

---

# Årsredovisning

2021-01-01 – 2021-12-31

Bostadsrättsföreningen Södra  
Friluftstaden nr 2

Org nr: 746000-2400





---

# Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Ordlista



# Verksamhetsberättelse

Föreningen ska förutom att säkerställa en god ekonomi verka för en sund fastighetsförvaltning. Föreningen ska även verka för bevarande av områdets originalitet och karaktär i samverkan med Intresseföreningen.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 11 protokollförda möten. En extrastämma har avhållits för att rösta om styrelsen skulle få mandat att friköpa marken från Malmö stad för föreningens räkning. Omröstningen slutade med att 41 av 42 röstade för ett friköp. En medlemröst var ej närvarande. Köpet genomfördes med tillträdesdag 1 april 2022.

Styrelsen har valt Svenska Handelsbanken för finansiering av lån för utköp av marken.

Lånet har delats i fyra lika stora delar med olika bindningstider med avsikt att framtida styrelser vart annat år beslutar om hur den del som bindningstiden löper ut för, ska hanteras.

Förutom hantering av friköpsärendet av marken har enskilda medlemsärenden hanterats kontinuerligt liksom trädgårdarnas löpande arbete. Den nya trädgårdsförvaltaren Bredablick har börjat komma till rätta med vegetationen på ett bra sätt.

Klargörande har även erhållits från VA Syd avseende föreningens avfallshantering att inga ytterligare krav på sortering kommer att ställas. Under hösten har postboxar monterats upp längs Södra Klockspelsvägen. Föreningen har i övrigt inte genomfört något underhållsarbete under året.

## **Styrelsens uppgifter inför 2022**

En av de viktigaste posterna för kommande styrelsearbete är att bevaka ränteutvecklingen inför varje styrelsemöte. En brandskyddskontroll planeras in under 2022. Inga stora underhållsarbeten planeras in.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 2



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Södra Friluftstaden Nr2 får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-04-30. Nuvarande ekonomisk plan registrerades 1945-06-08 och nuvarande stadgar antogs på föreningsstämman 2018-06-04.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är 2 918 tkr bättre än föregående verksamhetsår. Vilket beror främst på att föreningen utförde underhåll på 3 053 tkr mer verksamhetsår 2020 jämfört med 2021. Andra noterbara förändringar bland föreningens driftkostnader är att kostnaden för trädgårdsskötsel, uppvärmning, vatten och trädgårdsavfall har ökat. Samtidigt har serviceavtal och yttre fastighetsskötsel minskat. Föreningens räntekostnader har ökat något på grund av högre räntevillkor jämfört med verksamhetsår 2020.

Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långfristigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 344% till 65%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 344% till 338%.

I resultatet ingår avskrivningar med 153 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 255 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Cittran 1-5 i Malmö Kommun. På fastigheterna finns 5 radhuslängor med 43 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1945. Fastigheternas adress är Sånekullavägen/S Klockspelsvägen.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Malmö kommun. Avtalet gäller oförändrat i 10 år t.o.m. 2028-12-31 med en årlig avgäld på 695 114 kr.

Lägenhetsfördelning	Antal
3 rok	28
4 rok	15
Total tomtarea	11 587 m <sup>2</sup>
Bostäder bostadsrätt	3 458 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	108 721 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	74 283 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Trädgårdsskötsel	Bredablick
Vatten och renhållning	VASYD AB
VVS	VVS-Huset

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 27 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt 30-årig underhållskostnad på 416 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 120 kr/m<sup>2</sup>.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 416 tkr (120 kr/m<sup>2</sup>).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga 30-åriga underhållskostnaden.

