



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden Nr 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2016 och 2020.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1945-11-29 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Intresseförening Friluftstaden ek. för. Föreningens andel är 20,9 procent. Samfälligheten förvaltar värme- och varmvattencentral samt ärenden gällande alla föreningar i Friluftstaden.

Styrelsen

Magnus Tobiaeson	Ordförande	
Karin Marie Lindbladh	Sekreterare	Ersätter Rinor från 2020-11-12
Holger Torgny Christian Netterby	Kassör	
Daniel Erik Georg Erkander	Fastighetsansvarig	Byter styrelseroll från sekreterare till fastighetsansvarig från 2020-11-12
Lisa Kerstin Eklund	Ledamot	Trädgårdsansvarig
Carl Anders Nordqvist	Suppleant	
Rinor Mazreku	Ledamot	Avsagt sig uppdraget 2020-11-12

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Åke Persson	Ordinarie Extern	Fristående Revisor
Johan Bergström	Ordinarie Intern	
Palle Hansen	Suppleant Intern	
Tommy Glovers	Suppleant Intern	

Valberedning

Julia Magnusson	
Annika Mattson-Meurling	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-03. Anpassad efter myndighetsrekommendation till följd av pandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gitarren 1	1943	Malmö
Gitarren 2	1943	Malmö
Gitarren 3	1943	Malmö
Gitarren 4	1943	Malmö
Gitarren 5	1943	Malmö

Fastigheterna är upplåtna med tomträtt.

Tomträttsavtalen skrivs om 2029.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1944 och består av 46 småhus.

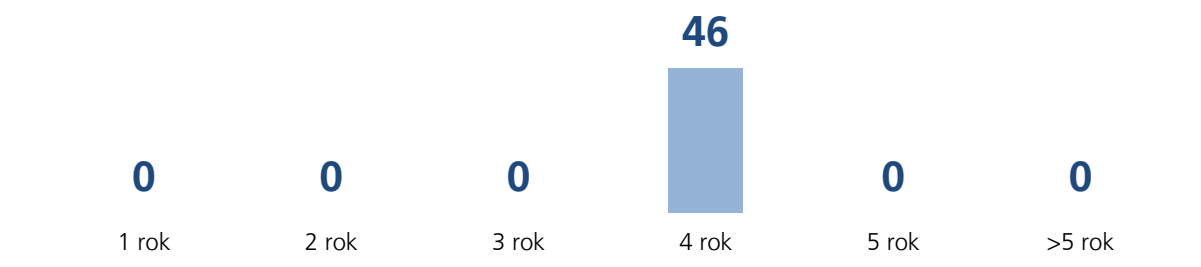
Fastigheternas värdeår är 1944.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 283 m², varav 4 283 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2020.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandskyddskontroll samt sotning	2020	
Installation postboxar	2020	
Installation av nya energimätare	2020	
Renovering/målning fönster utvändigt	2018	
Målning metallstaket runt källarnedgång	2018	
Fukttätning 5 balkongplattor	2018	
Ommålning fönster utsida	2018	
Ommålning av solgårdar	2018	Länga 4-5
Underhållspolning av fastigheterna	2017	
Sotning	2017	
Ommålning av solgårdar	2017	Länga 1-3
Renovering	2017	
Värmecentral/anläggning		
Installerat gångbelysning	2016	
Genomgång/underhåll värmecentral	2016	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

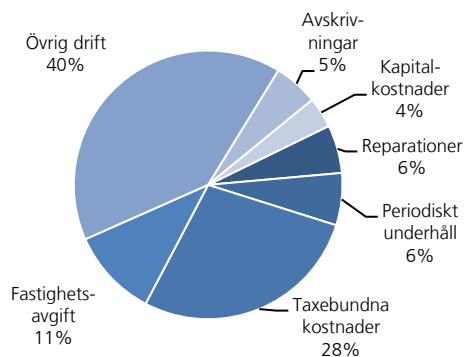
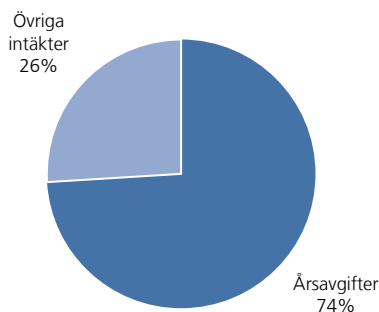
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Tv/internet/telefoni	COMHEM
Trädgårdsskötsel	Bredablick
Snöröjning och halkbekämpning	Bredablick
Skadedjursskydd	Anticimex
Trädgårdsavfall	Vikhems allservice

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 822 984	1 132 329
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 572 418	3 567 799
Finansiella intäkter	302	62
Minskning kortfristiga fordringar	9 086	0
	3 581 806	3 567 861
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 288 182	2 704 626
Finansiella kostnader	133 900	127 836
Ökning av kortfristiga fordringar	0	8 586
Minskning av långfristiga skulder	32 276	8 264
Minskning av kortfristiga skulder	279 641	27 894
	3 733 999	2 877 206
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 670 791	1 822 984
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-152 193	690 655

*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 8 349 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna året har ur ett förvaltningsperspektiv varit relativt lugnt och endast mindre löpande underhållsåtgärder har genomförts. Fastigheterna bedöms vara i ett gott skick och endast löpande mindre reparationer är planerade de närmaste åren.

Under året har vi, genom intresseföreningen, slutits ett avtal med EON som innebär att de nu har ett helhetsansvar för värmecentralen och ansvarar därmed för både drift och övervakning samt förebyggande och akut underhåll. I samband med detta har vår förening installerat nya energimätare som bland annat möjliggör fjärravläsning.

Föreningen har installerat postboxar på några av gavlarna mot Södra Klockspelsvägen. Detta gjordes efter att Postnord meddelat att de slutar att dela ut post till fots i vårt område och krävt att vi installerar postboxar. Postboxarna tas i bruk under första kvartalet 2021.

Med bakgrund av att SBC sagt upp avtalet gällande trädgårdsskötsel 2019 med motiveringen att det inte var ekonomiskt lönsamt för dem har föreningen ingått ett nytt avtal gällande trädgårdsskötsel och snöröjning/halkbekämpning med Bredablick. Efter att styrelsen tagit in offerter insåg vi att föreningen haft ett mycket förmånligt avtal gällande trädgårdsskötsel och att marknadspriset nu var mycket högre. I samband med att det nya avtalet ingicks har styrelsen börjat formulera en trädgårdspolicy som även innehåller en underhållsplan gällande beskärning och nyplantering. Den 19:e september genomförde vi i strålände väder den årliga och mycket uppskattade trädgårdsdagen.

Administrativt har styrelsen fortsatt tidigare styrelses arbete med att digitaliserar föreningens arkiv. Detta för att få en säkrare, effektivare och mer lätthanterlig hantering av föreningens dokument. Styrelsen har även tagit fram ansvarsbeskrivningar för de olika rollerna i styrelsen i syfte att tydliggöra och effektivisera styrelsearbetet.

Det finns i dagsläget inte någon avsikt eller identifierat behov av att höja avgifterna inom de närmaste åren. Utgifter för löpande underhåll kommer att täckas med likvida medel.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 72
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 72

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	617	617	557	557
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 844	2 851	2 853	2 925
Elkostnad/m ² totalyta	3	3	3	3
Värmekostnad/m ² totalyta	172	176	183	199
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	35	31	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	31	30	30	31
Soliditet (%)	15	15	12	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-48	545	-315	9
Nettoomsättning (tkr)	3 569	3 568	3 311	3 311

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 283 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	89 861	0	0	89 861
Uppskrivningsfond	3 000 000	0	0	3 000 000
Fond för yttre underhåll	301 052	264 720	-20 515	56 847
S:a bundet eget kapital	3 390 913	264 720	-20 515	3 146 708
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 061 685	-264 720	565 278	-1 362 243
Årets resultat	-39 998	-39 998	-544 763	544 763
S:a ansamlad förlust	-1 101 682	-304 718	20 515	-817 480
S:a eget kapital	2 289 231	-39 998	0	2 329 228

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-39 998
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-796 965
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-264 720</u>
summa balanserat resultat	-1 101 683

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

<u>227 407</u>
-874 276

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 568 867	3 567 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 551	240
Summa rörelseintäkter		3 572 418	3 567 799
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 205 584	-2 556 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-72 801	-79 173
Personalkostnader	Not 6	-9 797	-68 995
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-190 636	-190 636
Summa rörelsekostnader		-3 478 817	-2 895 262
RÖRELSERESULTAT		93 600	672 537
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		302	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-133 900	-127 836
Summa finansiella poster		-133 598	-127 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-39 998	544 763
ÅRETS RESULTAT		-39 998	544 763

Balansräkning

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	12 801 924	12 992 560
Summa materiella anläggningstillgångar		12 801 924	12 992 560
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		12 801 924	12 992 560
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		80	7 310
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	975 929	22 777
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	378 174	378 174
Summa kortfristiga fordringar		1 354 183	408 261
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		715 783	548 705
SBC klientmedel i SHB		0	1 274 279
Summa kassa och bank		715 783	1 822 984
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 069 966	2 231 245
SUMMA TILLGÅNGAR		14 871 891	15 223 805

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		89 861	89 861
Uppskrivningsfond		3 000 000	3 000 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	301 052	56 847
Summa bundet eget kapital		3 390 913	3 146 708
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 061 685	-1 362 243
Årets resultat		-39 998	544 763
Summa fritt eget kapital		-1 101 682	-817 480
SUMMA EGET KAPITAL		2 289 231	2 329 228
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 297 379	3 347 487
Summa långfristiga skulder		3 297 379	3 347 487
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 883 107	8 865 275
Leverantörsskulder		82 159	304 618
Skatteskulder		21 714	31 270
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	298 301	345 927
Summa kortfristiga skulder		9 285 281	9 547 090
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 871 891	15 223 805

Noter

Belopp anges i 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.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 644 236	2 644 236
Vatten-/värmeintäkter	931 929	930 624
Elintäkter	-7 300	-7 300
Öresutjämning	2	-1
	3 568 867	3 567 559

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 131	0
Övriga intäkter	420	240
	3 551	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	276 169	103 944
	Fastighetsskötsel beställning	3 974	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	4 264	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 964	38 749
	Snöröjning/sandning	9 500	0
	Sotning	60 056	0
	Myndighetstillsyn	16 163	0
	Gemensamma utrymmen	438	0
	Gård	13 442	8 206
	Serviceavtal	174	41 381
	Förbrukningsmateriel	1 898	9 779
		418 041	202 059
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	111 223*	0
	Entré/trapphus	38 013	0
	VVS	14 775	25 448
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 887
	Elinstallationer	4 653	0
	Fönster	8 666	0
	Balkonger/altaner	0	28 750
	Mark/gård/utemiljö	13 881	0
	Skador/klotter/skadegörelse	18 936	4 214
		210 147	60 299
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	41 058	0
	Värmeanläggning	56 065	0
	Mark/gård/utemiljö	130 284	20 515
		227 407	20 515
	Taxebundna kostnader		
	El	12 756	13 122
	Värme	737 094	755 492
	Vatten	152 854	150 053
	Sophämtning/renhållning	104 088	42 858
	Grovsopor	-965	3 978
		1 005 827	965 503
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 268	41 886
	Tomträttsavgäld	756 348	756 348
	Samfällighetsavgift	26 669	7 288
	Kabel-TV	83 363	81 771
	Bredband	51 460	50 534
		960 108	937 827
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	384 054	370 254
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 205 584	2 556 458

* Huvuddelen av posten avser renovering av utifrån fuktskadad vägg på en gavellägenhet.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	3 677	600
	Tele- och datakommunikation	1 712	1 561
	Juridiska åtgärder	0	2 578
	Revisionsarvode extern revisor	2 500	23 750
	Föreningskostnader	7 938	5 181
	Förvaltningsarvode	38 642	37 779
	Administration	3 949	6 744
	Konsultarvode	14 382	981
		72 801	79 173

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	7 455*	52 500
	Sociala kostnader	2 342	16 495
		9 797	68 995

* Uttaget arvode under året är 57 455 kr som avser räkenskapsår 2019. Endast 7 455 kr belastar 2020 då 50 000 kr bokats som upplupen kostnad i föregående bokslut.

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	189 491	189 491
	Förbättringar	1 144	1 144
		190 636	190 636

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 063 564	19 063 564
	Utgående anskaffningsvärde	19 063 564	19 063 564
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 071 004	-5 880 368
	Årets avskrivningar enligt plan	-190 636	-190 636
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 261 640	-6 071 004
	Planenligt restvärde vid årets slut	12 801 924	12 992 560
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	39 756 000	39 756 000
	Taxeringsvärde mark	48 484 000	48 484 000
		88 240 000	88 240 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	88 240 000	88 240 000
		88 240 000	88 240 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	20 921	22 302
	Klientmedel hos SBC	955 008	0
	Fordringar	0	475
		975 929	22 777
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Tomträttsavgäld	378 174	378 174
	Kabel-TV	0	0
	Förvaltningsarvode	0	0
		378 174	378 174
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	56 847	56 847
	Reservering enligt stadgar	264 720	56 847
	Reservering enligt stämmobeslut	0	158 153
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-20 515	-215 000
	Vid årets slut	301 052	56 847

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,650 %	3 195 370	3 227 646	2021-12-03
Handelsbanken	0,700 %	2 340 250	2 340 250	2021-09-01
Handelsbanken	1,350 %	3 347 487	3 347 487	2021-09-01
Handelsbanken	1,540 %	3 297 379	3 297 379	2030-09-30
Summa skulder till kreditinstitut		12 180 486	12 212 762	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 883 107	-8 865 275	
		3 297 379	3 347 487	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 148 210 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 321 361	14 321 361

