

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Malma Backe

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2009 och 2025.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 1988-11-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Malma Backes Samfällighetsförening. Föreningens andel är 28,25 procent. Samfälligheten förvaltar vatten, värme, sophämtning, gårdsskötsel och snöröjning.

Styrelsen

Uwe Zimmermann	Ordförande
Karl Roger Anders Forsberg	Ledamot
Susanna Larsson	Ledamot
Anna Kajsa Margareta Måhl	Ledamot
Hanna Taylor	Ledamot

Gerd Strandberg	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Tomas Ericson	Ordinarie Extern	Borev Revisionsbyrå AB
---------------	------------------	------------------------

Valberedning

Maja Andersson
Torsten Ålsjö

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VALSÄTRA 64:2	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:47	1989	Uppsala
VALSÄTRA 64:33	1989	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

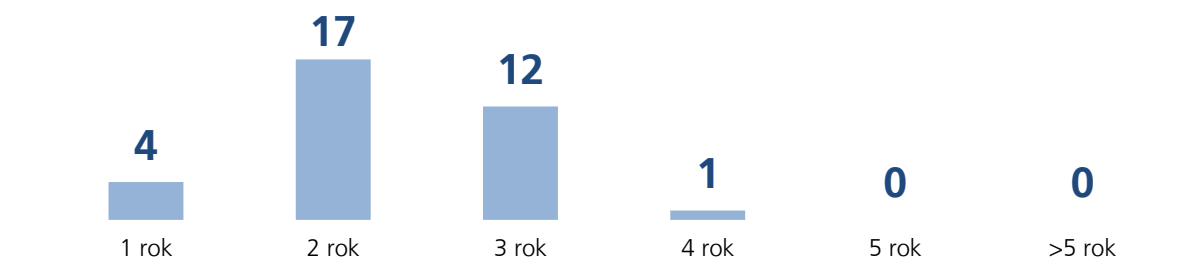
Fastigheterna bebyggdes 1989 och består av 2 flerbostadshus och 2 småhus.
Fastigheternas värdeår är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 328 m², varav 2 328 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 34 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgården

Kommentar

Föreningen äger del i gemensamhetslokal genom
samfällighetsföreningen.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2009 och sträcker sig fram till 2025.
Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Service på fläktsystem	2021	
Utvändig rengöring av balkong	2021	
Fasadmålning på fristående hus	2020	
Nya vindsdörrar	2019	
Taktvätt på fristående hus	2019	
Nya dörrar till cykelförråden	2019	
Service på fläktsystem, filterbyte	2019	Årlig service
Byte av låssystemet	2019	
Målning av fönster	2018 - 2019	Arbetet slutförs våren 2019
Service på fläktsystem, OVK	2018	Uppskjuten från 2017
Utbyte av fläktsystem	2015	
Monterat hängrännor	2015	Hängrännor på balkongen över uteplatsen på nedre våningen har monterats. Totalt 4 st.
Golv och väggar i tvättstugor.	2014	
Målning av trapphus	2012	
Målning av cykelförråd	2011	
Takarbete 5A-B 5K-L	2009	Inspektion och komplettering av takpapp, justering av läkt samt komplettering mednockband.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Lägenhetsdörrar	2022	Översyn, eventuellt byte
Service på fläktsystem, filterbyte	2022	Årlig service, OVK
Radonmätning	2023	
Takbeklädnad	2025	Översyn, eventuellt byte

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	HSB (Upplands Boservice)
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Hållbarhetsinformation

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmuntra vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 67 % kvinnor och 33 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

