

Årsredovisning för
Brf Vitruvius
769604-7930
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vitruvius, 769604-7930, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-09-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-17 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

Göran Baldin	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2022
Ronny Danielsson	Ledamot	2022
Claes Löwenborg	Ledamot	2022
Anna Wattrang	Ledamot	2022
Elisabeth Engström Franzén	Ledamot	2022

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Paul Hansson

Auktoriserad revisor

Valberedning

Marianne Löwenborg
Lillemor Paulsen

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Salongen 11 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 14 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2001. Fastighetens adress är Sundspromenaden 15.

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt och 16 garageplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4 st	5 st	4 st	1 st

Total tomtarea: 1 248 kvm

Total bostadsarea: 1 621 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2012-12-05.

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

WASABI c&p inredning & fastighetsservice

Tele 2

E.ON

E.ON

Anticimex

Kone

Fastighetsskötsel

Kabel-TV

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal hissar

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 51 038 kr och planerat underhåll för 19 538 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 2017-05-31 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 218 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 134 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 31 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året installerat laddstolpar i garaget. Föreningen har också under året installerat gemensamhetsel. I augusti hade Föreningen ett bejublat 20 års jubileum, regisserat av Elisabeth Engström Franzén. 2 fuktskador har upptäckts i lägenheterna högst upp. Dessa kommer att åtgärdas 2022. Brandskyddsrondering har utförts enligt bostadsrättslagen.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2021 har inga överlåtelse av bostadsrätter skett.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.

Inga tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

Inga avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 20 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 2022 då avgifterna sänktes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 308	1 224	1 250	1 191
Resultat efter finansiella poster	-131	-288	-120	-262
Förändring av underhållsfond	198	40	202	204
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	230	217	224	109
Soliditet %	81	81	81	80
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	612	612	612	612
Driftskostnad, kr / kvm	367	321	303	333
Ränta, kr / kvm	47	68	63	66
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	134	133	148	148
Lån, kr / kvm	6 339	6 370	6 524	6 647
Snittränta (%)	0,74	1,07	0,97	0,99

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

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

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	45 800 000	1 332 297	-2 262 987	-288 368
Disposition enligt föreningsstämma			-288 368	288 368
Avsättning till underhållsfond		218 000	-218 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-19 538	19 538	
Årets resultat				-130 971
Vid årets slut	45 800 000	1 530 759	-2 749 817	-130 971

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 551 355
Årets resultat före fondförändring	-130 971
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-218 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	19 539
Summa över/underskott	-2 880 787

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-2 880 787**

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	1 164 336	1 164 336
Övriga rörelseintäkter	3	143 901	60 083
Summa rörelseintäkter		1 308 237	1 224 419
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-665 957	-716 870
Övriga externa kostnader	7	-138 010	-138 906
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-559 015	-546 304
Summa rörelsekostnader		-1 362 982	-1 402 080
Rörelseresultat		-54 745	-177 661
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 257	-110 714
Summa finansiella poster		-76 226	-110 707
Resultat efter finansiella poster		-130 971	-288 368
Årets resultat		-130 971	-288 368

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	9,16	53 994 739	54 492 784
Inventarier, maskiner och installationer	10	181 051	32 363
Summa materiella anläggningstillgångar		54 175 790	54 525 147
Summa anläggningstillgångar		54 175 790	54 525 147
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 910
Övriga fordringar		101 573	3 652
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	97 174	63 589
Summa kortfristiga fordringar		198 747	70 151
Kassa och bank	12	580 798	471 030
Summa omsättningstillgångar		779 545	541 181
SUMMA TILLGÅNGAR		54 955 335	55 066 328

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		45 800 000	45 800 000
Underhållsfond		1 530 759	1 332 297
Summa bundet eget kapital		47 330 759	47 132 297
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 749 816	-2 262 988
Årets resultat		-130 971	-288 368
Summa fritt eget kapital		-2 880 787	-2 551 356
Summa eget kapital		44 449 972	44 580 941
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	2 100 000	5 738 000
Summa långfristiga skulder		2 100 000	5 738 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	8 175 207	4 587 207
Leverantörsskulder		76 605	88 024
Skatteskulder		2 370	2 686
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	151 181	69 470
Summa kortfristiga skulder		8 405 363	4 747 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 955 335	55 066 328

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	-54 745	-177 661
Avskrivningar	559 015	546 304
	504 270	368 643
Erhållen ränta	31	7
Erlagd ränta	-76 257	-110 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	428 044	257 936
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-128 596	14 930
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	69 978	32 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten	369 426	305 776
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-209 658	-32 363
Kassaflöde från investeringsverksamheten	159 768	273 413
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	4 537 207	6 837 207
Amortering av låneskulder	-4 587 207	-7 087 207
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-250 000
Årets kassaflöde	109 768	23 413
Likvida medel vid årets början	471 030	447 617
Likvida medel vid årets slut	580 798	471 030

