

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Centralpalatset

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2006 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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 1988-12-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-10-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-20 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

Alexander Baltaev	Ordförande
Martin Theander	Sekreterare
Knut Gyllin	Kassör
Anders Bremer	Ledamot
Eric Cronström	Ledamot
Isabella Diorell Hansson	Ledamot
Jens Håkansson	Ledamot
Claudio Nunez Giordano	Suppleant
Henrik Schnell	Suppleant
Alexander Svensson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Per Larsson	Ordinarie Extern	Visionrevision i Falsterbo AB
Christophe Carvenius	Ordinarie Intern	
Fredrik Bengtsson	Suppleant Intern	
Jens Lundgren	Suppleant Intern	

Valberedning

Daniel Eriksson	
Niklas Hansson	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-28.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LAXEN 20	1996	Malmö
LAXEN 21	1996	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

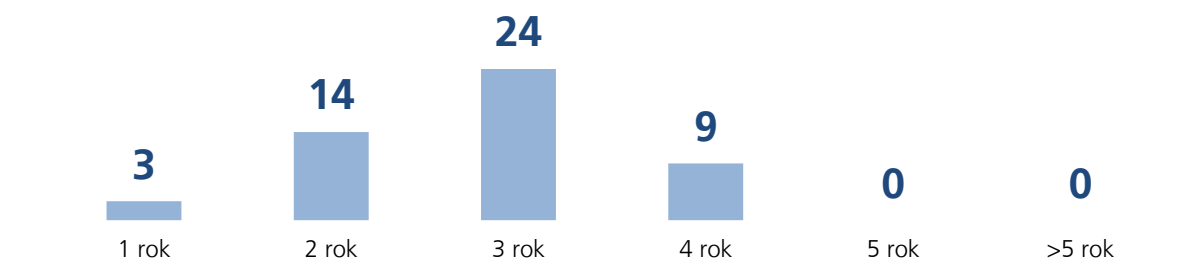
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 531 m², varav 4 591 m² utgör lägenhetsyta och 940 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 47 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurangverksamhet	300 m ²	BR
Detaljhandel	248 m ²	BR
Detaljhandel	153 m ²	BR
Detaljhandel	185 m ²	2021-03-31
Detaljhandel	54 m ²	BR

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Kommentar

Övernattningsslägenhet

För uthyrning till medlemmar.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2006 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Springbrunn 36B samt 38B, läckage	2020	Springbrunnsläckage innergård 36B orsakat av rötter och grus genom hål i galler har åtgärdats.
VVC-pumpar, värmeanläggning	2020	Stora huvudpumpen byttes ut.
Tvättstuga	2020	Byte av tvättmaskin i 36A, torktumlare 36B samt avfuktare 38B.
Spolning dagvattenledningar	2019	Spolning och filmning av dagvattenledningar.
Korrigerig bakfall, 2 ställen	2018	Korrigerig av mark där det varit bakfall mot källarfönster.
Tätning, lägenhetsfönster	2016 - 2017	För energikostnadsbesparing och ökad komfort.
Tappvattenventiler	2015	Kompletterat med fler ventiler.
Luftvärmepumpar	2015	Installation av luftvärmepumpar till vindslägenheter och radiatorer till alla utrymmen.
Avstängningsventiler vattenledningar	2015 - 2016	En huvudavstängare för hela fastigheten samt avstängningsventiler för sektioner har dokumenterats på ritning.
Reparation av avloppsrör, tätskikt utsida del av grundmur 36A	2015	Utgrävning ca 11m, ersättning med dräneringsgrus, VA ledning, dräneringspump, tätande Platonmatta och partiellt gjutasfaltskikt längs grundmuren.
Ventilation	2015	Mekanisk-ventilation, FTX installerad.
Nya förråd	2014	Vind 36A, källare 38B.
Målning plåttak	2014	Partiell bättringsmålning.
Fasadvätt	2014	Fasad och fönster mot Södra Förstadsgatan.
Renovering av B-portar	2013	Renovering samt återställande av portar till originalutseende i målat trä. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening.
Fönsterbågar	2005 - 2006	Samtliga 1 269 fönsterbågar i original från 1913 renoverades.
Umgängesytor och planteringar	2003	Upplåtna på innergårdarna, ersatte grus, asfalt och betong.
Balkonger	2001	Borttagna 1976, återställda.
Gatsten och statyer	1998	Placerade över hela yttergårdarna, ersatte lapptäcke av asfalt och betong. Med benäget stöd av Malmö Förskönings- och planteringsförening och Statens konstråd.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av radiatorer och termostatventiler	2019-2022	Kartlagt. Äldre radiatorer med sämre verkningsgrad byts nu stegvis till mer kostnadseffektiva radiatorer.
Rörbyte och väggstätning	2021	Relining av äldre rör.
Belysning allmänna utrymmen	2021	Generella åtgärder som ämnar att förbättra belysning i allmänna utrymmen, som t ex tvättstugor.
Huvudcentral	2021	Utbyte som planeras att utföras i enlighet med förfrågningsunderlag framtagen 2020.
Styr och reglerutrustning	2021	Utbyte för att öka verkningsgrad och energivinningsmöjligheter.
Målning balkongräcke	2021	Målning av balkongernas smidesräcke görs översyn.
Fönstermålning	2021	Underhållsmålning av fönster, fönsterdörrar och källarfönster.
Plattvärmeväxlare och tappsystem	2021	Underhåll/utbyte av plattvärmeväxlar.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet 250 mbit (fastighetsnät)	Ownit Broadband AB
Teknisk förvaltning	Syd Ultra Service
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hissbesiktning	KONE AB
Digital-TV basutbud (fastighetsnät)	Telenor
Städning	Syd Ultra Service
Sophämtning	Ragn-Sells AB
Försäkringar	Länsförsäkringar
El och värme	E.ON
Vatten	VA Syd
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Larm	Larmspecialisten På Näset AB
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Lägenhetsbesiktningar	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Juridik	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Svedala Utemiljö AB
Klotter	Klottrets Fiende No 1
Revision	Visionrevision i Falsterbo AB
Målning	E&D Måleri AB
Snickerier	KS Snickerier

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortfarande tre lägenheter och en lokal som disponeras som hyresrätter, vilka är "dolda tillgångar" som ökar kassan då dessa till slut säljs som bostadsrätter.

Butikslokalen renoverades av föreningen när tidigare hyresgäst flyttade vid årsskiftet 2018/2019. Arbetet utfördes enligt budget och investeringen påverkar inte resultatet eller det egna kapitalet, då det betraktas som en fastighetsförbättring.

Räntekostnaderna har i år minskat för föreningen, tack vare omförhandlade räntevillkor. Jämfört med föregående år har räntekostnaderna för föreningens lån reducerats med ca 12%. Föreningen fortsätter att bedriva ett aktivt arbete med kontraktsförhandlingar, ett exempel på detta är att de ekonomiska förvaltningskostnaderna kommer att minska med ca 60 000kr de närmsta tre åren.

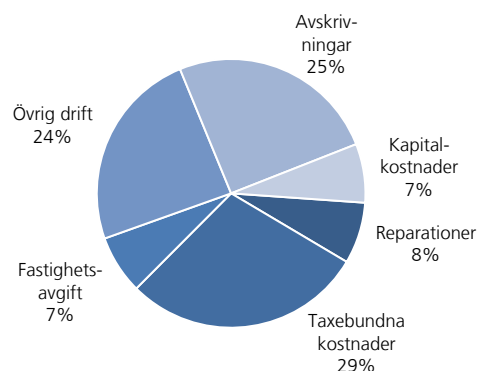
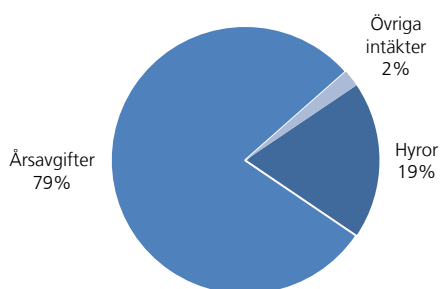
Som ett led i att förbättra boendekvaliteten har föreningen i år uppgraderat TV-utbudet, från analogt till digitalt, utan för den skull höja avgifterna för medlemmar och hyresgäster.

