



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Cedern



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 Cedern

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 2011 och 2030. Styrelsen planerar att upprätta en underhållsplan.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Henrik af Petersens	Ordförande
Beatrice Johansson	Ledamot
Elin Karlsson	Ledamot
Daniel Lineskär	Ledamot

Träder ur styrelsen 2021 innan stämma pga försäljning av lägenhet.

David Tufvesson	Ledamot
Goran Vukmanovic	Ledamot

Truls Klasén	Suppleant
--------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Beatrice Johansson och Truls Klasén.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Haak
Daniel Fritze

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Cederblads Revisionsbyrå AB
Internrevisor

Valberedning

Johan Lindström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CEDERN 7	1930	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

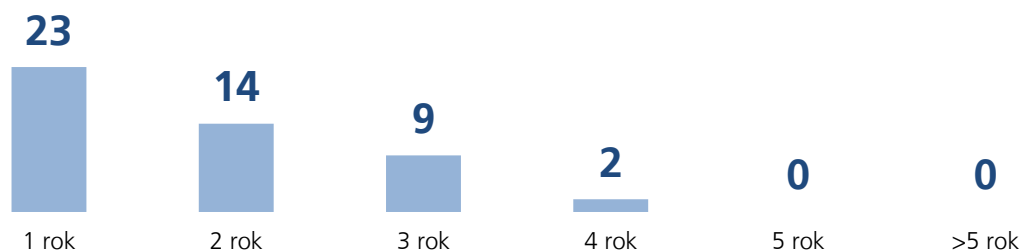
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 855 m², varav 2 660 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna

Hemtjänst, personal

Yta

195 m²

Löptid

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Kommentar

Före detta skyddsrummet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete på externa dörrar	2020	
Målningsarbete/ restaurering av konstmålning	2020	
Utökat duvskydd	2020	Innätning av balkonger och piggnig av fönsterbläck
Ytterdörrar	2019	Byte av glasfönster i dörrar
Säkerhetslås / kodlås	2019	Byte av kodlås på samtliga ytterdörrar
Stora entrén	2019	Ny belysning
Stora entrén	2019	Omfogning av tegel
Renovering av tvättstuga	2018	Lagt in klinkers, målat väggar och nya maskiner
Målning av källare	2018	Uppfräschning, återställande till original
Målning av trapphus	2017 - 2018	Uppfräschning av samtliga trapphus i samband med dörrbyte
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	Byte till säkerhetsdörrar i samtliga trapphus
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	I samband med detta gjordes rensning av imkanaler
Målning av fasaden	2012	Uppfräschning, återställande till original
Renovering tak	2011	Inre halvan
Relining avlopp	2011	Svensk Rörinfodring inklusive samlingsstammar
Renovering av fönster & balkongdörrar	2011 - 2013	Yttersidorna bekostas av föreningen. Ev. insidor av ägare.
Renovering av fönster	2011 - 2014	Renovering av båge och karm
Renovering av värmesystem	2011	Ny värmecentral, samt termostater på radiatorer
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2011-2020
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2021-2030
Rörstambyte	2009	Stamrenovering av vattenledningar
Renovering av gården	2005	Renovering av gården under 2005
Underhållsplanen	2005	Upprättad, ungefärlig 2005-2010
Fönsterrenovering	2005	Gjord hösten 2005
Renovering av balkonger	2004	År renoverade
Elstambyte	2003	3-Fas till alla. Elmätning i källare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering tak	2021	Målning av yttre halvan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

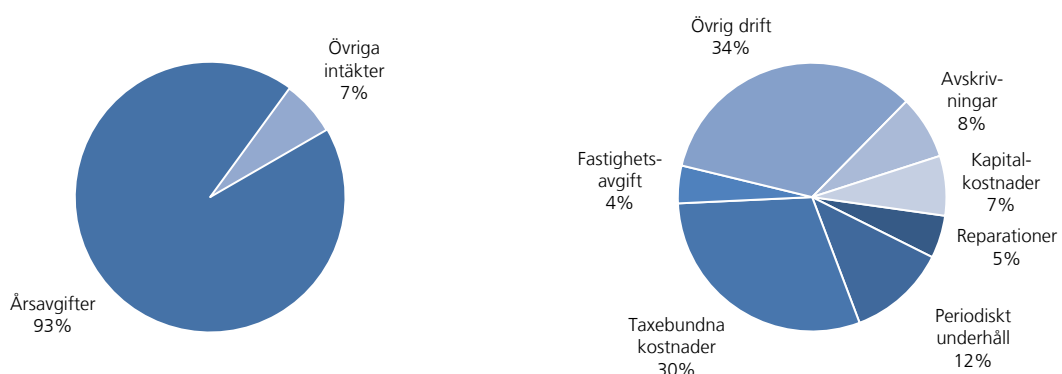
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vaktmästeri och städ	Severins Bygg & Fastighetservice AB
Underhåll av värmecentral	Secon
Klottersanering	Klottrets fiende
Rättbekämpning	Anticimex

Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	844 566	1 293 589
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 764 947	1 756 621
Finansiella intäkter	115	250
	1 765 062	1 756 871
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 555 323	1 353 590
Finansiella kostnader	131 131	129 720
Ökning av kortfristiga fordringar	7 249	3 996
Minskning av långfristiga skulder	58 375	666 720
Minskning av kortfristiga skulder	67 685	51 867
	1 819 763	2 205 893
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	789 865	844 566
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-54 701	-449 023

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Renovering av föreningens stora entré avslutades under 2020 med restaurering av väggmålningarna som sista delprojekt. Därtill målades ytterdörrar om och fönster ersattes i den stora ytterporten. En vattenläcka i lägenhet på Kamrergatan 32 åtgärdades med omfattande uttorkning och renovering; ansvaret och därmed kostnad föll både på Medlem och Förening. Rättbekämpning inleddes hösten 2020 med goda resultat; två rättfällor är utställda av Anticimex med vilka avtal löper vidare två år. Skydd mot duvor utökades med innätning av balkonger i trapporna mot St Knuts väg 6a och Kamrergatan 32 samt piggnig av fönsterbläck i samtliga trapphus. Vid två tillfällen har Styrelsen rensat gemensamma utrymmen (vind och källare) och forslat bort kvarlämnande föremål. Vid två tillfällen har Föreningen har även haft en vårstädning och en höststädning av de gemensamma utomhusytorna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 84 st
Tillkommande medlemmar: 9 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	577	577	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 829	3 850	4 083	4 099
Elkostnad/m ² totalyta	18	21	19	17
Värmekostnad/m ² totalyta	117	120	131	128
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	37	35	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	45	45	50
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-61	134	100	-1 620
Nettoomsättning (tkr)	1 761	1 750	1 745	1 745

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 660 m² bostäder och 195 m² lokaler.

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	138 580	0	0	138 580
Fond för yttre underhåll	109 788	109 788	-109 788	109 788
S:a bundet eget kapital	248 368	109 788	-109 788	248 368
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 309 116	-109 788	244 142	-3 443 470
Årets resultat	-60 599	-60 599	-134 354	134 354
S:a ansamlad förlust	-3 369 715	-170 387	109 788	-3 309 116
S:a eget kapital	-3 121 347	-60 599	0	-3 060 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-60 599
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 199 328
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-109 788</u>
summa balanserat resultat	-3 369 715

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

109 788

-3 259 927

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	1 760 572	1 749 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 375	6 765
Summa rörelseintäkter		1 764 947	1 756 621
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 350 935	-1 177 428
Övriga externa kostnader	Not 5	-111 150	-115 050
Personalkostnader	Not 6	-93 238	-61 112
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 206	-139 206
Summa rörelsekostnader		-1 694 529	-1 492 797
RÖRELSERESULTAT		70 418	263 824
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		115	250
Räntekostnader och liknande resultatposter		-131 131	-129 720
Summa finansiella poster		-131 016	-129 470
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-60 598	134 354
ÅRETS RESULTAT		-60 598	134 354

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	7 221 142	7 360 349
Summa materiella anläggningstillgångar	7 221 142	7 360 349
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 221 142	7 360 349
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	862 308	909 702
Summa kortfristiga fordringar	862 308	909 702
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	862 308	909 702
SUMMA TILLGÅNGAR	8 083 450	8 270 051

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 580	138 580
Fond för yttre underhåll	Not 10	109 788	109 788
Summa bundet eget kapital		248 368	248 368
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 309 116	-3 443 470
Årets resultat		-60 599	134 354
Summa fritt eget kapital		-3 369 715	-3 309 116
SUMMA EGET KAPITAL		-3 121 347	-3 060 748
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	10 865 528	2 662 000
Summa långfristiga skulder		10 865 528	2 662 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	66 720	8 328 623
Leverantörsskulder		56 287	95 121
Skatteskulder		2 175	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	214 087	245 055
Summa kortfristiga skulder		339 269	8 668 799
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 083 450	8 270 051

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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 539 384	1 539 384
Årsavgifter - lokaler	108 408	108 408
Bredbandsintäkter	97 020	97 020
Avgift andrahandsuthyrning	15 766	5 039
Öresutjämning	-6	6
	1 760 572	1 749 856

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 825	8 086
Övriga intäkter	550	-1 321
	4 375	6 765

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	98 628	94 215
	Fastighetsskötsel beställning	14 263	20 184
	Fastighetsskötsel gård beställning	456	0
	Gård	4 234	379
	Serviceavtal	35 146	13 355
	Förbrukningsmateriel	3 309	3 365
	Fordon	0	268
		156 036	131 766
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	38 940	0
	Brf Lägenheter	1 250	0
	Tvättstuga	5 751	1 719
	Entré/trapphus	20 588	8 060
	Lås	509	2 662
	VVS	456	9 515
	Elinstallationer	5 448	0
	Tak	4 799	0
	Mark/gård/utemiljö	6 616	0
	Vattenskada	9 600	0
		93 957	21 956
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	83 218	0
	Entré/trapphus	75 625	141 198
	Elinstallationer	0	14 750
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	40 398
	Balkonger/altaner	57 997	0
		216 840	196 346
	Taxebundna kostnader		
	El	51 283	59 101
	Värme	333 502	341 415
	Vatten	114 908	105 295
	Sophämtning/renhållning	48 416	46 581
		548 109	552 392
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	50 582	48 752
	Självrisk	56 700	0
	Bredband	146 160	146 160
		253 442	194 912
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	82 552	80 056
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 350 935	1 177 428

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	613	469
	Revisionsarvode extern revisor	19 594	20 625
	Föreningskostnader	624	406
	Styrelseomkostnader	965	107
	Fritids- och trivselkostnader	3 208	0
	Förvaltningsarvode	69 792	59 624
	Förvaltningsarvodena övriga	1 113	325
	Administration	3 463	2 737
	Korttidsinventarier	0	12 189
	Konsultarvode	11 778	18 569
		111 150	115 050
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 950	46 501
	Sociala kostnader	22 288	14 611
		93 238	61 112
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	139 206	139 206
		139 206	139 206
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 461 891	9 461 891
	Utgående anskaffningsvärde	9 461 891	9 461 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 101 542	-1 962 336
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 206	-139 206
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 240 749	-2 101 542
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 221 142	7 360 349
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	181 465	181 465
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 154 000	20 154 000
	Taxeringsvärde mark	16 442 000	16 442 000
		36 596 000	36 596 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	35 200 000
	Lokaler	1 396 000	1 396 000
		36 596 000	36 596 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	72 443	64 815
	Skattefordran	0	321
	Klientmedel hos SBC	789 865	844 566
		862 308	909 702

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	109 788	96 231
	Reservering enligt stadgar	109 788	109 788
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-109 788	-96 231
	Vid årets slut	109 788	109 788

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,850 %	0	1 165 000	Löst
	Handelsbanken	0,890 %	0	1 965 000	Löst
	Handelsbanken	1,610 %	900 000	900 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,850 %	0	1 013 990	Löst
	Handelsbanken	0,900 %	0	1 314 633	Löst
	Handelsbanken	1,300 %	0	2 870 000	Löst
	Handelsbanken	1,610 %	1 762 000	1 762 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,950 %	2 773 429	0	2023-01-30
	Handelsbanken	0,980 %	2 773 429	0	2025-01-30
	Handelsbanken	1,250 %	2 723 390	0	2030-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		10 932 248	10 990 623	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-66 720	-8 328 623	
			10 865 528	2 662 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 598 648 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 715 000	11 715 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	23 650	0
	Sociala avgifter	7 431	0
	Ränta	9 662	14 192
	Avgifter och hyror	173 344	165 942
	Entré/trapphus	0	58 698
	VVS	0	6 223
		214 087	245 055

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2021 planerar föreningen att upprätta en ny långsiktig underhållsplan. Den tidigare underhållsplanen löper ut 2030 och är till stor del uppfylld. Tidigare planerat underhållsarbete för 2021 är att vid behov utföra ommålning av taket samt installation av permanent råttbekämpning. Gällande taket är det den yttre halvan som ska målas om och inspektion av extern part sedan tidigare har konstaterat att det inte är brådskande. Problemen med råttor har ökat i kvarteren kring St Knuts torg senaste åren och dagens lösning med fällor är temporär. Styrelsen kommer därmed att undersöka möjligheter till mer permanent lösning genom installation av råttstopp vid externa avlopp.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 5 / 5 2021



Henrik af Petersens
Ordförande



Beatrice Johansson
Ledamot



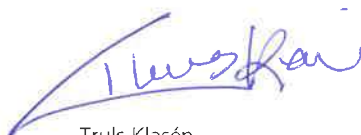
Elin Karlsson
Ledamot



David Tufvesson
Ledamot



Goran Vukmanovic
Ledamot



Truls Klasén
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2021
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Daniel Fritze
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cedern
Org.nr. 746000-0883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cedern för år 2020. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.


Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorers ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 18

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Cedern för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.


Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. 

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 18/5 2021

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Daniel Fritze
Föreningsrevisor

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