

Årsredovisning 2022

BRF RALF, MALMÖ

769605-9984



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RALF, MALMÖ

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2000-08-16.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-08-16 och de senaste stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2018-10-16.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salongen 2 på adressen Scaniaplatsen 3 i Malmö.

Föreningens gatuadress: Scaniaplatsen 3, 211 17 Malmö.

Fastigheten Salongen 2 har en tomtareal om 668 kvm. Marken innehas med äganderätt.

Byggnadsår är 2001/2002. Värdeåret är 2002.

Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av en byggnad med totalt 15 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Till fastigheten hör också 1 lokal samt garage med 16 platser. Den totala boytan uppgår till 1 972 kvm.

Lokalytan är 105 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 stycken 3 rum och kök

8 stycken 4 rum och kök

1 stycken 5 rum och kök

1 stycken 6 rum och kök

1 stycken 7 rum och kök

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Ulrik Wehtje	Ordförande
Emil Hribsek	Styrelseledamot
Reza Ketabchi	Styrelseledamot
Conny Torstensson	Styrelseledamot
Christina Hribsek	Suppleant
Eva Flygare	Suppleant

FIRMATECKNING

Tecknas av styrelsen eller två styrelseledamöter i förening

REVISORER

Andrea Åkesson Revisor KPMG

STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under 2022 upphandlat installation av laddning för elbilar för samtliga lägenheter och installationen genomfördes under januari 2023. Vidare har ett moderniserat styrsystem för fastighetens värme- och ventilationssystem installerats kring årsskiftet 2022/23.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 22 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 21 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 858 258	1 855 030	1 862 936	1 556 492
Resultat efter fin. poster	181 499	-66 749	341 720	-186 363
Soliditet, %	80	79	79	78
Yttre fond	726 761	935 006	935 006	721 546
Taxeringsvärde	54 300 000	48 044 000	48 044 000	48 044 000
Bostadsyta, kvm	1 972	1 972	1 972	1 972
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	693	693	693	693
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 352	8 016	8 072	8 114
Genomsnittlig skuldränta, %	1,43	0,71	0,85	0,72
Belåningsgrad, %	19,89	21,50	21,46	21,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	40 755 400	-	-	40 755 400
Upplåtelseavgifter	19 514 600	-	-	19 514 600
Fond, yttre underhåll	935 006	-	-208 245	726 761
Balanserat resultat	-848 170	-66 749	208 245	-706 673
Årets resultat	-66 749	66 749	181 499	181 499
Eget kapital	60 290 088	0	181 499	60 471 587

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-706 673
Årets resultat	181 499
Totalt	-525 174

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	162 102
Balanseras i ny räkning	-687 276
	-525 174

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		1 858 258	1 855 030
Rörelseintäkter		6 001	6 016
Summa rörelseintäkter		1 864 259	1 861 046
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-704 843	-1 048 294
Övriga externa kostnader	8	-117 346	-116 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-652 188	-651 851
Summa rörelsekostnader		-1 474 377	-1 816 554
RÖRELSERESULTAT		389 883	44 492
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 039	2 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-217 423	-114 010
Summa finansiella poster		-208 384	-111 241
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		181 499	-66 749
ÅRETS RESULTAT		181 499	-66 749

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	72 881 044	73 533 232
Summa materiella anläggningstillgångar		72 881 044	73 533 232
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		72 881 044	73 533 232
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		2 500	16 710
Övriga fordringar	11	1 436	5 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	63 182	61 116
Summa kortfristiga fordringar		67 118	83 793
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 455 212	2 863 420
Summa kassa och bank		2 455 212	2 863 420
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 522 330	2 947 213
SUMMA TILLGÅNGAR		75 403 374	76 480 445

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		60 270 000	60 270 000
Fond för yttre underhåll		726 761	935 006
Summa bundet eget kapital		60 996 761	61 205 006
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-706 673	-848 170
Årets resultat		181 499	-66 749
Summa fritt eget kapital		-525 174	-914 918
SUMMA EGET KAPITAL		60 471 587	60 290 088
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	14 497 500	15 807 500
Leverantörsskulder		66 143	53 761
Skatteskulder		3 500	4 691
Övriga kortfristiga skulder		79 537	94 179
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	285 107	230 226
Summa kortfristiga skulder		14 931 787	16 190 357
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 403 374	76 480 445

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Ralf, Malmö har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,91 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter garage	123 540	127 800
Hysesintäkter, lokaler	365 158	355 791
Årsavgifter, bostäder	1 366 680	1 366 658
Övriga intäkter	8 881	10 797
Summa	1 864 259	1 861 046

