

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Inland 3

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 2018 och 2038.
- 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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-12-19 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-25 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

Paulo Lopes	Ordförande
Annika Margaretha Meyerson	Ledamot
Sebastian Pfeffer	Ledamot
Andreas Svensson	Ledamot

Peter Daniel Juterot Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Andreas Svensson.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Louise Weidenstolpe Ordinarie Intern

Valberedning

Lars Bergqvist
Christopher Rääf

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Inland 3	2005	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

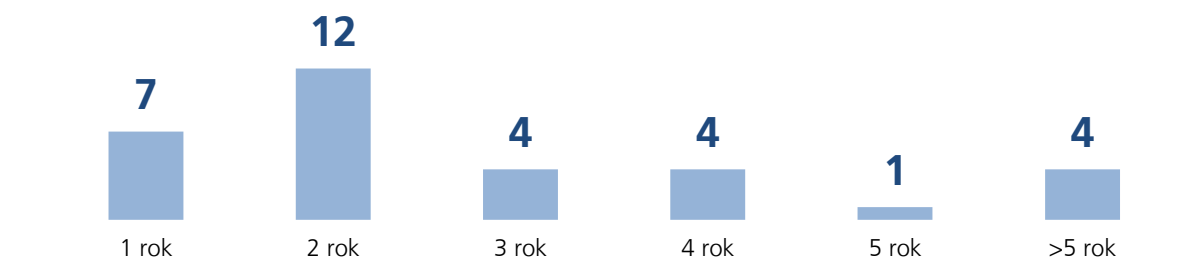
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 385 m², varav 2 385 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2038.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanaler rensade	2020	
Målning av soprummet	2020	
Ny port till soprummet	2019	
Fönsterbyten	2018	
Renovering av fasaden och muren på innergården	2018	
Spolning av avloppsstammar	2017	
Totalrenovering av takterasser	2017	
Renovering av hissuren	2017	
Målning av hissdörrar, ytterdörrar och ledstänger	2017	
Renovering av innergård	2012	Trädgård anlades
Cyckletäll	2010 - 2011	Ny uppställning
Badrumsrenovering	2007	Samtliga badrum renoverade till helkaklade badrum
Omläggning av tak	2007	Nytt tak samt inklädning av samtliga skorstenar
Rörstambyte	2007	vatten och avloppsstammar bytta
Ombyggnad av källarförråd	2006 - 2007	Ombyggda till Troaxförråd
Elstambyte	2006 - 2007	3 fas indragen i samtliga lägenheter
Renovering av tvättstuga	2004	
Nyinstallation hiss	2003	Renovering av hissar 2003
Omputsning av fasad	1984	
Nya balkonger	1980	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

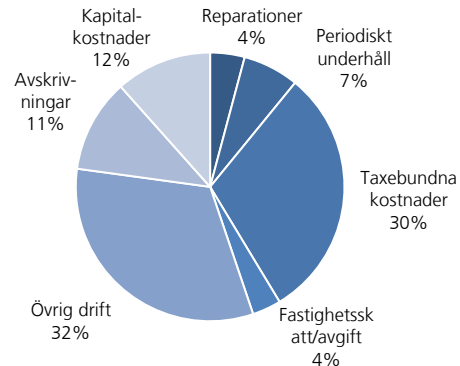
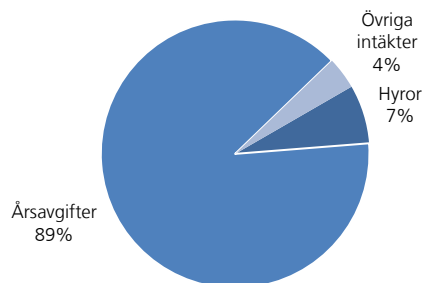
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Utemiljö	Lars Hansson fastighetskötsel
Ekonomisk förvaltning	SBC
Kabel-TV	Telenor
Städning	Lars Hansson fastighetskötsel
Elavtal avseende volym	E.on
Fjärrvärme	E.on
Serviceavtal hissar	Hisselektra
Jour	Security Assistance Syd

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 474 087	1 799 141
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 621 635	1 621 528
Finansiella intäkter	3 105	3 081
Minskning kortfristiga fordringar	0	8 051
	1 624 740	1 632 660
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 062 789	1 410 624
Finansiella kostnader	159 311	165 236
Ökning av kortfristiga fordringar	4 305	0
Minskning av långfristiga skulder	70 000	370 000
Minskning av kortfristiga skulder	39 117	11 855
	1 335 521	1 957 715
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 763 306	1 474 087
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	289 219	-325 055

*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

Med denna förvaltningsberättelse lägger styrelsen 2021 till handlingarna. Föreningen har under detta år inte startat upp några större projekt. Mindre renoveringar och förbättringar har gjorts under året. Vi har nu ett hus i väldigt gott skick. Vid framtagandet av budget beslöt styrelsen att inga hyreshöjningar kommer att ske under 2022. Styrelsen har kunnat ta dessa beslut då ekonomin i föreningen är fortsatt stabil. Styrelsearbetet har under året fungerat på ett utmärkt sätt där varje styrelsemedlem har specifika arbets- och ansvarsområden som borgar för att våra medlemmar kan känna trygghet i såväl ekonomiska, tekniska och sociala frågor. Vi ser fram emot kommande verksamhetsår och hoppas att medlemmar aktivt vill delta i förvaltningen av vår fastighet så att Brf Inland 3 blir en ännu attraktivare förening.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 31 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	632	632	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 184	1 169	1 148	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 378	7 409	7 571	9 355
Elkostnad/m ² totalyta	23	20	24	0
Värmekostnad/m ² totalyta	87	75	74	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	31	28	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	67	69	70	0
Soliditet (%)	62	61	61	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	247	-107	284	0
Nettoomsättning (tkr)	1 618	1 621	1 619	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 385 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	26 767 213	0	0	26 767 213
Upplåtelseavgifter	6 156 560	0	0	6 156 560
Fond för yttre underhåll	241 113	241 113	-371 201	371 201
S:a bundet eget kapital	33 164 886	241 113	-371 201	33 294 974
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-5 925 082	-241 113	264 344	-5 948 313
Årets resultat	247 035	247 035	106 857	-106 857
S:a ansamlad förlust	-5 678 047	5 922	371 201	-6 055 170
S:a eget kapital	27 486 839	247 035	0	27 239 804

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	247 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 683 969
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-241 113</u>
summa balanserat resultat	-5 678 047

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas

att i ny räkning överförs

93 355

-5 584 692

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	1 618 080	1 620 988
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 555	540
Summa rörelseintäkter		1 621 635	1 621 528
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-857 460	-1 223 825
Övriga externa kostnader	Not 5	-65 028	-50 828
Personalkostnader	Not 6	-140 301	-135 971
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-155 606	-155 606
Summa rörelsekostnader		-1 218 395	-1 566 230
RÖRELSERESULTAT		403 240	55 298
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 105	3 081
Räntekostnader och liknande resultatposter		-159 311	-165 236
Summa finansiella poster		-156 206	-162 155
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		247 035	-106 857
ÅRETS RESULTAT		247 035	-106 857

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	42 811 986	42 967 592
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		42 811 986	42 967 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		42 811 986	42 967 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	756 225	470 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	59 857	55 552
Summa kortfristiga fordringar		816 082	525 576
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 009 333	1 006 314
Summa kassa och bank		1 009 333	1 006 314
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 825 415	1 531 891
SUMMA TILLGÅNGAR		44 637 400	44 499 482

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 923 773	32 923 773
Fond för yttre underhåll	Not 12	241 113	371 201
Summa bundet eget kapital		33 164 886	33 294 974
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 925 082	-5 948 313
Årets resultat		247 035	-106 857
Summa ansamlad förlust		-5 678 047	-6 055 170
SUMMA EGET KAPITAL		27 486 839	27 239 804
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	11 529 099
Summa långfristiga skulder		0	11 529 099
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 881 599	5 422 500
Leverantörsskulder		39 547	71 085
Skatteskulder		3 557	2 597
Övriga skulder		27 311	36 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	198 548	197 875
Summa kortfristiga skulder		17 150 562	5 730 579
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		44 637 400	44 499 482

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).

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.

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	3330år	333 år
Elanläggning	43 år	43 år
Stambyte	100 år	100 år
Tak	50 år	50 år
Markanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 445 880	1 445 880
Årsavgifter - bortfall	-1 618	0
Hyror bostäder	114 801	113 429
Kabel-TV intäkter	1 110	1 020
Bredbandsintäkter	53 940	52 545
Överlåtelse/pantsättning	0	1 223
Avgift andrahandsuthyrning	3 967	6 891
Öresutjämning	1	0
	1 618 080	1 620 988

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 555	540
	3 555	540

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 395	92 636
	Fastighetsskötsel beställning	11 185	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-25 136
	Fastighetsskötsel gård beställning	563	3 419
	Snöröjning/sandning	9 900	0
	Hissbesiktning	1 738	1 655
	Gemensamma utrymmen	799	1 883
	Sophantering	0	1 588
	Gård	7 424	8 601
	Serviceavtal	8 910	9 820
	Förbrukningsmateriel	6 507	9 224
	Brandskydd	4 304	0
		120 725	103 690
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	4 303	0
	Tvättstuga	0	3 608
	Lås	8 930	3 540
	VVS	39 848	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 483
	Elinstallationer	0	3 574
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 698	0
	Hiss	1 788	7 244
	Tak	0	11 875
	Fönster	0	2 228
	Skador/klotter/skadegörelse	0	21 725
	Vattenskada	0	118 813
		56 566	175 090
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	34 481
	Tvättstuga	31 214	0
	VVS	62 141	0
	Värmeanläggning	0	149 428
	Ventilation	0	35 738
	Elinstallationer	0	30 249
	Mark/gård/utemiljö	0	160 634
		93 355	410 530
	Taxebundna kostnader		
	El	55 018	47 715
	Värme	208 378	178 662
	Vatten	87 421	75 094
	Sophämtning/renhållning	66 564	65 296
	Grovsopor	2 050	1 814
		419 431	368 581
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 333	23 910
	Kabel-TV	36 842	36 776
	Bredband	59 520	59 520
		120 695	120 206
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 688	45 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	857 460	1 223 825

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	1 320	1 101
	Inkassering avgift/hyra	1 026	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	3 500	3 500
	Föreningskostnader	506	2 444
	Fritids- och trivselkostnader	500	1 000
	Förvaltningsarvode	43 692	21 376
	Förvaltningsarvodena övriga	0	4 800
	Administration	4 989	5 138
	Korttidsinventarier	0	9 969
	Konsultarvode	9 495	150
		65 028	50 828
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	106 762	105 525
	Sociala kostnader	33 539	30 446
		140 301	135 971
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	73 292	73 292
	Förbättringar	66 689	66 689
	Markanläggning	15 625	15 625
		155 606	155 606

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	45 215 337	45 215 337
	Utgående anskaffningsvärde	45 215 337	45 215 337
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 247 745	-2 092 139
	Årets avskrivningar enligt plan	-155 606	-155 606
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 403 351	-2 247 745
	Planenligt restvärde vid årets slut	42 811 986	42 967 592
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 078 400	15 078 400
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 400 000	14 400 000
	Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
		22 600 000	22 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	22 600 000	22 600 000
		22 600 000	22 600 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	107 751	107 751
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	107 751	107 751
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-107 751	-107 751
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-107 751	-107 751
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	2 252	2 252
	Klientmedel hos SBC	409 904	467 772
	Räntekonto hos SBC	344 069	0
		756 225	470 024

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2021-12-31	2020-12-31
	Försäkring		25 368	24 333
	Kabel-TV		9 449	9 194
	Serviceavtal		6 507	5 825
	Bredband		14 880	14 880
	Tele och datakommunikation		3 652	1 320
			59 856	55 552

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början		371 201	0
	Reservering enligt stadgar		241 113	241 113
	Reservering enligt stämmobeslut		0	223 936
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-371 201	-93 848
	Vid årets slut		241 113	371 201

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		Belopp	Belopp	Villkors-
	Räntesats	Belopp	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31			
	Handelsbanken	1,120 %	5 604 954	5 604 954	2022-09-30
	Handelsbanken	0,960 %	5 924 145	5 924 145	2022-09-01
	Handelsbanken	0,750 %	320 000	320 000	2022-09-01
	Handelsbanken	0,750 %	5 032 500	5 102 500	2022-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		16 881 599	16 951 599	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 881 599	-5 422 500	
			0	11 529 099	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 531 599 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	20 568 000	20 568 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	El	5 670	4 607
	Värme	34 418	31 312
	Sophämtning	2 640	2 530
	Extern revisor	3 500	3 500
	Ränta	7 592	7 617
	Avgifter och hyror	141 128	148 309
	Snöröjning	3 600	0
		198 548	197 875

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förbättring av innergård

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

Paulo Lopes
Ordförande

Annika Margaretha Meyerson
Ledamot

Sebastian Pfeffer
Ledamot

Andreas Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Louise Weidenstolpe
Intern revisor