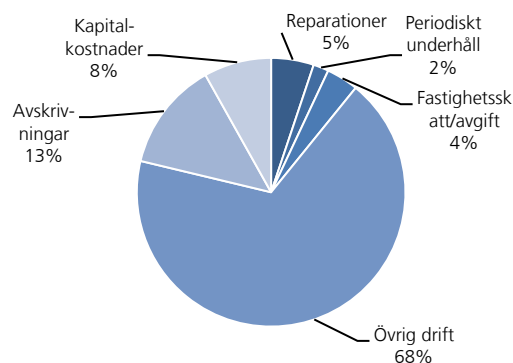
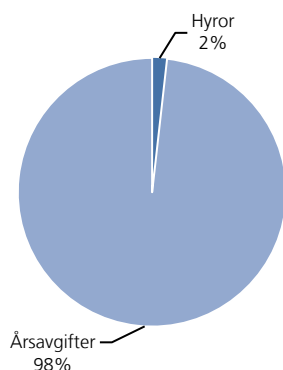
Föreningen ingår även i Valsätra GA:8 Samfällighetsföreningen som ansvarar för kvartersgården, carportar mm

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 122 231	1 966 104
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 179 544	2 175 904
Finansiella intäkter	503	0
Minskning kortfristiga fordringar	1 250	2 264
Ökning av kortfristiga skulder	7 533	0
	2 188 831	2 178 168
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 301 699	1 444 599
Finansiella kostnader	132 992	145 938
Minskning av långfristiga skulder	0	260 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	171 504
	1 434 691	2 022 041
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 876 370	2 122 231
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	754 139	156 127

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 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

Bortsett från den pågående Corona-pandemin så har året 2021 varit ett år utan större händelser. Styrelsemöten hölls på distans, men i augusti kunde en gårdsfest hållas utomhus. Stämman utfördes som en hybrid med möjlighet att delta fysiskt eller via videolänk.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 34 st
Överlåtelse under året: 0 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	920	920	920	920
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 155	5 155	5 266	5 421
Elkostnad/m ² totalyta	6	12	11	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	57	63	65	63
Soliditet (%)	43	42	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	530	370	125	339
Nettoomsättning (tkr)	2 179	2 176	2 174	2 174

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 328 m² bostäder.

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	2 626 066	0	0	2 626 066
Fond för yttre underhåll	509 115	73 500	-212 676	648 291
S:a bundet eget kapital	3 135 181	73 500	-212 676	3 274 357
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	5 734 387	-73 500	582 876	5 225 010
Årets resultat	530 189	530 189	-370 200	370 200
S:a fritt eget kapital	6 264 576	456 689	212 676	5 595 211
S:a eget kapital	9 399 757	530 189	0	8 869 568

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	530 189
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	5 807 887
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-73 500</u>
summa balanserat resultat	6 264 576

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>31 341</u>
6 295 917

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 179 364	2 175 844
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	60
Summa rörelseintäkter		2 179 544	2 175 904
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 126 534	-1 290 335
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 314	-92 416
Personalkostnader	Not 6	-59 852	-61 848
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-215 167	-215 167
Summa rörelsekostnader		-1 516 866	-1 659 766
RÖRELSERESULTAT		662 678	516 138
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		503	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 992	-145 938
Summa finansiella poster		-132 489	-145 938
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		530 189	370 200
ÅRETS RESULTAT		530 189	370 200

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	18 723 055	18 913 294
Inventarier	Not 9	15 864	40 792
Summa materiella anläggningstillgångar		18 738 919	18 954 086
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		18 742 419	18 957 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		60	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 810 043	2 057 214
Summa kortfristiga fordringar		2 810 103	2 057 214
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		208 464	208 464
Summa kassa och bank		208 464	208 464
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 018 567	2 265 678
SUMMA TILLGÅNGAR		21 760 987	21 223 264

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 626 066	2 626 066
Fond för yttre underhåll	Not 12	509 115	648 291
Summa bundet eget kapital		3 135 181	3 274 357
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 734 387	5 225 010
Årets resultat		530 189	370 200
Summa fritt eget kapital		6 264 576	5 595 211
SUMMA EGET KAPITAL		9 399 757	8 869 568
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 000 000	10 000 000
Summa långfristiga skulder		10 000 000	10 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	2 000 000
Leverantörsskulder		118 522	122 200
Övriga skulder		27 314	28 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	215 393	202 896
Summa kortfristiga skulder		2 361 229	2 353 696
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 760 987	21 223 264

