



# 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.

Utän 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](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Idet 9

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 2017 och 2047.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2006-02-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-16 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

Elin Charlotte Hasselberg	Ordförande
Carl Jonatan Israel Lindberg	Ledamot
Karin Sofia Sandberg	Ledamot
Outi Kirsi Kyllikki Stålhane	Ledamot
Karin Elisabet Wahlberg	Ledamot

Tobias Per Axel Appelbäck                      Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Tobias Per Axel Appelbäck.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-03.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
IDET 9	1930	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

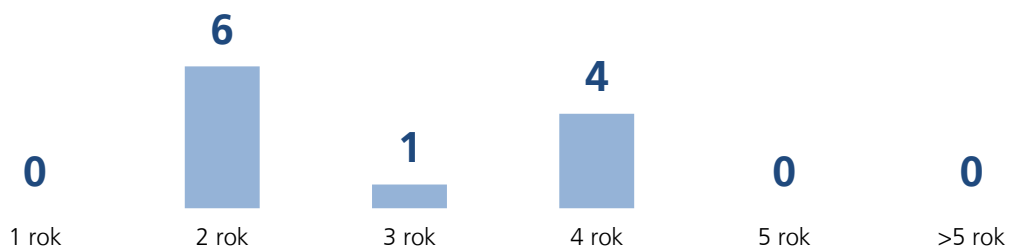
Värdeåret är 1990.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 812 m<sup>2</sup>, varav 812 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 11 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Servicehus (Tvättstuga, miljöhus)

Källare

Vind

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Service samtliga maskiner i tvättstuga	2020
Belysning med rörelsesensorer i trapphus, källare och vinden	2020
Planerat underhåll	År
Putsning av sockel och midja på fasad	
El	
Målning och putsning av trapphus	
Renovering av mur	
Byte av källardörrar	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet- och IP-telefonileverantör	Telenor
Fastighetskötsel	Städexperten
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2018 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

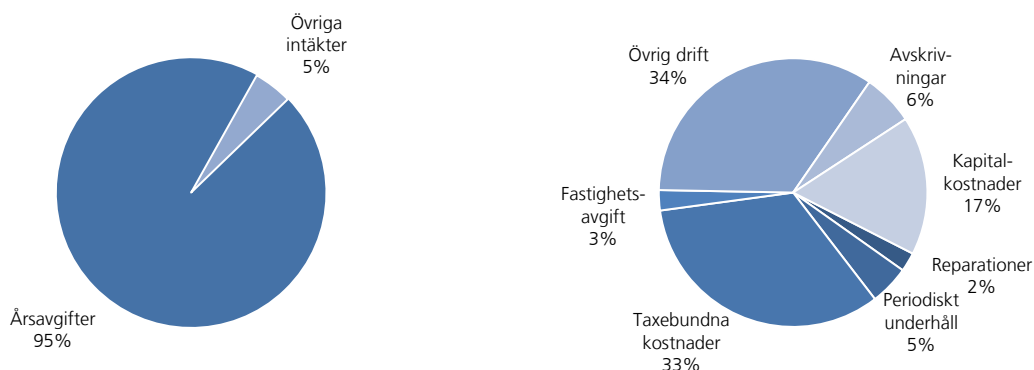
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>316 178</b>	<b>1 221 369</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	660 602	626 241
Finansiella intäkter	0	31
Ökning av kortfristiga skulder	27 483	0
	<b>688 085</b>	<b>626 272</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	486 777	1 281 408
Finansiella kostnader	105 816	115 109
Ökning av kortfristiga fordringar	2 335	242
Minskning av långfristiga skulder	50 187	50 172
Minskning av kortfristiga skulder	0	84 532
	<b>645 115</b>	<b>1 531 463</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>359 147</b>	<b>316 178</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>42 970</b>	<b>-905 191</b>

\*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

Föreningen strävar efter att genomföra hållbara och långsiktiga lösningar, både ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Tack vare de senaste årens omfattande renoverings- och underhållsarbeten på fastigheten har föreningen under 2020 inte haft några större arbeten att genomföra, utöver löpande underhåll. Den insats som gjorts under året är att belysning i trapphus har uppgraderats med LED-belysning och rörelsesensorer.

Brf Idet 9 har gått med i Fastighetsägare Möllevången, som arbetar i nära samarbete med Malmö stad för att öka trivsel, trygghet och sammanhållning inom områdena Möllevången, Rådmanavången, Södervärn, Sjukhusområdet och Triangeln. Fastighetsägare Möllevången är en ideell förening och välkomnar alla som äger hyresfastigheter och lokaler samt bostadsrättsföreningar, byalag, företag och verksamheter.

Tillsammans med Fastighetsägare Sofielund arbetar föreningen inom BID Malmö-konceptet med drygt 60 medlemmar. Medlemmarna vill tillsammans göra våra områden till bättre stadsdelar att bo, leva och arbeta i. Fastighetsägare Möllevången är ett partnerskap mellan fastighetsägare, företag, bostadsrättsföreningar, byalag, föreningar och staden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 11 st  
Överlåtelse under året: 2 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 14 st  
Tillkommande medlemmar: 1 st  
Avgående medlemmar: 1 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 14 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	776	739	718	666
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	622	1 663
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 822	8 884	9 508	6 507
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	47	50	42
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	146	147	169	156
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	41	38	38	37
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	130	142	139	107
Soliditet (%)	34	34	38	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	29	-816	-3 751	-398
Nettoomsättning (tkr)	661	626	606	615

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 812 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	7 395 500	0	0	7 395 500
Upplåtelseavgifter	1 568 400	0	0	1 568 400
Fond för yttre underhåll	153 142	153 142	-153 142	153 142
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 117 042</b>	<b>153 142</b>	<b>-153 142</b>	<b>9 117 042</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 392 464	-153 142	-663 084	-4 576 237
Årets resultat	28 765	28 765	816 226	-816 226
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-5 363 698</b>	<b>-124 377</b>	<b>153 142</b>	<b>-5 392 464</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 753 344</b>	<b>28 765</b>	<b>0</b>	<b>3 724 578</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 765
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 239 322
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-153 142</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 363 699</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>30 144</u>
<b>-5 333 555</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	660 602	626 241
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>660 602</b>	<b>626 241</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 3	-421 084	-1 212 468
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 693	-68 940
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-39 244	-45 981
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-526 021</b>	<b>-1 327 389</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>134 581</b>	<b>-701 148</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	31
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 816	-115 109
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 816</b>	<b>-115 078</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>28 765</b>	<b>-816 226</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 765</b>	<b>-816 226</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 6,11	10 674 705	10 713 949
Maskiner	Not 7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 674 705</b>	<b>10 713 949</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 674 705</b>	<b>10 713 949</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 458	4 458
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	376 098	330 794
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>380 557</b>	<b>335 252</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 025	1 025
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 025</b>	<b>1 025</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>381 582</b>	<b>336 277</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 056 287</b>	<b>11 050 225</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 963 900	8 963 900
Fond för yttre underhåll	Not 9	153 142	153 142
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 117 042</b>	<b>9 117 042</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 392 464	-4 576 237
Årets resultat		28 765	-816 226
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 363 698</b>	<b>-5 392 464</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 753 344</b>	<b>3 724 578</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 10,11	4 149 679	5 701 604
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 149 679</b>	<b>5 701 604</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 10,11	3 014 187	1 512 449
Leverantörsskulder		51 405	25 506
Skatteskulder		30 866	29 854
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	56 806	56 234
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 153 264</b>	<b>1 624 043</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 056 287</b>	<b>11 050 225</b>

## 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 årsboks slutet. 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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	200 år	200 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Tvättmaskin	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	629 867	599 818
Bredbandsintäkter	26 400	26 400
Avgift andrahandsuthyrning	4 336	0
Öresutjämning	-1	23
	<b>660 602</b>	<b>626 241</b>

<b>Not 3</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	29 975	29 762
	Fastighetskötsel beställning	0	1 900
	Fastighetskötsel gård beställning	2 788	2 794
	Snöröjning/sandning	938	938
	Städning entreprenad	17 641	13 050
	Städning enligt beställning	15 750	2 688
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	4 475
	Hissbesiktning	1 900	1 894
	Gård	3 757	1 449
	Serviceavtal	23 860	24 764
	Förbrukningsmateriel	2 461	178
		<b>99 069</b>	<b>83 891</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 848	0
	VVS	4 656	7 593
	Ventilation	3 838	27 682
	Elinstallationer	0	29 100
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 324
	Hiss	0	103 308
	Vattenskada	0	25 476
		<b>14 342</b>	<b>195 483</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	0	657 826
	Elinstallationer	30 144	0
		<b>30 144</b>	<b>657 826</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	32 922	38 449
	Värme	118 660	119 010
	Vatten	33 592	30 921
	Sophämtning/renhållning	24 902	21 999
		<b>210 076</b>	<b>210 379</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 886	17 996
	Bredband	31 848	31 746
		<b>51 734</b>	<b>49 742</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>15 719</b>	<b>15 147</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>421 084</b>	<b>1 212 468</b>
<b>Not 4</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	612	306
	Revisionsarvode extern revisor	13 375	13 375
	Föreningskostnader	438	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 634
	Förvaltningsarvode	39 676	39 066
	Administration	700	2 484
	Konsultarvode	5 786	8 125
	Föreningsavgifter	1 066	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 040	3 950
		<b>65 693</b>	<b>68 940</b>