#### Tidigare utfört underhåll inom föreningen

Beskrivning	År	Kommentar
Relining av avloppsstammar	2020	
Fiberinstallation	2019	
VA installation	2018	
Fasader	2018	
Markytor	2018	
Nya rör i kulvert	2017	
Värmeinstallationer	2017	
Målning entréskyltar	2017	
Markytor	2016	Trappor med ölandsten
Varmvattenledningar	2016	Del av varmvatten i kulvert enligt betalplan
Varmvattenledningar	2015	
Entrétrappor och stödmurar	2014	Intern kartläggning av skicket på entrétrappor, stödmurar och överliggare samt renovering av entrétrappor och överliggare i tio hus.
Avlopp	2014	Spolning av dag- och avloppsrör
Balkong	2014	Extern undersökning av skicket på fastigheternas balkonger
Takomläggning/takisolering	2011	
Byte av termostat	2011	
Friläggning av dagvattenbrunnar	2006	
Byte av kall- och varmvattensledningar	2003	

## Tidigare utfört underhåll genom intresseföreningen

Beskrivning	År
Nya rör i kulvert	2017
Värmeinstallationer	2017

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Aron Tendler	Ordförande	2023
Margaretha Rudomino	Ledamot	2022
Karl-Assar Bagewitz	Ledamot	2023
Annika Arvidsson	Ledamot	2023
Stefan Hansson	Ledamot	Avgått

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mark Sonesson	Suppleant	2022
Tina Georgsdottir	Suppleant	2022

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars-Inge Persson	Förtroendevald revisor	2022
Tomas Hammargren	Suppleant förtroendevald revisor	2022

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Karolin Ellfors	2022
Kristian Jönsson	2022

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förenings röstade på en extrastämma 2021-11-04 att friköpa sin tomträtt. I övrigt har det under räkenskapsåret ej inträffat några händelser som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 60 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 59 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2021-01-01 då den höjdes med 2,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3,5 % från och med 2022-01-01.

Årsavgiften för 2021 uppgick i genomsnitt till 678 kr/m<sup>2</sup>/år.

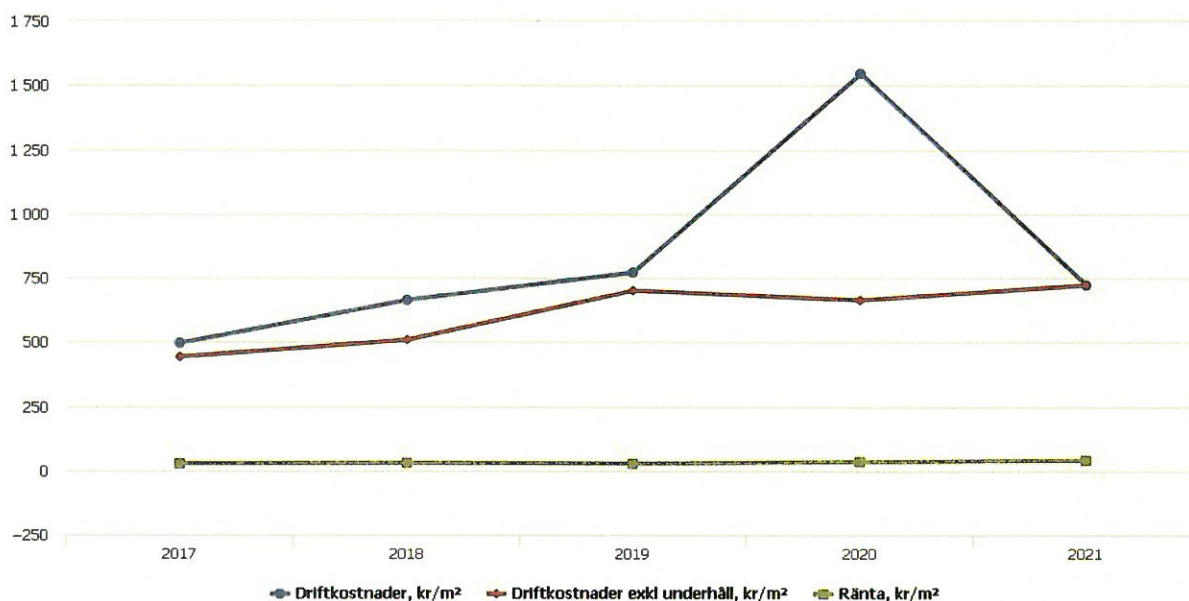
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga lägenheter bostadsrätter.