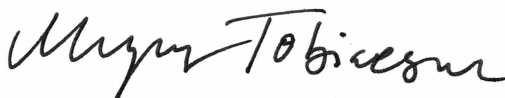
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Extern revisor	0	10 000
	Arvoden	7 500	57 500
	Sociala avgifter	786	16 496
	Ränta	6 164	4 140
	Avgifter och hyror	283 851	257 791
	Avräkning Intresseföreningen	0	0
		298 301	345 927

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

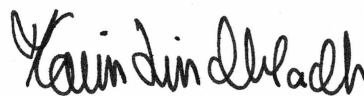
Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 24 / 3 2021



Magnus Tobiaeson
Ordförande



Karin Marie Lindblad
Sekreterare

Holger Torgny Christian Netterby
Kassör



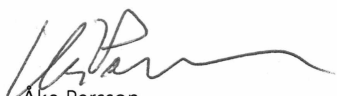
Lisa Kerstin Eklund
Ledamot



Daniel Erik Georg Erkander
Fastighetsansvarig



Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 3 2021



Åke Persson
Extern revisor



Johan Bergström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden 3

Org.nr. 746000-1758

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden 3 för 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för 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 har 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 belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden 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 årsredovisningens övriga delar.

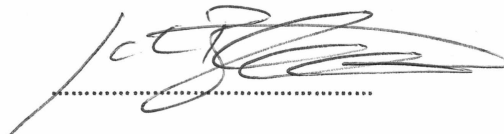
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2021-03-26



Åke Persson

Malmö



Johan Bergström

Malmö

Av föreningsstämman 2020 utsedda revisorer

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 644 000	2 644 236	2 644 000
Vatten-/värmeintäkter	937 300	931 929	959 000
Elintäkter	-7 300	-7 300	0
Öresutjämning	0	2	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 131	0
Övriga intäkter	0	420	0
	3 574 000	3 572 418	3 603 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-109 000	-276 169	-107 000
Fastighetsskötsel beställning	0	-3 974	-11 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-4 264	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-38 000	-31 964	-42 000
Snöröjning/sandning	-6 000	-9 500	-6 000
Sotning	0	-60 056	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-16 163	0
Gemensamma utrymmen	0	-438	0
Sopphantering	-1 000	0	-1 000
Gård	-13 000	-13 442	-20 000
Serviceavtal	-44 000	-174	-25 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 898	-6 000
	-215 000	-418 041	-220 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-67 000	0	-97 000
Brf Lägenheter	0	-111 223	0
Entré/trapphus	0	-38 013	0
VVS	0	-14 775	0
Elinstallationer	0	-4 653	0
Fasad	0	0	-50 000
Fönster	0	-8 666	0
Balkonger/altaner	0	0	-25 000
Mark/gård/utemiljö	0	-13 881	-50 000
Skador/klotter/skadegörelse	0	-18 936	0
	-67 000	-210 147	-222 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-41 058	0
Värmeanläggning	0	-56 065	0
Mark/gård/utemiljö	0	-130 284	0
	0	-227 407	0
Taxebundna kostnader			
El	-14 000	-12 756	-12 000
Värme	-787 000	-737 094	-817 000
Vatten	-151 000	-152 854	-133 000
Sophämtning/renhållning	-45 000	-104 088	-40 000
Grovsopor	-5 000	965	-3 000
	-1 002 000	-1 005 827	-1 005 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-44 000	-42 268	-44 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-1 000
Tomträttsavgäld	-757 000	-756 348	-757 000
Samfällighetsavgift	-8 000	-26 669	-8 000
Kabel-TV	-86 000	-83 363	-125 000
Bredband	-53 000	-51 460	-125 000
	-948 000	-960 108	-1 060 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-400 000	-384 054	-371 000
	-400 000	-384 054	-371 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-3 677	-2 000
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 712	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-25 000	-2 500	-17 000
Föreningskostnader	-6 000	-7 938	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-38 642	-46 000
Administration	-7 000	-3 949	-13 000
Konsultarvode	0	-14 382	0
	-81 000	-72 801	-87 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-50 000	-7 455	30 000
Revisionsarvode arvoderad	-3 000	0	-3 000
Övriga arvoden	0	0	-16 000
Arbetsgivaravgifter	-16 000	-2 342	-16 000
	-69 000	-9 797	-5 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-190 000	-189 491	-190 000
Förbättringar	-2 000	-1 144	-2 000
	-192 000	-190 636	-192 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 974 000	-3 478 817	-3 162 000
RÖRELSERESULTAT	600 000	93 600	441 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	301	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	1	0
Låneräntor	-149 000	-133 868	-149 000
Räntekostnader skattekonto	0	-26	0
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-149 000	-133 598	-149 000
RESULTAT	451 000	-39 998	292 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se