

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kalkgrundet i Malmö

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 tidigare fastställd underhållsplan under tiden som ny underhållsplan tas fram.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-10-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningarna Samfälligheten Riberstad, Samfälligheten Garaget Salongen, Samfälligheten Havshuset. Samfälligheterna förvaltar områdets gator och kanaler, garaget respektive gemensam värmeanläggning.

Styrelsen

Thomas Mikael Moll	Ordförande
Anne Pernilla Ekberg	Ledamot
Bengt Olle Kristoffersson	Ledamot
Eva Marie Susanne Sjöberg	Ledamot
Mats Bertil Stadigh	Ledamot
Lena Annika Marie Castro Ottosson	Suppleant
Peter Andreas Olsson	Extern firmatecknare

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Marcus Nordgren

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Agneta Carlsten

Elsie Manhem

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Salongen 9	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

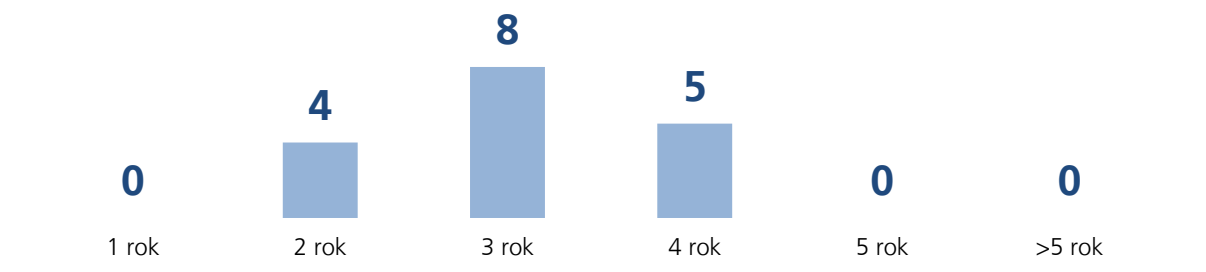
Värdeåret är 2001.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 597 m², varav 2 002 m² utgör lägenhetsyta och 595 m² utgör garage.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Havshotellet, Miljörum (sophus)

Teknisk status

Föreningen följer tidigare fastställd underhållsplan under tiden som ny underhållsplan tas fram.

Första underlaget till ny underhållsplan erhöles 2020-11-25.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Målning av karmar till dörrar och fönster	2020
Planerat underhåll	År
Värmesystem	2019-2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

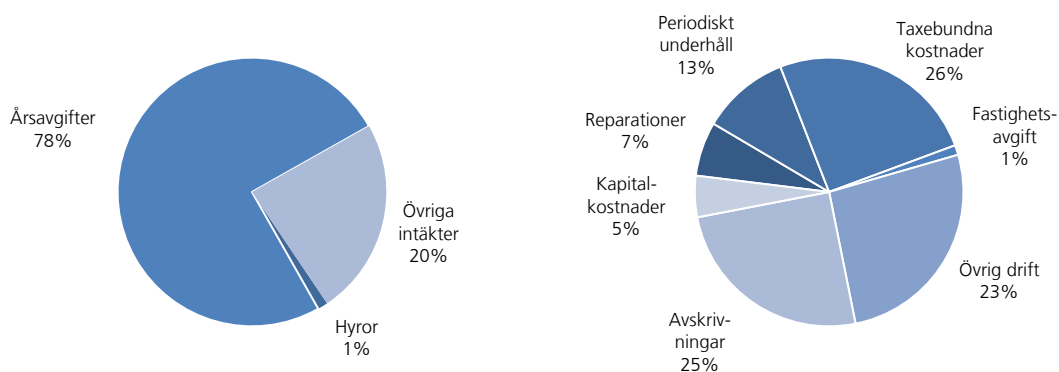
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Service av hissar	Kone
IT-infrastruktur	Com Hem

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 091 440	1 451 416
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 517 280	1 860 832
Minskning kortfristiga fordringar	0	77 351
Ökning av kortfristiga skulder	151 735	0
	1 669 015	1 938 184
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 366 271	1 090 215
Finansiella kostnader	98 791	104 341
Ökning av kortfristiga fordringar	136 962	0
Minskning av långfristiga skulder	1 042	1 010 734
Minskning av kortfristiga skulder	0	92 869
	1 603 066	2 298 159
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 157 390	1 091 440
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	65 950	-359 976

*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

Det har fortsatt utförts felsökning, uppdatering och reparation av värmesystemet. Ytterligare åtgärder kommer att ske under 2021. Målning av karmar till dörrar och fönster har genomförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st
Tillkommande medlemmar: 0 st
Avgående medlemmar: 0 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	587	653	653	653
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 205	3 205	3 710	3 712
Elkostnad/m ² totalyta	72	59	72	76
Värmekostnad/m ² totalyta	93	90	115	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	19	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	38	40	40	106
Soliditet (%)	91	91	89	89
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-446	169	277	-265
Nettoomsättning (tkr)	1 486	1 693	1 734	1 600

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 2 002 m² bostäder och 595 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	63 250 000	0	0	63 250 000
Fond för yttre underhåll	1 936 975	60 060	62 541	1 814 374
S:a bundet eget kapital	65 186 975	60 060	62 541	65 064 374
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	186 039	-60 060	105 967	140 132
Årets resultat	-445 550	-445 550	-168 508	168 508
S:a ansamlad förlust	-259 511	-505 610	-62 541	308 640
S:a eget kapital	64 927 464	-445 550	0	65 373 014

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-445 550
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	246 100
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-60 060
summa balanserat resultat	-259 510

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-208 381
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	254 341
att i ny räkning överförs	-213 550

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 485 708	1 693 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 572	167 771
Summa rörelseintäkter		1 517 280	1 860 832
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 241 271	-1 018 953
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 000	-71 063
Personalkostnader	Not 6	0	-200
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-497 768	-497 768
Summa rörelsekostnader		-1 864 038	-1 587 983
RÖRELSERESULTAT		-346 759	272 849
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-98 791	-104 341
Summa finansiella poster		-98 791	-104 341
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-445 550	168 508
ÅRETS RESULTAT		-445 550	168 508

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	70 295 092	70 792 860
Summa materiella anläggningstillgångar	70 295 092	70 792 860
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	70 295 092	70 792 860
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	27
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 322 988	1 180 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	84 700	23 776
Summa kortfristiga fordringar	1 407 688	1 204 778
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 957	2 957
Summa kassa och bank	2 957	2 957
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 410 645	1 207 734
SUMMA TILLGÅNGAR	71 705 737	72 000 594

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		63 250 000	63 250 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 936 975	1 814 374
Summa bundet eget kapital		65 186 975	65 064 374
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		186 039	140 132
Årets resultat		-445 550	168 508
Summa fritt eget kapital		-259 511	308 640
SUMMA EGET KAPITAL		64 927 464	65 373 014
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 000	6 000 000
Summa långfristiga skulder		6 000 000	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	415 646	416 688
Leverantörsskulder		222 883	71 287
Skatteskulder		13 292	13 359
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	126 452	126 246
Summa kortfristiga skulder		778 273	627 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 705 737	72 000 594

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	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 176 005	1 306 673
Hyrer garage	19 200	19 200
Vatten-/värmeintäkter	238 179	246 060
Elintäkter	52 317	121 145
Öresutjämning	7	-17
	1 485 708	1 693 061

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	0	109 880
Återbäring försäkringsbolag	1 552	0
Övriga intäkter	30 020	57 891
	31 572	167 771

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	5 508	30 970
	Fastighetsskötsel beställning	10 680	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	18 563	16 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 813	38 255
	Städning entreprenad	58 350	66 660
	Städning enligt beställning	12 251	7 000
	Hissbesiktning	3 668	3 569
	Gemensamma utrymmen	3 719	1 201
	Gård	1 890	0
	Serviceavtal	9 023	19 712
	Förbrukningsmateriel	998	1 068
	Teleport/hissanläggning	2 830	2 730
	Brandskydd	16 000	0
		198 293	187 165
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	12 344	0
	Lås	0	10 672
	VVS	0	11 382
	Värmeanläggning/undercentral	7 597	5 819
	Ventilation	7 396	0
	Elinstallationer	5 379	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	13 480
	Hiss	74 626	17 565
	Balkonger/altaner	0	2 340
	Mark/gård/utemiljö	22 000	0
		129 342	61 258
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	209 608	95 676
	Värmeanläggning	44 733	0
	Elinstallationer	0	50 164
		254 341	145 840
	Taxebundna kostnader		
	El	188 212	152 801
	Värme	241 256	233 546
	Vatten	51 025	49 239
	Sophämtning/renhållning	21 431	16 037
		501 924	451 623
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 520	20 270
	Samfällighetsavgift	101 050	106 612
	Kabel-TV	10 627	10 496
	Bredband	881	0
		133 078	137 378
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 293	35 689
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 241 271	1 018 953