Medlemsavgifterna lämnas oförändrade under året. Den senaste avgiftsändringen gjordes 1998.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 464 766	3 259 884
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 722 247	3 470 298
Finansiella intäkter	4 392	345
Ökning av kortfristiga skulder	214 181	0
	3 940 820	3 470 643
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 233 632	2 395 148
Finansiella kostnader	234 035	254 341
Ökning av materiella anläggningstillgångar	807 587	31 849
Ökning av kortfristiga fordringar	160 204	83 530
Minskning av långfristiga skulder	402 192	334 692
Minskning av kortfristiga skulder	0	166 202
	3 837 650	3 265 762
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 567 936	3 464 766
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	103 170	204 881

*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

Avtal

- Avgifterna för hyresrätterna höjs enligt avtal med Hyresgästföreningen.
- Avtalet för hyreslokalen sades upp i slutet på året och lokalen kommer att vara tillgänglig för en ny hyresgäst fr o m 1 april 2021. Styrelsen påbörjade arbetet med att hitta en ny hyresgäst under fjärde kvartalet 2020. Skånska Dagbladet gjorde även ett reportage 2020-12-03 om lokalen med fokus på dess historiska arv som biograf Spegeln. Styrelsen bedömer att det kan bli svårt att finna en ny hyresgäst som är verksam inom detaljhandeln, innan pandemin har lagt sig. 2021 års budget har därför tagit höjd för eventuella inkomsttapp från hyreslokalen. Korttidsuthyrning kan komma att övervägas om det anses ekonomiskt gynnsamt.

Teknisk förvaltning

- Föreningen har under året bytt tvättmaskin i 36A, torktumlare i 36B samt avfuktare i 38B. Nyinvesteringar i äldre maskiner sker löpande när det bedöms att de är för kostsamma att underhålla.
- Under året utförde Aktea Energy AB en energideklaration som är giltig till 2030-05-06.
- SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB utförde under året besiktningar i totalt fem (5) lägenheter. Dessa lägenheter har antingen genomgått en omfattande renovering eller försäljning. Samtliga lägenheter godkändes, dock behövde en (1) lägenhet åtgärda frånluftsventilationen.
- När föreningen undersökte möjligheten att införskaffa gemensam el, drogs arbetet igång för att erhålla underlag till entreprenörer. I samband med detta arbete beslutades det även att ta ett heltag där stora delar av elutrustningen kommer att bytas ut. En förstudie utfördes av Cofactor Engineering AB och styrelsens "Aktugrupp", vilket mynnade ut i ett förfrågningsunderlag. Upphandling av installation är planerad att genomföras under första halvan 2021. När installationen är genomförd kan individuell mätning och debitering införas, där SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB kommer att stå för hanteringen av mätuppgifterna samt aviseringen.
- Underhållsplanen reviderades av Akutgruppen under året och beslut för framtida underhåll sträcker sig fram till och med 2036.

Administration/Övrigt

- Efter anmodan från både den ekonomiska förvaltaren och revisorn, har föreningen beslutat att implementera webbattest för fakturor. Tidigare kunde beställare även vara attesterare, men med en webbattestfunktion kommer fler granskare att kunna godkänna/icke godkänna fakturor innan de går till betalning.
- Föreningens hemsida uppdaterades med en ny look och tidsenlig design. Även innehållet reviderades. Detta utfördes av en styrelsemedlem och inga utgifter tillkom.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 47 st
Medlemslokaler: 4 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	575	575	575	575
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 705	743	1 691	1 764
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 526	3 605	3 670	3 970
Elkostnad/m ² totalyta	52	58	45	47
Värmekostnad/m ² totalyta	69	67	85	73
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	42	46	47	49
Soliditet (%)	67	66	66	64
Resultat efter finansiella poster (tkr)	431	-24	632	726
Nettoomsättning (tkr)	3 574	3 358	3 841	3 960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 591 m² bostäder och 940 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	16 881 454	0	0	16 881 454
Upplåtelseavgifter	13 551 641	0	0	13 551 641
Kapitaltillskott	690 418	0	0	690 418
Fond för yttre underhåll	4 509 197	121 000	0	4 388 197
Balkongfond	11 400	0	0	11 400
S:a bundet eget kapital	35 644 110	121 000	0	35 523 110
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 279 549	-121 000	-23 633	1 424 182
Årets resultat	431 436	431 436	23 633	-23 633
S:a fritt eget kapital	1 710 985	310 436	0	1 400 549
S:a eget kapital	37 355 095	431 436	0	36 923 659