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	3 127	3 068	2 642	2 480	2 366
Resultat efter finansiella poster	102	-2 816	-457	-253	211
Årets resultat	102	-2 816	-457	-253	211
Resultat exklusive avskrivningar	255	-2 675	-317	-112	352
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-160	-3 104	-1 136	-947	-502
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	120	124	237	241	247
Balansomslutning	9 020	9 016	7 806	8 094	8 570
Kassaflöde, indirekt metod	-47	1 260	-134	-710	307
Soliditet %	-32	-33	-2	0	6
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	338	344	151	372	289
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	65	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	678	665	541	497	474
Bränsletillägg, kr/m <sup>2</sup>	226	223	223	221	211
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	723	1 547	772	664	497
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	723	664	701	509	443
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	40	35	28	30	28
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	322	202	961	795	708
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 299	3 324	2 192	2 214	2 231

\*Nyckeltal fanns ej tidigare år



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	84 363	27 700	0	699 003	-1 006 153	-2 815 533
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 815 533	2 815 533
Reservering underhållsfond				416 000	-416 000	
Årets resultat						102 406
<b>Vid årets slut</b>	<b>84 363</b>	<b>27 700</b>	<b>0</b>	<b>1 115 003</b>	<b>-4 237 686</b>	<b>102 406</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 821 685
Årets resultat	102 406
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-416 000
<b>Summa</b>	<b>-4 135 279</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **-4 135 279**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 127 302	3 068 304
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 578	6 044
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 131 880</b>	<b>3 074 348</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 498 458	-5 350 754
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 870	-139 463
Personalkostnader	Not 6	-73 852	-70 611
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-152 946	-140 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 891 125</b>	<b>-5 701 445</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>240 754</b>	<b>-2 627 097</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-138 348	-188 436
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-138 348</b>	<b>-188 436</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 406</b>	<b>-2 815 533</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 406</b>	<b>-2 815 533</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	6 789 991	6 930 607
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	172 609	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 962 600</b>	<b>6 930 607</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>6 962 600</b>	<b>6 930 607</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 11	16 395	16 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	522 041	502 416
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>538 436</b>	<b>518 811</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 13	1 519 427	1 566 343
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 519 427</b>	<b>1 566 343</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 057 863</b>	<b>2 085 154</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>9 020 462</b>	<b>9 015 762</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		112 063	112 063
Fond för yttre underhåll		1 115 003	699 003
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 227 066</b>	<b>811 066</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 237 685	-1 006 153
Årets resultat		102 406	-2 815 533
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 135 279</b>	<b>-3 821 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 908 213</b>	<b>-3 010 619</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 738 976	11 420 772
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 738 976</b>	<b>11 420 772</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 668 364	73 432
Leverantörsskulder	Not 15	106 330	151 357
Skatteskulder	Not 16	27 172	19 822
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	387 834	360 998
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 189 700</b>	<b>605 609</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>9 020 462</b>	<b>9 015 762</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	102 406	-2 815 533
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	152 946	140 617
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>255 352</b>	<b>-2 674 916</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-19 625	-89 862
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-10 841	112 108
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>224 886</b>	<b>-2 652 670</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i inventarier	-184 938	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-184 938</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-86 864	3 913 136
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-86 864</b>	<b>3 913 136</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-46 916</b>	<b>1 260 466</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>1 566 343</b>	<b>305 877</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>1 519 427</b>	<b>1 566 343</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten. Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	67
Tillkommande utgifter	Linjär	66
Markanläggning fullt avskriven	Linjär	10
Postboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 344 140	2 298 216
Bränsleavgifter, bostäder	783 162	770 088
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>3 127 302</b>	<b>3 068 304</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	4 281	5 625
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-3	-1
Övriga rörelseintäkter	300	420
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>4 578</b>	<b>6 044</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	0	-3 053 186
Reparationer	-26 781	-19 907
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-358 008	-350 658
Tomträttsavgäld	-695 114	-695 114
Försäkringspremier	-46 836	-41 032
Kabel- och digital-TV	-28 630	-30 751
Serviceavtal	-19 557	-34 826
Obligatoriska besiktningar	-9 375	0
Snö- och halkbekämpning	0	-938
Förbrukningsinventarier	-3 362	0

Fordons- och maskinkostnader	0	-234
Vatten	-161 762	-131 247
Fastighetsel	-8 292	-6 301
Uppvärmning	-663 703	-600 086
Sophantering och återvinning	-146 135	-101 088
Förvaltningsarvode drift*	-330 902	-285 385
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 498 458</b>	<b>-5 350 754</b>

\*Avser trädgårdsskötsel och fastighetsskötsel

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-89 477	-84 949
Lokalkostnader	-15 579	-3 886
IT-kostnader	-1 993	0
Arvode, yrkesrevisorer	-1 558	0
Övriga förvaltningskostnader	-16 936	-26 478
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 760	-4 238
Representation	-15 256	0
Kontorsmateriel	-2 131	-1 563
Telefon och porto	-885	-192
Tidskrifter och facklitteratur	-1 537	0
Konsultarvoden	-1 024	-18 106
Bankkostnader	-1 619	0
Övriga externa kostnader	-13 113	-52
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-165 870</b>	<b>-139 463</b>

#### Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Styrelsearvoden	-53 440	-51 516
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 344	-4 293
Sociala kostnader	-15 068	-14 802
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-73 852</b>	<b>-70 611</b>

#### Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-53 411	-53 411
Avskrivningar tillkommande utgifter	-87 206	-87 206
Avskrivning Maskiner och inventarier	-12 329	0
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-152 946</b>	<b>-140 617</b>

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-138 348	-121 061
Övriga finansiella kostnader	0	-67 375
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-138 348</b>	<b>-188 436</b>

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	3 560 745	3 560 745
Tillkommande utgifter	5 813 706	5 813 706
Markanläggning	234 300	234 300
	<b>9 608 751</b>	<b>9 608 751</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>9 608 751</b>	<b>9 608 751</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-1 571 784	-1 518 373
Tillkommande utgifter	-872 059	-784 854
Markanläggningar	-234 300	-234 300
	<b>-2 678 144</b>	<b>-2 537 527</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-53 411	-53 411
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-87 206	-87 206
	<b>-140 617</b>	<b>-140 617</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-2 818 761</b>	<b>-2 678 144</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>6 789 991</b>	<b>6 930 607</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	1 935 549	1 988 961
Tillkommande utgifter	4 854 441	4 941 646
<b>Taxeringsvärden</b>		
Småhus	108 721 000	74 283 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>108 721 000</b>	<b>74 283 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>36 717 000</i>	<i>29 724 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 004 000</i>	<i>44 559 000</i>



**Not 10 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Inventarier och verktyg	184 938	0
	<b>184 938</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>184 938</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-12 329	0
	<b>-12 329</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-12 329	0
	<b>-12 329</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>172 609</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	172 609	0

**Not 11 Övriga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	16 395	16 395
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>16 395</b>	<b>16 395</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 642	45 844
Förutbetalt förvaltningsarvode	106 330	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	7 345	7 153
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 224	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 944	101 862
Förutbetald tomträttsavgäld	347 557	347 557
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>522 041</b>	<b>502 416</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto	1 519 427	1 566 343
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 519 427</b>	<b>1 566 343</b>

**Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	11 407 340	11 494 204
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 864	-73 432
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 581 500	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 738 976</b>	<b>11 420 772</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,27%	2022-09-30	2 581 500,00	0,00	0,00	2 581 500,00
STADSHYPOTEK	1,07%	2023-03-30	2 266 500,00	0,00	60 000,00	2 206 500,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-03-30	2 646 204,00	0,00	26 864,00	2 619 340,00
STADSHYPOTEK	1,15%	2023-06-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
<b>Summa</b>			<b>11 494 204,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86 864,00</b>	<b>11 407 340,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 2 581 500 kr villkorsändras och 86 864 kr amorteras varför totalt 2 668 364 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller resterande lån på 8 825 840 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper.