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	0	613
	Tele- och datakommunikation	11 620	6 735
	Revisionsarvode extern revisor	14 125	13 688
	Föreningskostnader	3 859	3 286
	Förvaltningsarvode	46 411	39 088
	Förvaltningsarvoden övriga	4 781	644
	Administration	1 374	2 769
	Konsultarvode	38 500	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 330	4 240
		125 000	71 063
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Sociala kostnader	0	200
		0	200
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	497 768	497 768
		497 768	497 768
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	75 222 000	75 222 000
	Utgående anskaffningsvärde	75 222 000	75 222 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 429 140	-3 931 372
	Årets avskrivningar enligt plan	-497 768	-497 768
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 926 908	-4 429 140
	Planenligt restvärde vid årets slut	70 295 092	70 792 860
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 250 000	15 250 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	30 228 000	30 228 000
	Taxeringsvärde mark	17 400 000	17 400 000
		47 628 000	47 628 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	46 400 000	46 400 000
	Lokaler och garage	1 228 000	1 228 000
		47 628 000	47 628 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	36 469	25 140
	Klientmedel hos SBC	1 154 432	1 088 483
	Fordringar	132 087	67 352
		1 322 988	1 180 975

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning el och värme	0	23 776
	Samfällighetsavgift	84 700	0
		84 700	23 776

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 814 374	1 549 374
	Reservering enligt stadgar	60 060	60 060
	Reservering enligt stämmobeslut	208 381	204 940
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-145 840	0
	Vid årets slut	1 936 975	1 814 374

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,590 %	6 000 000	6 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	0,740 %	415 646	416 688	2021-09-27
	Summa skulder till kreditinstitut		6 415 646	6 416 688	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-415 646	-416 688	
			6 000 000	6 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 394 806 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 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 350 000	12 350 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	26	300
	Avgifter och hyror	126 426	125 946
		126 452	126 246

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ytterligare åtgärder rörande värmesystemet kommer att ske under 2021.

Stadgeenlig okulär besiktning av fastigheten gjord 6 maj 2021.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den dag som framgår av vår elektroniska signatur.

Thomas Mikael Moll
Ordförande

Anne Pernilla Ekberg
Ledamot

Bengt Olle Kristoffersson
Ledamot

Eva Marie Susanne Sjöberg
Ledamot

Mats Bertil Stadigh
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den den dag som framgår av vår elektroniska signatur.
Ernst & Young AB

Marcus Nordgren
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Bengt Olle Kristoffersson

Styrelseledamot

Serienummer: 19570121xxxx

IP: 83.253.xxx.xxx

2021-06-18 11:21:59Z

**Mats Stadigh**

Styrelseledamot

Serienummer: 19630711xxxx

IP: 2.248.xxx.xxx

2021-06-18 11:24:39Z

**Thomas Mikael Moll**

Styrelseordförande

Serienummer: 19550915xxxx

IP: 155.4.xxx.xxx

2021-06-18 11:45:18Z

**MARIE SJÖBERG**

Styrelseledamot

Serienummer: 19641207xxxx

IP: 81.226.xxx.xxx

2021-06-18 13:58:32Z

**Anne Pernilla Ekberg**

Styrelseledamot

Serienummer: 19521012xxxx

IP: 83.233.xxx.xxx

2021-06-18 15:51:42Z

**MARCUS NORDGREN**

Aukt. Revisor / Godkänd revisor

Serienummer: 19851224xxxx

IP: 151.177.xxx.xxx

2021-06-18 19:31:07Z



Penneo dokumentnyckel: 4N6XB-VEW3V-EOGOG-NGD50-2FXUG-3ZQWM

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>