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	431 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 400 549
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-121 000</u>
summa balanserat resultat	1 710 985

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	<u>1 710 985</u>
----------------------------------	-------------------------

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	3 574 417	3 357 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 830	112 617
Summa rörelseintäkter		3 722 247	3 470 298
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 999 353	-2 139 226
Övriga externa kostnader	Not 5	-234 279	-255 922
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-827 536	-844 788
Summa rörelsekostnader		-3 061 168	-3 239 936
RÖLSERESULTAT		661 079	230 363
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 392	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-234 035	-254 341
Summa finansiella poster		-229 643	-253 996
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		431 436	-23 633
ÅRETS RESULTAT		431 436	-23 633

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,15	51 989 058	52 146 213
Pågående byggnation	Not 8	83 456	0
Maskiner	Not 9	106 710	52 960
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 179 224	52 199 173
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		52 182 724	52 202 673
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		227 188	63 911
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 469 963	3 537 866
Summa kortfristiga fordringar		3 697 151	3 601 777
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		168 000	0
Summa kassa och bank		168 000	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 865 151	3 601 777
SUMMA TILLGÅNGAR		56 047 874	55 804 449

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 433 095	30 433 095
Kapitaltillskott		690 418	690 418
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 509 197	4 388 197
Balkongfond		11 400	11 400
Summa bundet eget kapital		35 644 110	35 523 110
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 279 549	1 424 182
Årets resultat		431 436	-23 633
Summa fritt eget kapital		1 710 985	1 400 549
SUMMA EGET KAPITAL		37 355 095	36 923 659
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 176 409	6 000 000
Summa långfristiga skulder		9 176 409	6 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,15	8 874 692	12 453 293
Leverantörsskulder		88 881	215 554
Övriga skulder		295 216	35 505
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	257 581	176 438
Summa kortfristiga skulder		9 516 370	12 880 790
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 047 874	55 804 449

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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	250 år	250 år
Fasad	25 år	25 år
Fönster	15 år	15 år
Balkong/terrass	40 år	40 år
Markanläggning	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år
Tak	10 år	10 år
Markinventarier	30 år	30 år
Värmeanläggning	15 år	15 år
Energiåtgärder	15 år	15 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2020	2019
Årsavgifter	1 473 415	1 473 415
Årsavgifter - lokaler moms	1 467 636	1 467 636
Hyror bostäder	309 582	306 030
Hyror lokaler momspliktiga	392 954	0
Hyror förråd	2 000	0
Kabel-TV intäkter	3 060	3 060
Bredbandsintäkter	84 600	83 400
Hyresrabatt	-174 034	0
Utförda arbeten	0	5 350
Gästlägenhet	15 200	18 800
Öresutjämning	3	-9
	3 574 417	3 357 681

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Extra statligt stöd	33 468	0
	Försäkringsersättning	0	11 287
	Återbäring försäkringsbolag	4 312	0
	Övriga intäkter	110 050	101 330
		147 830	112 617

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	147 840	90 999
	Fastighetsskötsel beställning	5 255	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 072	0
	Snöröjning/sandning	13 976	37 789
	Städning entreprenad	84 000	143 048
	Sotning	3 944	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	40 925	0
	Hissbesiktning	4 163	3 884
	Bevakning	14 263	13 824
	Gemensamma utrymmen	98	6 195
	Gård	5 385	471
	Serviceavtal	49 159	64 767
	Förbrukningsmateriel	4 838	8 950
	Teleport/hissanläggning	3 270	3 072
	Brandskydd	7 523	0
	Fordon	462	0
		392 173	373 000
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	868	0
	Brf Lägenheter	0	3 069
	Lokaler	4 500	13 602
	Tvättstuga	57 153	44 089
	Entré/trapphus	2 578	6 158
	Lås	1 175	4 211
	VVS	68 565	167 866
	Värmeanläggning/undercentral	17 974	5 984
	Ventilation	0	57 853
	Elinstallationer	0	8 549
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 036	0
	Hiss	0	7 259
	Tak	4 510	0
	Fönster	0	2 271
	Mark/gård/utemiljö	8 453	0
	Skador/klotter/skadegörelse	12 106	13 226
	Vattenskada	59 592	113 783
		242 510	447 920