#### Not 16 Leverantörsskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Leverantörsskulder	22 560	151 357
Ej reskontraförda leverantörsskulder	83 770	0
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>106 330</b>	<b>151 357</b>

#### Not 17 Skatteskulder

	2021-12-31	2020-12-31
Skatteskulder	27 172	19 822
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>27 172</b>	<b>19 822</b>

#### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	18 514	18 594
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 549	0
Upplupna elkostnader	1 526	0
Upplupna värmekostnader	101 050	93 519
Upplupna kostnader för renhållning	1 950	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 820	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	256 425	248 885
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>387 834</b>	<b>360 998</b>

Not Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar		

#### Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

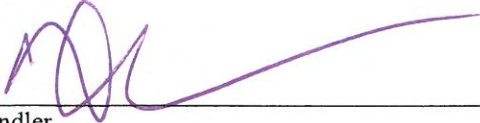
#### Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Styrelsen har gått vidare med friköp av sin tomträtt och planerat friköp är planerat att ske 2022-04-01.

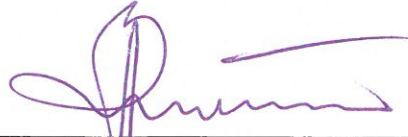
**Styrelsens underskrifter**

Malmö 2022-05-02

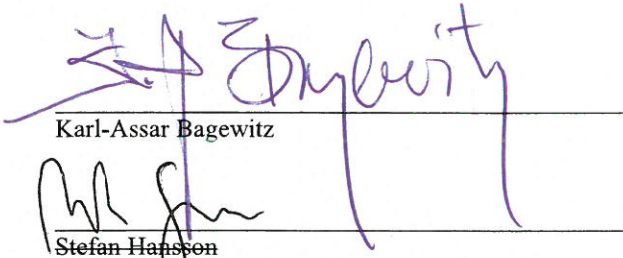
Ort och datum



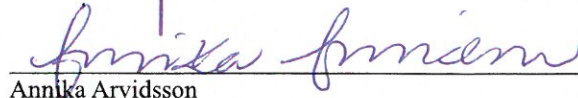
Aron Tendler



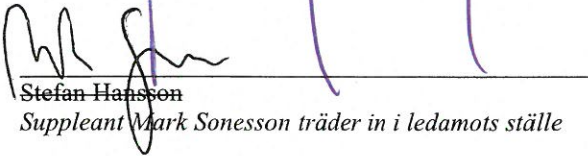
Margaretha Rudomino



Karl-Assar Bagewitz

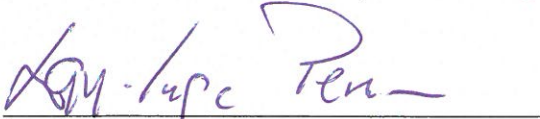


Annika Arvidsson



Stefan Hansson  
Suppleant Mark Sonesson träder in i ledamots ställe

Min revisionsberättelse har lämnats, Malmö 2022-04-11



Lars-Inge Persson  
Förtroendevald revisor

---

# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.



### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

### **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

### **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

### **Årsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

### **Underhållsplan**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

### **Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# Bostadsrättsföreningen Södra Friluftstaden nr 2

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för Bostadsrättsföreningen Södra  
Friluftstaden nr 2 i samarbete med  
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)





# Revisionsberättelse

## **Till föreningsstämman i Brf Södra Friluftstaden Nr 2 Rapport från föreningens revisor**

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för Brf Södra Friluftstaden Nr 2 för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Vi har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Vi har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

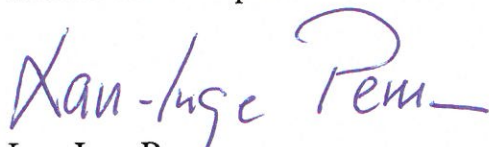
Baserat på min granskning anser jag att:

- Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring
- Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar

Vi anser således att:

- Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen
- Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Malmö den 11 April 2022



Lars-Inge Persson

Förtroendevald revisor



