

Årsredovisning 2022

BRF RTB (ROSENGÅRDS TRIVSAMMA BOSTÄDER)

769607-5709



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF RTB (ROSENGÅRDS TRIVSAMMA BOSTÄDER)

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

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Noter

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



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 2001-10-01.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

ÄKTA FÖRENING

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

FASTIGHETEN

Fastigheten innehar med tomträtt fastigheten Taxeringsrevisorn 4 på adressen Vougts väg 7 i Malmö. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 95 bostadsrätter om totalt 8 394 kvm och 7 lokaler om 307 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Wamid Abdulrasoll	Ordförande
Zulfiqar Qurban	Styrelseledamot
Hamed Salem	Suppleant
Nadhir Khedhayar	Styrelseledamot
Jawad	Styrelseledamot
Feras Alkhen	Styrelseledamot
Nora Askar	Styrelseledamot
Marko Nikolic	Styrelseledamot
Hata Krasnic	Styrelseledamot

REVISORER

Tommy Nilsson Revisor

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 112 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 23 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 233	8 170	8 542	8 268
Resultat efter fin. poster	392	-141	429	191
Soliditet, %	33	32	36	35
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	914	919	852	833
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 807	6 980	7329	7642

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	39 260	-	651	39 911
Upplåtelseavgifter	3 542	-	344	3 886
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-12 839	-141	-	-12 981
Årets resultat	-141	141	392	392
Eget kapital	29 821	0	1 387	31 208

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-12 981
Årets resultat	392
Totalt	<u>-12 589</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-12 589
	<u><u>-12 589</u></u>

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		8 233	8 170
Rörelseintäkter		4	7
Summa rörelseintäkter		8 237	8 176
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-5 322	-5 956
Övriga externa kostnader	7	-323	-277
Personalkostnader	8	-56	-57
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 045	-1 045
Summa rörelsekostnader		-6 746	-7 335
RÖRELSERESULTAT		1 492	841
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10	4
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 110	-987
Summa finansiella poster		-1 100	-983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		392	-141
ÅRETS RESULTAT		392	-141

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	90 972	92 017
Pågående projekt		0	94
Summa materiella anläggningstillgångar		90 972	92 111
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		90 972	92 111
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		161	187
Övriga fordringar	12	133	138
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	266	692
Summa kortfristiga fordringar		560	1 017
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 271	1 969
Summa kassa och bank		3 271	1 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 831	2 986
SUMMA TILLGÅNGAR		94 803	95 098

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 797	42 802
Summa bundet eget kapital		43 797	42 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 981	-12 839
Årets resultat		392	-141
Summa fritt eget kapital		-12 589	-12 981
SUMMA EGET KAPITAL		31 208	29 821
Avsättningar			
Avsättningar		4 508	4 508
Summa avsättningar		4 508	4 508
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	40 998	40 998
Summa långfristiga skulder		40 998	40 998
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 401	17 759
Leverantörsskulder		175	573
Övriga kortfristiga skulder		-8	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 521	1 441
Summa kortfristiga skulder		18 089	19 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 803	95 098

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf RTB (Rosengårds Trivsamma Bostäder) 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 1 %

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, bostäder	688	688
Hysesintäkter, lokaler	223	205
Hysesintäkter, p-platser	53	61
Årsavgifter, bostäder	7 114	6 984
Övriga intäkter	159	239
Summa	8 237	8 176

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	153	84
Fastighetsskötsel	1 016	885
Snöskottning	1	0
Städning	0	3
Trädgårdsarbete	0	47
Övrigt	0	50
Summa	1 170	1 068

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	36	0
Fasader	56	0
Gård/markytor	0	179
Hissar	110	473
Reparation p.g.a. skadegörelse	15	0
Reparationer	786	1 484
Värme	8	0
Summa	1 011	2 136

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	614	429
Sophämtning	372	210
Uppvärmning	890	898
Vatten	451	441
Summa	2 327	1 978

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	3	2
Fastighetsförsäkringar	178	173
Fastighetsskatt	164	164
Kabel-TV	90	88
Tomträttsavgälder	344	344
Övrigt	35	3
Summa	813	773

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	19	13
Juridiska kostnader	13	11
Kameral förvaltning	75	75
Konsultkostnader	46	31
Revisionsarvoden	30	22
Övriga förvaltningskostnader	140	125
Summa	323	277

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	8	14
Styrelsearvoden	48	44
Summa	56	57

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 109	985
Övriga räntekostnader	1	2
Summa	1 110	987

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	104 727	104 727
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	104 727	104 727
Ingående ackumulerad avskrivning	-12 710	-11 664
Årets avskrivning	-1 045	-1 045
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 755	-12 710
Utgående restvärde enligt plan	90 972	92 017
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 758	72 717
Taxeringsvärde mark	22 987	25 076
Summa	104 745	97 793

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	6	6
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>6</u>	<u>6</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-6	-6
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-6</u>	<u>-6</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	5	11
Skattekonto	127	127
Summa	133	138

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	1	1
Fastighetsskötsel	0	264
Försäkringspremier	0	178
Förvaltning	29	24
Kabel-TV	25	22
Tomträtt	172	172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	40	32
Summa	266	692

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022- 12-31	Skuld 2021- 12-31
SBAB	2023-11-16	3,69 %	825	850
SBAB	2023-09-19	4,32 %	9 151	10 451
SBAB	2026-01-12	1,55 %	20 500	20 500
SBAB	2023-09-28	4,37 %	999	1 000
SBAB	2023-03-16	1,61 %	500	500
SBAB	2023-03-30	4,13 %	857	862
SBAB	2024-10-11	1,48 %	20 499	20 499
SBAB	2023-09-19	4,32 %	3 221	3 242
SBAB	2023-03-30	4,13 %	825	830
Summa			57 376	58 733

Varav kortfristig del

16 378

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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	82	60
Fastighetsskötsel	39	0
Förutbetalda avgifter/hyror	680	690
Uppkost löner	24	0
Uppvärmning	125	154
Utgiftsräntor	36	2
Vatten	512	512
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	22
Summa	1 521	1 441

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	71 808	71 808
Summa	71 808	71 808

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

RTB är skyldig grannförening ett belopp för vatten för perioden 2014-2018, om en för styrelsen okänd summa. Det då beloppet grundas på förbrukning och som i sin tur ska fördelas på 3 föreningar. Grannföreningen Brf 5:an menar att RTB är skyldig mer än så, då dom menar att RTB även är skyldig för underhåll och reparationer etc. Styrelsen har sagt att allt som man inte känner är rättvist fakturerat kommer att bestridas. Vilket kan leda till en tvist mellan föreningarna. En summa om 512 tkr har reserverats, vilket styrelsen uppskattar till RTBs del av vattenförbrukningen.

Underskrifter

_____, _____ - ____ - ____
Ort och datum

Feras Alkhen
Styrelseledamot

Marko Nikolic
Styrelseledamot

Nadhir Khedhayar Jawad
Styrelseledamot

Nora Askar
Styrelseledamot

Wamid Abdulrasoll
Ordförande

Zulfiqar Qurban
Styrelseledamot

Hata Krasnic

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor