

Brf Slottshörnet

Årsredovisning 2021

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Slottshörnet
769610-3188
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Slottshörnet, 769610-3188, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-08-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-26 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Vanina Racini	Ordförande	2022
Lena Birgander	Ledamot	2022
Håkan Thörn	Ledamot	2022
Warda Fatih	Ledamot	2022
Madelen Arnesdotter	Ledamot	2022

Styrelsesuppleanter

Urban Mallén Eklöf	Suppleant	2022
Julia Pernet	Suppleant	2022
Karl Erlandsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022
------------------	----------------------	------

Valberedning

Erika Leijon
Elin Ingvarsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Viske 8 och Malmö Viske 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 38 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1936. Fastigheternas adresser är Carl Hillsgatan 1-3 samt Erikstorpsgratan 5.

Föreningen upplåter 37 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet samt 14 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	3 rok	4 rok
12	1	17	4	4

Total tomtarea:	1 675 kvm
Total bostadsarea:	2 605 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 546 kvm
- varav hyresrättsarea:	59 kvm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Sekant	Teknisk förvaltning
Telenor	Kabel-TV
Telenor	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Försäkring skadedjur
DOFAB	Serviceavtal ekportar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 64 383 kr och planerat underhåll för 251 740 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-05-29 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 434 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 167 kr per kvm.

<u>År</u>	<u>Utförda underhållsarbete</u>
2013	Värmereglering och fjärrvärmejustering genomfört, termostatbyte i trapphus Carl Hillsgatan 3a
2013	Systemnycklar utbyta
2013	Systematiskt brandskyddsarbete påbörjat tillsammans med Anticimex
2014	Renovering av fasad (nya byggnadsfärger) och tvätt av balkonger
2014	Byte av tak
2014	Målning av trappfönster i Carl Hillsgatan 1, 3a och 3b
2014	Termostater utbyta i trapphus Carl Hillsgatan 3b
2014	Kontinuerligt systematiskt brandskyddsarbete
2014	Fönsterläckage åtgärdat i lägenhet 242
2014	Styrelsen beslutade att inte utnyttja vinden till lägenheter då projektet inte kunnat genomföras med vinst
2015	Ommålning i alla trapphus i bostadsföreningen
2015	Nydragen belysning på vinden
2015	Vi har som ett led i det systematiskt brandskyddsarbetet låtit täta gamla genomföringar
2016	Installerade bredband
2017	Dränering av innergården
2018	Underhåll av miljöhus
2019	Byte av portar
2019	Nya anslagstavlor i trapphusen
2019	Radonmätning utförd
2019	Cykelställ inköpta
2021	Renovering av tvättstugor

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Allmänt

Summerat har 2021 varit ett år av förnyelse i föreningen. Flera nya styrelseledamöter tillkom vid årsmötet 2021 och en stor del av föreningens medlemmar har till följd av överlåtelser bytts ut under året. Styrelsen har arbetat för att skapa en känsla av gemenskap i föreningen genom att hålla introduktionsmöten med varje ny medlem. Vidare har styrelsen arbetat kontinuerligt och ambitiöst för att följa underhållsplanen och fatta beslut av ekonomiskt intresse för föreningens medlemmar. Styrelsens främsta prioritet har varit att hålla föreningens ekonomi välskött och projektleda samt färdigställa planerat underhåll.

Renovering av tvättstuga Erikstorpsgratan 5

Styrelsen har under året projektlett en omfattande renovering av tvättstugan på Erikstorpsgratan 5 i enlighet med underhållsplanen. Till följd av en del bristande kommunikation och flera förseningar från företagets sida krävde arbetet stor kontroll från styrelsen. Arbetet kunde med viss försening till slut färdigställas och resultatet blev tillfredsställande. Styrelsen valde med tanke på den bristande processledningen från företaget i fråga att avsluta avtalet i förtid och skjuta renoveringen av tvättstugan i Carl Hillsgatan 3b på framtiden.