Noter

Belopp anges i svenska 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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	114 år	114 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 140 693	2 140 693
Hyror carport	38 720	35 200
Öresutjämning	-49	-49
	2 179 364	2 175 844

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	180	60
	180	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	107 035	78 012
	Fastighetsskötsel beställning	2 375	12 946
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 155	0
	Städning entreprenad	32 029	31 164
	Städning enligt beställning	14 000	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 688	0
	Hissbesiktning	6 628	5 606
	Myndighetstillsyn	0	3 450
	Gård	616	5 872
	Serviceavtal	35 941	75 768
	Förbrukningsmateriel	1 993	6 657
		225 459	219 475
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	9 892	0
	Tvättstuga	17 093	19 347
	Lås	9 612	1 604
	VVS	0	4 419
	Ventilation	18 439	2 635
	Elinstallationer	3 888	0
	Hiss	2 663	7 516
	Tak	0	18 828
	Balkonger/altaner	22 750	0
		84 337	54 349
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	31 341	0
	Vind	0	212 676
		31 341	212 676
	Taxebundna kostnader		
	El	14 550	28 286
		14 550	28 286
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	59 746	56 994
	Samfällighetsavgift	647 364	656 128
		707 110	713 122
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	63 736	62 426
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 126 534	1 290 335

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	0	1 531
	Tele- och datakommunikation	300	61
	Juridiska åtgärder	30 234	11 563
	Inkassering avgift/hyra	1 032	450
	Revisionsarvode extern revisor	11 375	11 000
	Föreningskostnader	1 125	1 038
	Fritids- och trivselkostnader	3 829	545
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	58 832	57 576
	Administration	2 088	2 218
	Konsultarvode	1 259	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 240	5 190
		115 314	92 416

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 100	47 500
	Sociala kostnader	13 752	14 348
		59 852	61 848

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	190 238	190 238
	Inventarier	24 928	24 928
		215 167	215 167

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	26 639 143	26 639 143
	Utgående anskaffningsvärde	26 639 143	26 639 143
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 838 547	-4 648 308
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 238	-190 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 028 785	-4 838 547
	Akkumulerad nedskrivning enligt rekonstruktion		
	Vid årets början	-2 887 302	-2 887 302
	Utgående nedskrivning	-2 887 302	-2 887 302
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 723 055	18 913 294
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 091 038	2 091 038
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 267 000	17 306 000
	Taxeringsvärde mark	6 269 000	6 269 000
		23 536 000	23 575 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 536 000	23 575 000
		23 536 000	23 575 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	143 965	143 965
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	143 965	143 965
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-103 173	-78 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 928	-24 928
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-128 101	-103 172
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 864	40 793
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	112 820	112 820
	Skattefordran	3 199	4 509
	Klientmedel hos SBC	1 617 402	1 913 767
	Fordringar	26 118	26 118
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		2 810 043	2 057 214

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	648 291	979 446
	Reservering enligt stadgar	73 500	73 500
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-212 676	-404 655
	Vid årets slut	509 115	648 291

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,080 %	7 000 000	7 000 000	2024-10-25
	Swedbank	0,712 %	2 000 000	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	1,230 %	3 000 000	3 000 000	2023-04-25
	Summa skulder till kreditinstitut		12 000 000	12 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 000 000	-2 000 000	
			10 000 000	10 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 000 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 189 000	25 189 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Ränta	19 641	21 352
	Avgifter och hyror	173 064	168 598
	Fastighetsskötsel	0	12 946
	OVK	22 688	0
		215 393	202 896
Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		
	Inga större underhållsarbeten planerade.		

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Uwe Zimmermann
Ordförande

Karl Roger Anders Forsberg
Ledamot

Susanna Larsson
Ledamot

Anna Kajsa Margareta Måhl
Ledamot

Hanna Taylor
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
BoRev Revisionsbyrå AB

Tomas Ericson
Auktoriserad revisor