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
forts	Periodiskt underhåll		
	Fönster	12 500	0
		12 500	0
	Taxebundna kostnader		
	El	287 048	321 884
	Värme	379 846	371 649
	Vatten	146 868	140 007
	Sophämtning/renhållning	131 680	94 227
	Grovsopor	3 936	10 140
		949 377	937 908
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	62 377	55 988
	Kabel-TV	51 585	40 204
	Bredband	57 380	55 356
		171 343	151 548
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	231 450	228 850
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 999 353	2 139 226

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	2 423	2 238
	Tele- och datakommunikation	16 123	22 909
	Juridiska åtgärder	59 271	29 391
	Revisionsarvode extern revisor	12 500	12 075
	Föreningskostnader	4 338	3 000
	Styrelseomkostnader	0	25 109
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 254
	Förvaltningsarvode	83 984	82 709
	Administration	11 692	5 125
	Korttidsinventarier	8 332	0
	Konsultarvode	29 537	66 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 080	5 950
		234 279	255 922

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	183 265	175 000
	Förbättringar	610 877	646 868
	Markanläggning	10 073	10 073
	Markinventarier	793	793
	Maskiner	22 528	12 053
		827 536	844 788

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	62 252 188	62 252 188
	Nyanskaffningar	647 853	0
	Utgående anskaffningsvärde	62 900 041	62 252 188
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 105 975	-9 273 240
	Årets avskrivningar enligt plan	-805 008	-832 734
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 910 983	-10 105 975
	Planenligt restvärde vid årets slut	51 989 058	52 146 213
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 050 265	10 050 265
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	48 800 000	48 800 000
	Taxeringsvärde mark	66 200 000	66 200 000
		115 000 000	115 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	99 000 000	99 000 000
	Lokaler	16 000 000	16 000 000
		115 000 000	115 000 000

Not 8	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Elsystem	83 456	0
		83 456	0

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 575	33 726
	Nyanskaffningar	76 278	31 849
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	141 853	65 575
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 615	-562
	Årets avskrivningar enligt plan	-22 528	-12 053
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-35 143	-12 615
	Redovisat restvärde vid årets slut	106 710	52 960

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 779	146 779
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 779	146 779
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 779	-146 779
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 779	-146 779
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Avräkning vidarefakturering	0	1 520
	Skattekonto	50 413	50 422
	Skattefordran	19 614	21 158
	Klientmedel hos SBC	3 399 936	3 464 766
		3 469 963	3 537 866

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	4 388 197	3 917 197
	Reservering enligt stadgar	121 000	121 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	350 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	4 509 197	4 388 197

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,190 %	8 932 500	9 000 000	2025-03-01
Handelsbanken	1,190 %	368 601	403 293	2025-03-01
Handelsbanken	0,750 %	0	3 050 000	2019-06-04
Handelsbanken	1,500 %	6 000 000	6 000 000	2021-06-01
Handelsbanken	0,900 %	2 750 000	0	2021-06-07
Summa skulder till kreditinstitut		18 051 101	18 453 293	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 874 692	-12 453 293	
		9 176 409	6 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 947 641 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	35 905 000	35 905 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	10 874	13 260
Avgifter och hyror	246 707	163 178
	257 581	176 438

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser att återge.

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 / 2021

Alexander Baltaev
Ordförande

Martin Theander
Sekreterare

Knut Gyllin
Kassör

Anders Bremer
Ledamot

Eric Cronström
Ledamot

Isabella Diorell Hansson
Ledamot

Jens Håkansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2021

Per Larsson
Extern revisor

Christophe Carvenius
Intern revisor