Uppskjuten renovering av tvättstuga Carl Hillsgatan 3b

Till följd av försenad renovering av tvättstugan på Erikstorpsgratan 5 kunde renoveringen av tvättstugan på Carl Hillsgatan 3b inte genomföras under 2021. Styrelsen har under året hållit flera möten med totalt fler än åtta olika bolag för att inhämta nya offerter. Under 2021 har antalet ombyggnationer och renoveringar på marknaden varit många varför det har varit svårt att få företag att presentera offerter under året. Trots flera möten har föreningen bara fått in en offert. Det begärda priset på denna ansågs inte av styrelsen vara rimlig. Renoveringen av tvättstugan på Carl Hillsgatan 3b är fortsatt en av styrelsens främsta prioriteringar och styrelsen fortsätter därför löpande att hålla möten och begära in offerter från olika aktörer i hopp om att ett avtal snart ska kunna landa. Målsättningen är att genomföra renoveringen av tvättstugan i Carl Hillsgatan 3b under 2022.

Fönsterbesiktning samt förberedelse inför fönsterrenovering

Under 2021 har styrelsen genomfört en stor fönsterbesiktning av fastighetens samtliga lägenhetsfönster. Besiktningsprotokollet har presenterats för styrelsen och möten har hållits för att diskutera de åtgärder som behöver vidtas. Fönsterrenovering är planerad att genomföras under 2022.

Byte av operatör för avfallshantering

Under 2021 har styrelsen sett över befintligt avtal för avfallshantering och jämfört detta med andra erbjudanden från konkurrenter på marknaden. Styrelsen har kommit fram till att de kan få ett bättre erbjudande från en annan aktör på marknaden och har därför beslutat att säga upp befintlig operatör och istället teckna avtal med Stena Recycling. Det nya avtalet börjar gälla från och med november 2022.

Jämförelser av operatörer för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel

Under 2021 har styrelsen sett över befintligt avtal för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel. Flera möten har genomförts med olika aktörer på marknaden för att få fram ett bättre pris och erbjudande än vad föreningen i dagsläget åtnjuter. Styrelsen arbetar för att kunna landa ett nytt avtal för föreningens tekniska förvaltning och fastighetsskötsel under 2022.

Uppgradering av bredbandshastighet i föreningens nätverk

Styrelsen har under 2021 genomfört dialog med föreningens internetleverantör i syfte att uppgradera bredbandshastigheten. Efter förhandling har styrelsen lyckats uppgradera föreningens bredbandshastighet utan ytterligare kostnad. Samtliga av föreningens medlemmar åtnjuter nu högsta hastighet, upp till 500 mb/s.

Byte av port mot innergården Erikstorpsgratan 5

Under 2021 har styrelsen beställt och genomfört ett byte av port mot innergården på Erikstorpsgratan 5 så att den motsvarar standard på övriga portar i fastigheten. Detta i syfte att underlätta passage och minimera störningar för grannar.

Implementering av SMS-kommunikation samt digitala nyhetsbrev

Under 2021 har styrelsen tecknat avtal med telefonioperatör för implementering av brådskande sms-kommunikation. I de fall styrelsen behöver nå medlemmarna med information av brådskande karaktär görs detta via en SMS-lista. Styrelsen har även, av miljö- och säkerhetsskäl, frångått kommunikation via post och använder sig nu av mejl för information och nyhetsbrev.

Rutinmässigt underhåll av samtliga entréportar

Under 2021 har DOFAB, vilka styrelsen har ett underhållsavtal med, genomfört rutinmässigt underhåll av portar i fastigheten. Olika delar har slipats, lackerats och förstärkts.

Målning och installation av ny dörr till sidorum i tvättstugan Erikstorpsgratan 5

Styrelsen har under 2021 själva målat om sidorummet i tvättstugan i Erikstorpsgratan 5. Styrelsen har även installerat en ny dörr till detta rum vilket möjliggör för nyttjande av rummet som lagrings- eller arkivrum framöver.