(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	10-100 år
Inventarier	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	991 536	991 536
Hyror p-platser/garage	172 800	172 800
Summa	1 164 336	1 164 336

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
EI	52 866	-
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	8 900	13 300
Övriga intäkter	82 135	46 783
Summa	143 901	60 083

Not 4 Reparationer

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 451	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	4 500
VA & sanitet, installationer	-	1 650
Värme, installationer	2 001	-
Ventilation, installationer	1 800	-
Hiss	7 299	16 478
Huskropp	3 088	-
Vattenskador	33 400	-
Summa	51 038	22 628

Not 5 Planerat underhåll

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Övrigt, gemensamma utrymmen	19 538	92 025
Hiss	-	82 525
Summa	19 538	174 550

Not 6 Driftskostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Fastighetsskatt/-avgift	32 036	31 616
Teknisk förvaltning	50 409	48 155
Besiktningkostnader	1 640	28 295
Snöröjning	6 188	-
Serviceavtal	13 960	12 927
Förbrukningsmaterial	1 082	10 172
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 449	14 300
El	132 000	45 123
Uppvärmning	153 680	143 293
Vatten och avlopp	29 187	28 886
Avfallshantering	14 970	14 506
Försäkringar	14 837	12 250
Systematiskt brandskyddsarbete	1 702	6 782
Samfälligheter	110 032	106 328
Kabel-TV	12 350	12 276
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 859	4 785
Summa	595 381	519 692

Not 7 Övriga kostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Tele och post	920	1 100
Förvaltningskostnader	62 703	53 716
Revision	9 350	9 425
Bankkostnader	705	807
IT-tjänster	5 646	4 437
Övriga externa tjänster	6 121	23 062
Övriga externa kostnader	52 566	46 359
Summa	138 010	138 906

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	548 845	546 304
Inventarier, maskiner och installationer	10 170	-
Summa	559 015	546 304

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	54 432 847	54 432 847
-Mark	5 600 000	5 600 000
	60 032 847	60 032 847
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	50 800	-
	50 800	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	60 083 647	60 032 847
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-5 540 063	-4 993 759
	-5 540 063	-4 993 759
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-548 845	-546 304
	-548 845	-546 304
<i>Utgående avskrivningar</i>	-6 088 908	-5 540 063
Redovisat värde	53 994 739	54 492 784
<i>Varav</i>		
Byggnader	48 394 739	48 892 784
Mark	5 600 000	5 600 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 600 000	37 600 000
Lokaler	1 161 000	1 161 000
Totalt taxeringsvärde	38 761 000	38 761 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>24 761 000</i>	<i>24 761 000</i>

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	301 601	269 238
	<u>301 601</u>	<u>269 238</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	158 858	32 363
	<u>158 858</u>	<u>32 363</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	460 459	301 601
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-269 238	-269 238
	<u>-269 238</u>	<u>-269 238</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 170	-
	<u>-10 170</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-279 408	-269 238
 Redovisat värde	181 051	32 363

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Upplupna hyresintäkter	44 035	13 626
Förutbetalda kostnader	53 139	49 963
Summa	97 174	63 589

Not 12 Kassa och bank

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Kassa	356	356
Transaktionskonto Handelsbanken	580 442	470 675
Summa	580 798	471 030

Not 13 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 175 207	4 587 207
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 100 000	5 738 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	10 275 207	10 325 207

Not 14 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	10 275 207	10 325 207
Summa	10 275 207	10 325 207

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	0,49 %	Löst	4 537 207	-	4 537 207	-
SEB	0,95 %	2022-12-28	3 688 000	-	50 000	3 638 000
SEB	0,40 %	2022-12-28	-	4 537 207	-	4 537 207
SEB	0,89 %	2025-08-28	2 100 000	-	-	2 100 000
Summa			10 325 207	4 537 207	4 587 207	10 275 207

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
Förutbetalda intäkter	96 872	24 499
Upplupna revisionsarvoden	9 400	9 300
Upplupna driftskostnader	44 909	35 671
Summa	151 181	69 470

Not 16 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	13 800 000	13 800 000
Summa ställda säkerheter	13 800 000	13 800 000

Underskrifter

Malmö, 2022- -

Göran Baldin
Styrelseordförande

Ronny Danielsson

Claes Löwenborg

Anna Wattrang

Elisabeth Engström Franzén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022- -
Deloitte AB

Paul Hansson
Auktoriserad revisor