tidsstämpel: 2022-05-31 20:09:59 UTC</p>

Detta dokument slutfördes av alla parter:

2022-05-31 20:09:59 UTC



Aktivitetslogg

Betrodd tidsstämpel

2022-05-31 20:09:59 UTC

Aktivitet med insamlade uppgifter

Dokumentet signerades av Carl Marcus Lars Nordgren (marcus.nordgren@se.ey.com)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.53 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 147.161.188.81 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-31 20:09:54 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Carl Marcus Lars Nordgren (marcus.nordgren@se.ey.com)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.53 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 147.161.188.81 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-31 20:09:31 UTC

Dokumentet lästes igenom av Carl Marcus Lars Nordgren (marcus.nordgren@se.ey.com)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.53 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 147.161.188.81 - IP Plats: Stockholm, Stockholm County, Sweden

2022-05-31 20:09:18 UTC

Dokumentet öppnades av Carl Marcus Lars Nordgren (marcus.nordgren@se.ey.com)
Enhet: Microsoft Edge 101.0.1210.53 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 84.218.124.10 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-31 19:20:55 UTC

Dokumentet skickades till Carl Marcus Lars Nordgren (marcus.nordgren@se.ey.com)
Enhet: ()

2022-05-31 19:20:52 UTC

Dokumentet signerades av Jens Sjölander (jens.sjolander@mau.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 188.151.66.1 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-31 19:20:47 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Jens Sjölander (jens.sjolander@mau.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 188.151.66.1 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-31 19:19:58 UTC

Dokumentet lästes igenom av Jens Sjölander (jens.sjolander@mau.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 188.151.66.1 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-31 19:07:00 UTC

Dokumentet öppnades av Jens Sjölander (jens.sjolander@mau.se)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 188.151.66.1 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-31 08:37:39 UTC

Dokumentet signerades av Martin Jansson (jansson12335@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.67 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.129.13 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden

2022-05-31 08:37:34 UTC

Dokumentet verifierades genom BankID av Martin Jansson (jansson12335@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.67 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.129.13 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden

2022-05-31 08:37:18 UTC

Dokumentet lästes igenom av Martin Jansson (jansson12335@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.67 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.129.13 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden



2022-05-31 08:37:10 UTC Dokumentet öppnades av Martin Jansson (jansson12335@gmail.com)
Enhet: Chrome Mobile iOS 102.0.5005.67 on iOS 15.4 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 84.216.129.13 - IP Plats: Smedjebacken, Dalarna County, Sweden

2022-05-25 10:09:35 UTC Dokumentet signerades av Fabrizio Fonte (fabrizio_fonte@icloud.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 31.208.99.250 - IP Plats: Eskilstuna, Södermanland County, Sweden

2022-05-25 10:09:28 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Fabrizio Fonte (fabrizio_fonte@icloud.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 31.208.99.250 - IP Plats: Eskilstuna, Södermanland County, Sweden

2022-05-25 10:08:53 UTC Dokumentet lästes igenom av Fabrizio Fonte (fabrizio_fonte@icloud.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 31.208.99.250 - IP Plats: Eskilstuna, Södermanland County, Sweden

2022-05-25 09:57:11 UTC Dokumentet öppnades av Fabrizio Fonte (fabrizio_fonte@icloud.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 31.208.99.250 - IP Plats: Eskilstuna, Södermanland County, Sweden

2022-05-24 14:14:14 UTC Dokumentet signerades av Lise-Lotte Gustafsson (info@hairjunkie.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.204.26.199 - IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden

2022-05-24 14:14:08 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lise-Lotte Gustafsson (info@hairjunkie.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.204.26.199 - IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden

2022-05-24 14:13:39 UTC Dokumentet lästes igenom av Lise-Lotte Gustafsson (info@hairjunkie.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.204.26.199 - IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden

2022-05-24 14:13:20 UTC Dokumentet öppnades av Lise-Lotte Gustafsson (info@hairjunkie.se)
Enhet: Mobile Safari 15.4 on iOS 15.4.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 95.204.26.199 - IP Plats: Upplands Vasby, Stockholm County, Sweden

2022-05-24 12:59:21 UTC Dokumentet signerades av Henrik Johansson (henrik.johansson@dhl.com)
Enhet: Chrome 101.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 165.225.194.80 - IP Plats: Ballerup Municipality, Capital Region, Denmark

2022-05-24 12:59:16 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Henrik Johansson (henrik.johansson@dhl.com)
Enhet: Chrome 101.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 165.225.194.80 - IP Plats: Ballerup Municipality, Capital Region, Denmark

2022-05-24 12:58:57 UTC Dokumentet lästes igenom av Henrik Johansson (henrik.johansson@dhl.com)
Enhet: Chrome 101.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 165.225.194.80 - IP Plats: Ballerup Municipality, Capital Region, Denmark

2022-05-24 12:58:49 UTC Dokumentet öppnades av Henrik Johansson (henrik.johansson@dhl.com)
Enhet: Chrome 101.0.0.0 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.228.171.36 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden



2022-05-24 12:44:30 UTC Dokumentet signerades av Lena Maricic (thulin.lena@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.8.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.228.198.72 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 12:44:25 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Lena Maricic (thulin.lena@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.8.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.228.198.72 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 12:36:57 UTC Dokumentet signerades av Simon Mikaelsson (mikaelsson.simon@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.228.197.243 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 12:36:52 UTC Dokumentet verifierades genom BankID av Simon Mikaelsson
(mikaelsson.simon@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.228.197.243 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 12:36:27 UTC Dokumentet lästes igenom av Simon Mikaelsson (mikaelsson.simon@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.228.197.243 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 12:34:12 UTC Dokumentet öppnades av Simon Mikaelsson (mikaelsson.simon@gmail.com)
Enhet: Chrome 101.0.4951.67 on Windows 10 Unknown (dator)
IP nummer: 85.228.197.243 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 09:35:50 UTC Dokumentet lästes igenom av Lena Maricic (thulin.lena@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.8.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.228.198.72 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 09:31:48 UTC Dokumentet öppnades av Lena Maricic (thulin.lena@gmail.com)
Enhet: Mobile Safari 14.1.2 on iOS 14.8.1 Apple iPhone (smartmobil)
IP nummer: 85.228.198.72 - IP Plats: Malmo, Skåne County, Sweden

2022-05-24 09:07:33 UTC Dokumentet skickades till Henrik Johansson (henrik.johansson@dhl.com)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:31 UTC Dokumentet skickades till Lise-Lotte Gustafsson (info@hairjunkie.se)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:29 UTC Dokumentet skickades till Lena Maricic (thulin.lena@gmail.com)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:27 UTC Dokumentet skickades till Simon Mikaelsson (mikaelsson.simon@gmail.com)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:26 UTC Dokumentet skickades till Martin Jansson (jansson12335@gmail.com)
Enhet: ()



2022-05-24 09:07:24 UTC

Dokumentet skickades till Jens Sjölander (jens.sjolander@mau.se)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:22 UTC

Dokumentet skickades till Fabrizio Fonte (fabrizio_fonte@icloud.com)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:20 UTC

Dokumentet förseglades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()

2022-05-24 09:07:08 UTC

Dokumentet skapades av SBC (api.getaccept@sbc.se)
Enhet: ()
IP nummer: 51.12.128.141 - IP Plats: Gävle, Gävleborg County, Sweden



Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.
Certifikatet tillhandahåller alla signaturer och aktivitetsdata kopplat till detta dokument.