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	4 228	928
Brandskydd	33 188	0
Fastighetsskötsel	0	7 485
Mark/gård/utemiljö Planteringar	23 644	18 460
Städning	50 332	50 824
Övriga serviceavtal	16 033	2 029
Summa	127 425	79 726

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder VVS	18 750	18 893
Dörrar och lås/porttele	0	1 663
El	0	5 500
Fönster	0	11 687
Lokaler	41 751	0
Reparation p.g.a. skadegörelse	0	10 244
Reparationer	1	4 400
Soprum/miljöanläggning	38 100	0
Tak	0	270
VA	27 392	8 695
Ventilation	0	10 755
Värme	0	9 875
Övriga gemensamma utrymmen	9 375	0
Summa	135 368	81 982

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Ventilation	0	456 625
Summa	0	456 625

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	38 839	27 683
Sophämtning	13 423	6 936
Uppvärmning	191 228	195 546
Vatten	59 976	57 081
Summa	303 467	287 246

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	32 488	31 533
Fastighetsskatt	49 785	50 325
Samfällighet	36 883	41 268
Telia Internet/DigitalTV	19 428	19 589
Summa	138 584	142 715

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	36 236	34 681
Förbrukningsmaterial	0	1 105
Juridiska kostnader	1 594	0
Programvaror	2 398	4 305
Revisionsarvoden	15 536	13 800
Övriga förvaltningskostnader	61 582	62 518
Summa	117 346	116 409

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader	1 500	1 500
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	215 923	112 510
Summa	217 423	114 010

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	80 434 000	80 434 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	80 434 000	80 434 000
Ingående ackumulerad avskrivning	-6 900 768	-6 248 917
Årets avskrivning	-652 188	-651 851
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 552 956	-6 900 768
Utgående restvärde enligt plan	72 881 044	73 533 232
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>9 000 000</i>	<i>9 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 196 000	30 214 000
Taxeringsvärde mark	16 104 000	17 830 000
Summa	54 300 000	48 044 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	0	5 967
Skattekonto	1 436	0
Summa	1 436	5 967

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	25 446	0
Förutbet försäkr premier	0	24 004
Förvaltning	9 308	9 059
Kabel-TV	4 835	4 923
Räntor	2 217	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 376	23 130
Summa	63 182	61 116

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Stadshypotek	2023-01-13	2,44 %	10 697 500	10 807 500
Stadshypotek	2023-04-06	2,36 %	3 800 000	5 000 000
Summa			14 497 500	15 807 500

Varav kortfristig del 14 497 500

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 200	0
El	5 210	4 300
Förutbetalda avgifter/hyror	159 231	156 744
Uppvärmning	27 749	31 530
Utgiftsräntor	78 717	24 963
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	12 689
Summa	285 107	230 226

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	24 940 000	24 940 000
Summa	24 940 000	24 940 000

Underskrifter

_____, _____ - _____ - _____
Ort och datum

Ulrik Wehyje
Ordförande

Emil Hribsek
Ledamot

Conny Torstensson
Ledamot

Mahmoud Reza Ketabchi
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - _____ - _____

KPMG AB
Andrea Åkesson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

15.05.2023 13:57

SENT BY OWNER:

Amanda Anongdeth · 15.05.2023 08:49

DOCUMENT ID:

B1gqxllkr3

ENVELOPE ID:

BJ9g8LJS3-B1gqxllkr3

DOCUMENT NAME:

Brf Ralf, Malmö, 769605-9984 - Ej undertecknad årsredovisning 2022.pdf

15 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Hans Conny Torstensson conny.torstensson@gmail.com	Signed Authenticated	15.05.2023 10:12 15.05.2023 10:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/04/23) IP: 81.232.83.214
2. REZA KETABCHI reza.ketabchi@skanska.se	Signed Authenticated	15.05.2023 11:11 15.05.2023 10:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/06/06) IP: 90.229.228.211
3. EMIL HRIBSEK emil.hribsek@forstavillan.se	Signed Authenticated	15.05.2023 11:49 15.05.2023 11:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/04/19) IP: 95.193.144.233
4. ULRIK WEHTJE uw@bbab.se	Signed Authenticated	15.05.2023 13:24 15.05.2023 13:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/10/02) IP: 145.224.124.94
5. ANDRÉA ÅKESSON andrea.akesson@kpmg.se	Signed Authenticated	15.05.2023 13:57 15.05.2023 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/05/14) IP: 195.84.56.2

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed