

# Årsredovisning

**Brf Kirseberg**

**i Malmö**

**2020-01-01 – 2020-12-31**

# Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsförening Kirseberg kallas härmed till ordinarie föreningsstämma måndag den 28/6 kl. 19.00

**Lokal:** Ute på gården mellan Södra Bulltoftavägen 54 och 56

På grund av COVID-19 smittan så bjuds deltagarna i år inte på någon förtäring.

Styrelsen

---

## Dagordning

1. Val av ordförande av stämman
2. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar
3. Fastställande av dagordning
4. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
5. Fråga om kallelse behörigen skett
6. Styrelsens årsredovisning
7. Revisorernas berättelse
8. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
9. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
10. Beslut i anledning av föreningens resultat enligt fastställda balansräkningen
11. Fråga om arvode till styrelse och revisorer, samt eventuella övriga arvoden
12. Val av styrelseledamöter och suppleanter
13. Val av revisorer
14. Val av valberedning
15. Eventuella inlämnade motioner
16. Höjning av årsavgiften
17. Avslutning

# Årsredovisning

för

Bostadsrättsförening Kirseberg i Malmö

Organisationsnummer: 746000-6179

Styrelsen får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret  
2020-01-01 – 2020-12-31

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheten Kroken 1 vilka innehåller 60 st lägenheter, 1 st lokal samt 22 st parkeringsplatser.

I fastigheten finns 2 bostadshus med tillsammans 7 trapphus med adresserna Södra Bulltoftavägen 54 A och B, 56 A och B samt RyttaREGATAN 1 A, B och C.

Föreningens 60 st bostäder fördelar sig enligt följande:	14 st	1 r o k
	21 st	2 r o k
	25 st	3 r o k

Föreningens fastigheter byggdes 1950

Total lägenhetsyta 3365 kvm

Medellägenhetsyta 56 kvm

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11. Närvarande var 14 röstberättigade medlemmar.

## **Styrelsen under verksamhetsåret**

Ordförande	Mikael Romanowski
Sekreterare	Fredrik Strandqvist Andersson
Kassör	Lars Andersson
Ledamot	Karin Ohrlander
Suppleant	Ann Andersson
Suppleant	Tal Kirshboim

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamot Mikael Romanowski, samt suppleanterna Ann Andersson och Tal Kirshboim.  
Styrelsen har under året hållit 13 st sammanträden.

## **Firmatecknare, två i förening**

Mikael Romanowski, Lars Andersson, Fredrik Strandqvist Andersson och Karin Ohrlander

## **Revisorer**

Knut Odegaard och Magnus Karlsson

## **Valberedning**

Dick Josefsson och Lotta Boman

## **Medlemsantalet – lägenhetsöverlåtelse**

Vid årets slut var medlemsantal 59  
Antalet överlåtelse har under året varit 9 st

## **Väsentliga händelser under året**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Ej avslutad reparation av större läcka som skedde under sommaren 2019.

## **Årets löpande underhåll**

55+ har städ- och vaktmästaruppdraget.

## **Årsavgifter**

Årsavgiften höjdes f.o.m. 1 januari 2020 med 1,5%

## **Årlig stadgeenlig besiktning**

Besiktning har gjorts löpande av ordföranden och styrelsens medlemmar

## **Förväntad framtida utveckling**

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Fortsatta försök att få en godkänd reparation av vattenläckan som skedde under sommaren 2019. Advokat inkopplad och möjligen kommer domstolsförhandlingar att krävas.

Byte av tvättmaskiner vid behov.

### **Årsavgifter**

Om det blir någon höjning av årsavgiften kommer det att diskuteras på föreningsstämman.

### **Ekonomi**

Resultatet av föreningens verksamhet under året och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av följande resultat- och balansräkning.

Styrelsen för Brf Kirseberg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

<b>Flerårsöversikt (tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	3 249	3 185	3 059	3 059	2 978
Resultat efter finansiella poster	462	-169	727	341	690
Soliditet (%)	34	30	31	26	22

### Förändring av eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Reserv- fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	90 810	2 244 650	1 281 524	-168 957	<b>3 448 027</b>
Disposition av föregående års resultat:			-168 957	168 957	<b>0</b>
Årets resultat				461 957	<b>461 957</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>90 810</b>	<b>2 244 650</b>	<b>1 112 567</b>	<b>461 957</b>	<b>3 909 984</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 112 567
årets vinst	461 957
	<b>1 574 524</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	1 574 524
	<b>1 574 524</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 249 489	3 185 300
Övriga intäkter		4 474	75 582
		<b>3 253 963</b>	<b>3 260 882</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 888 833	-2 557 075
Personalkostnader	4	-117 548	-119 086
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-620 615	-593 466
		<b>-2 626 996</b>	<b>-3 269 627</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>626 967</b>	<b>-8 745</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 010	-160 212
		<b>-165 010</b>	<b>-160 212</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>461 957</b>	<b>-168 957</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>461 957</b>	<b>-168 957</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>461 957</b>	<b>-168 957</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	9 620 784	10 188 224
Inventarier, verktyg och installationer	6	306 835	360 010
		<b>9 927 619</b>	<b>10 548 234</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>9 927 619</b>	<b>10 548 234</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		16 837	24 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	74 346	79 040
		<b>91 183</b>	<b>103 158</b>
<i>Kassa och bank</i>		1 489 610	783 033
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 580 793</b>	<b>886 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 508 412</b>	<b>11 434 425</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 810	90 810
Fond för yttre underhåll		2 244 650	2 244 650
		<b>2 335 460</b>	<b>2 335 460</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		1 112 567	1 281 524
Årets resultat		461 957	-168 957
		<b>1 574 524</b>	<b>1 112 567</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>3 909 984</b>	<b>3 448 027</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	7 083 554	7 401 554
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 083 554</b>	<b>7 401 554</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		42 917	113 479
Fond för inre underhåll		6 706	6 706
Aktuella skatteskulder		7 165	4 149
Övriga skulder		63 873	25 069
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	394 213	435 441
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>514 874</b>	<b>584 844</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 508 412</b>	<b>11 434 425</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	3,33-5%
Inventarier, verktyg	10-20 %

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	-2 611 068	-2 574 265
Årsavgifter lokaler	-45 600	-45 600
Balkonginglasning	-320 940	-320 940
Parkeringsplatser	-23 900	-24 500
Fakturerad El	-121 756	-101 556
Internet/Digital TV	-87 075	-79 464
Kabel-TV	-39 150	-38 976
Övriga Intäkter	-4 474	-75 582
	<b>-3 253 963</b>	<b>-3 260 883</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Städning	144 510	104 437
Elkostnader	203 683	217 373
Värme	401 055	399 602
Vattenavgifter	174 806	134 111
Renhållning	70 864	75 990
Rep och underhåll av fastighet	272 322	1 136 129
Material i Fastighetsskötseln	13 241	5 140
Fastighetsskötsel	43 868	31 217
Trädgårdsskötsel	113 862	115 872
Fastighetsskatt	85 892	82 876
Fastighetsförsäkring	49 823	47 678
Kontorsmaterial och trycksaker	2 876	6 292
Bankavgifter	6 203	5 678
Kabel-TV	39 246	51 605
Redovisningstjänster	26 768	27 502
Kreditupplysningar	0	75
Förbrukningsinventarier	0	990
Internet	121 823	103 543
Övriga Tjänster	115 500	0
Övriga Kostnader	2 491	10 965
	<b>1 888 833</b>	<b>2 557 075</b>

### Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	71 432	70 035
Övriga anställda	8 925	23 425
	<b>80 357</b>	<b>93 460</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37 191	25 626
	<b>37 191</b>	<b>25 626</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>117 548</b>	<b>119 086</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 480 739	18 305 739
Inköp	0	1 175 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 480 739</b>	<b>19 480 739</b>
Ingående avskrivningar	-9 292 515	-8 752 224
Årets avskrivningar	-567 440	-540 291
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-9 859 955</b>	<b>-9 292 515</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 620 784</b>	<b>10 188 224</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 386 000	24 386 000
Taxeringsvärden mark	16 515 000	16 515 000
	<b>40 901 000</b>	<b>40 901 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	583 425	583 425
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>583 425</b>	<b>583 425</b>
Ingående avskrivningar	-223 415	-170 240
Årets avskrivningar	-53 175	-53 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-276 590</b>	<b>-223 415</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>306 835</b>	<b>360 010</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Internet	8 708	6 953
Kabel TV	13 082	13 082
Anticimex	492	474
Cewe	0	8 708
Försäkring	52 064	49 823
	<b>74 346</b>	<b>79 040</b>

**Not 8 Långfristiga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Handelsbanken nr 77525	1 596 784	1 624 784
Handelsbanken nr 63524	1 549 270	1 583 270
Handelsbanken nr 309952	2 060 000	2 252 000
Handelsbanken nr 138646	1 222 500	1 256 500
Handelsbanken nr 346994	655 000	685 000
	<b>7 083 554</b>	<b>7 401 554</b>

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen värmekostnad	70 873	59 066
Upplupen elkostnad	20 928	21 486
Upplupna räntekostnader	12 823	13 082
Förutbetalda hyror	275 825	260 680
Styrelse & Revisionsarvode	0	75 117
Övrigt	13 764	6 010
	<b>394 213</b>	<b>435 441</b>

Malmö den 25 april 2021



Karin Ohrlander



Mikael Romanowski



Lars Andersson



Fredrik Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 maj 2021

Magnus Karlsson  
Revisor

Knut Ödegaard  
Revisor



## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Brf Kirseberg orgnr 746000-6179

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Kirseberg för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31. Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för vårt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningslagen i övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 6.5.2021.

Namn

Namnförtydligande

Kenti Östergård

Namn

Namnförtydligande

Magnus Karlsson