Puts och målning av väggarna vid yttertrappa Erikstorpsgratan 5

I samband renoveringen av tvättstugan genomfördes underhåll av väggarna kring yttertrappan på Erikstorpsgratan 5. Väggarna putsades och målades med grå beständig färg för att matcha övrig fasad.

Borttagande av bjälkar i källaren Carl Hillsgatan 3b

Under 2021 har styrelsen med hjälp av ett anlitat företag tagit bort de massiva träbjälkar som suttit i källaren som en del av ett gammalt sedan tidigare nedmonterat skyddsrum. Flera bjälkar upptäcktes under året vara lösa eller dåligt monterade vilket på sikt skulle kunna innebära risk för passerandes liv och hälsa. Styrelsen valde därför att under året montera bort samtliga av dessa. Bjälkarna är av gott virke och har därför sparats i ett av föreningens källarum.

Högtryckstvätt av sopkärl

Efter sommaren 2021 valde styrelsen att högtryckstvätta sopkärlen för att förhindra spridningen av oönskad lukt och hålla miljörummet rent.

Plantering av vårblommor

Under året har styrelsen planterat flera nya vårblommor på innergården.

Introduktionsmöte med 13 nya medlemmar

Under året har föreningen fått flera nya medlemmar. Styrelsen har hållit introduktionsmöten med varje ny medlem i föreningen för att presentera styrelsen, föreningen och informera om de rättigheter och skyldigheter som råder kring boendeformen. Flera nya medlemmar har uttryckt att de uppskattat de introduktionsmöten styrelsen hållit och att detta ökat trivsselfaktorn.

Styrelsen har flera pågående projekt, några av dessa omnämns nedan:

- Utvärdering av ett nytt inpasseringssystem till fastigheten för att höja säkerheten
- Utvärdering av förstärkning eller byte av källarfönster
- Plantering av rosenbuskar längs föreningens grönytor på Carl Hillsgatan

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 8 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: inga)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 56 medlemmar.

22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

22 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 56 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2019 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 937	1 921	1 929	1 887
Resultat efter finansiella poster	28	258	-581	-535
Förändring av underhållsfond	182	426	-308	-298
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	135	121	16	52
Soliditet %	56	56	56	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	673	673	673	658
Bostadshyra kr / kvm	1 181	1 163	1 160	1 160
Driftskostnad, kr / kvm	351	323	335	349
Ränta, kr / kvm	51	61	87	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	167	164	144	140
Lån, kr / kvm	6 360	6 398	6 437	7 046
Snittränta (%)	0,80	0,95	1,36	1,55

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	27 321 003	484 346	-6 375 553	257 627
Disposition enligt föreningsstämma			257 627	-257 627
Avsättning till underhållsfond		434 000	-434 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-251 740	251 740	
Årets resultat				27 871
Vid årets slut	27 321 003	666 606	-6 300 186	27 871

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 117 926
Årets resultat före fondförändring	27 871
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-434 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	251 740
Summa över/underskott	-6 272 315

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-6 272 315**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 788 342	1 788 448
Övriga rörelseintäkter	3	149 001	132 414
Summa rörelseintäkter		1 937 343	1 920 862
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 230 593	-927 870
Övriga externa kostnader	7	-131 994	-161 369
Personalkostnader	8	-125 107	-126 423
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-288 937	-288 937
Summa rörelsekostnader		-1 776 631	-1 504 599
Rörelseresultat		160 712	416 263
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		131	124
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 972	-158 760
Summa finansiella poster		-132 841	-158 636
Resultat efter finansiella poster		27 871	257 627
Årets resultat		27 871	257 627

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	36 701 952	36 990 889
Summa materiella anläggningstillgångar		36 701 952	36 990 889
Summa anläggningstillgångar		36 701 952	36 990 889
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		1 112	1 092
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	65 492	60 482
Summa kortfristiga fordringar		66 604	61 574
Kassa och bank	12	2 023 940	1 748 148
Summa omsättningstillgångar		2 090 544	1 809 722
SUMMA TILLGÅNGAR		38 792 496	38 800 611

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		27 321 003	27 321 003
Underhållsfond		666 606	484 346
Summa bundet eget kapital		27 987 609	27 805 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 300 186	-6 375 553
Årets resultat		27 871	257 627
Summa fritt eget kapital		-6 272 315	-6 117 926
Summa eget kapital		21 715 294	21 687 423
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	11 632 177	11 732 177
Summa långfristiga skulder		11 632 177	11 732 177
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	4 935 562	4 935 562
Leverantörsskulder		128 068	98 879
Skatteskulder		5 148	4 646
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	376 247	341 924
Summa kortfristiga skulder		5 445 025	5 381 011
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 792 496	38 800 611

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	160 712	416 263
Avskrivningar	288 937	288 937
	449 649	705 200
Erhållen ränta	131	124
Erlagd ränta	-132 972	-158 760
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	316 808	546 564
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-5 030	-4 730
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	64 014	40 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten	375 792	582 749
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 835 562	-
Amortering av låneskulder	-4 935 562	-100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-100 000	-100 000
Årets kassaflöde	275 792	482 749
Likvida medel vid årets början	1 748 148	1 265 399
Likvida medel vid årets slut	2 023 940	1 748 148

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader 90 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 712 508	1 712 508
Hyror bostäder	69 684	68 634
Övriga objekt	6 150	7 306
Summa	1 788 342	1 788 448

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	118 861	118 860
Överlåtelseavgifter	20 188	5 855
Andrahandsuthyrningsavgifter	-	788
Övriga intäkter	9 952	6 911
Summa	149 001	132 414

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 654	18 175
Armaturer, gemensamma utrymmen	7 996	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	13 500
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 844	-
VA & sanitet, installationer	13 997	16 499
Värme, installationer	38 226	22 793
Ventilation, installationer	-	13 633
El, installationer	666	-
Skadedjur	-	1 509
Summa	64 383	86 109

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	242 750	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 990	-
Summa	251 740	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	57 112	55 972
Teknisk förvaltning	149 496	148 607
Besiktningkostnader	-	20 950
Bevakningskostnader	3 535	-
Snöröjning	43 351	1 469
Serviceavtal	-	7 500
Förbrukningsinventarier	-	998
Förbrukningsmaterial	13 740	9 690
El	54 860	39 172
Uppvärmning	285 749	258 221
Vatten och avlopp	95 737	90 495
Avfallshantering	58 285	59 997
Försäkringar	21 123	17 673
Systematiskt brandskyddsarbete	11 205	10 837
Kabel-TV	45 039	44 940
Bredband	75 240	75 240
Summa	914 470	841 761

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	3 495
Kostnader för transportmedel	585	-
Tele och post	2 427	2 200
Förvaltningskostnader	102 567	84 646
Revision	15 675	17 375
Jurist- och advokatkostnader	809	9 239
Bankkostnader	984	1 096
IT-tjänster	1 496	1 337
Övriga externa tjänster	6 750	41 281
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	131 994	161 369

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	95 196	96 198
Summa	95 196	96 198
Sociala avgifter	29 911	30 225
Summa	125 107	126 423

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	288 937	288 937
Summa	288 937	288 937

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 278 837	29 278 837
-Mark	13 009 106	13 009 106
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	42 287 943	42 287 943
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 297 054	-5 008 117
	-5 297 054	-5 008 117
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-288 937	-288 937
	-288 937	-288 937
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 585 991	-5 297 054
Redovisat värde	36 701 952	36 990 889
<i>Varav</i>		
Byggnader	23 692 846	23 981 783
Mark	13 009 106	13 009 106
Taxeringsvärden		
Bostäder	52 000 000	52 000 000
Lokaler	167 000	167 000
Totalt taxeringsvärde	52 167 000	52 167 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>26 167 000</i>	<i>26 167 000</i>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	65 492	60 482
Summa	65 492	60 482

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 023 940	1 748 148
Summa	2 023 940	1 748 148

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 935 562	4 935 562
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 632 177	11 732 177
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 567 739	16 667 739

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	16 567 739	16 667 739
Summa	16 567 739	16 667 739

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	0,50 %	Löst	4 835 562	-	-4 835 562	-
Swedbank	0,39 %	2022-09-23	-	4 835 562	-	4 835 562
Swedbank	0,96 %	2024-06-19	4 333 379	-	-50 000	4 283 379
Swedbank	1,28 %	2024-10-25	2 663 235	-	-50 000	2 613 235
Swedbank	0,71 %	2025-09-25	4 835 563	-	-	4 835 563
Summa			16 667 739	4 835 562	-4 935 562	16 567 739

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 112	124 323
Upplupna räntekostnader	6 018	6 168
Förutbetalda intäkter	162 016	134 621
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 950
Upplupna driftskostnader	67 101	60 862
Summa	376 247	341 924

Not 16 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	19 026 500	19 026 500
Summa ställda säkerheter	19 026 500	19 026 500

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Vanina Racini
Styrelseordförande

Lena Birgander

Håkan Thörn

Warda Fatih

Madelen Arnesdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift
Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Registrerade händelser

Apr 27 2022 03:19PM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2022 02:08PM	Vanina Racini granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337055/626942fd2bdc4
Maj 03 2022 02:42PM	 Vanina Carmen Racini signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (9b738d9a-c72c-455f-99d2-cde6c0d3e2b0)</i>
Apr 28 2022 02:46PM	Warda Fatih granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337056/62694302adc8e
Apr 28 2022 02:51PM	 WARDA FATIH signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (df55d36e-677a-4906-a563-cfe309f0b88e)</i>
Apr 27 2022 03:35PM	Lena Birgander granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337057/62694304eb5cc
Apr 27 2022 03:37PM	 LENA CHARLOTTA BIRGANDER signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (dc52f1fb-b96e-4792-8d70-a1c51d9f01aa)</i>
Apr 27 2022 06:31PM	Madelen Arnesdotter granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337058/626943070b996
Apr 27 2022 06:31PM	 MADELEN ANNA KAROLINA ARNESDOTTER signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (8a13e16b-4287-4599-97e6-481b9290dceb)</i>
Apr 28 2022 01:34PM	Håkan Thörn granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337059/6269430947284
Apr 28 2022 02:43PM	 HÅKAN THÖRN signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (86e8c98d-6a4a-4c49-b92e-0f406922ebe1)</i>
Maj 03 2022 03:09PM	Karin Svensson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337060/6269430b48c7a
Maj 04 2022 11:48AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (31e79392-eac9-4c50-acdd-14a43516bc80)</i>
Maj 04 2022 11:48AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 6269412326867 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slottshörnet org.nr 769610-3188

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2021

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Slottshörnet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Karin Svensson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse (3)


Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 04 2022 11:49AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

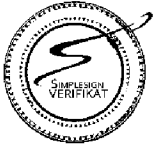


VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 62694324D6AC5
MAJ 04 2022 11:49AM

Registrerade händelser

Apr 27 2022 03:21PM	Kevin Rosenlund skickade dokumentet till deltagarna
Maj 03 2022 03:10PM	Karin Svensson granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/1337072/6269436503457
Maj 04 2022 11:49AM	 KARIN SVENSSON signerade dokumentet <i>Signerad med: BankID (66f56c0a-9a0f-4702-9186-cac4f1573dc3)</i>
Maj 04 2022 11:49AM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 62694324d6ac5 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