<b>Not 5</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	32 744	32 744
	Förbättringar	6 500	6 500
	Maskiner	0	6 737
		<b>39 244</b>	<b>45 981</b>
<b>Not 6</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	11 222 475	11 222 475
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>11 222 475</b>	<b>11 222 475</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-508 526	-469 283
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 244	-39 244
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-547 770</b>	<b>-508 526</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 674 705</b>	<b>10 713 949</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 478 750	4 478 750
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	7 400 000	7 400 000
	Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
		<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	12 400 000	12 400 000
		<b>12 400 000</b>	<b>12 400 000</b>
<b>Not 7</b>	MASKINER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	33 688	33 688
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>33 688</b>	<b>33 688</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-33 688	-26 951
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-6 737
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 688</b>	<b>-33 688</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	16 081	15 641
	Klientmedel hos SBC	358 122	315 153
	Fordringar	1 895	0
		<b>376 098</b>	<b>330 794</b>

<b>Not 9</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	153 142	151 742
	Reservering enligt stadgar	153 142	153 142
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-153 142	-151 742
	<b>Vid årets slut</b>	<b>153 142</b>	<b>153 142</b>

<b>Not 10</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,370 %	1 497 786	1 512 449	2025-10-30
	Handelsbanken	1,490 %	1 764 000	1 782 000	2021-12-01
	Handelsbanken	1,160 %	1 503 428	1 519 604	2024-10-30
	Handelsbanken	1,500 %	1 200 000	1 200 000	2021-03-01
	Handelsbanken	1,950 %	1 200 000	1 200 000	2023-03-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 165 214</b>	<b>7 214 053</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 014 187	-1 512 449	
			<b>4 151 027</b>	<b>5 701 604</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 914 279 kr.

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

<b>Not 11</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	7 365 000	7 365 000

<b>Not 12</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	2 117	5 204
	Avgifter och hyror	54 689	51 030
		<b>56 806</b>	<b>56 234</b>

**Not 13** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 7 / 3 2021

  
Elin Charlotte Hasselberg  
Ordförande

  
Carl Jonatan Israel Lindberg  
Ledamot

  
Karin Sofia Sandberg  
Ledamot

  
Outi Kirsi Kyllikki Stålhane  
Ledamot

  
Karin Elisabet Wahlberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2021  
KPMG AB

  
Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Idet 9, org. nr 769613-9414

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Idet 9 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 upp lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## 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 Idet 9 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 fortlöpa 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 vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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.

### Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 200 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den 12 mars 2021

KPMG AB



Andréa Akesson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	629 000	629 867	630 000
Bredbandsintäkter	26 000	26 400	26 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 336	0
Öresutjämning	0	-1	0
	<b>655 000</b>	<b>660 602</b>	<b>656 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-30 000	-29 975	-29 500
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-2 788	-1 000
Snöröjning/sandning	0	-938	0
Städning entreprenad	-18 000	-17 641	0
Städning enligt beställning	-4 000	-15 750	-17 500
Hissbesiktning	-2 000	-1 900	-2 000
Gård	-4 000	-3 757	-2 000
Serviceavtal	-26 000	-23 860	-28 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 461	-2 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-1 000
	<b>-89 000</b>	<b>-99 069</b>	<b>-84 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-5 848	0
VVS	0	-4 656	0
Ventilation	0	-3 838	0
	<b>-50 000</b>	<b>-14 342</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Elinstallationer	0	-30 144	0
	<b>0</b>	<b>-30 144</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-41 000	-32 922	-42 000
Värme	-124 000	-118 660	-143 000
Vatten	-31 000	-33 592	-31 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-24 902	-25 000
	<b>-219 000</b>	<b>-210 076</b>	<b>-241 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-21 000	-19 886	-17 000
Bredband	-34 000	-31 848	-33 000
	<b>-55 000</b>	<b>-51 734</b>	<b>-50 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-15 000	-15 719	-15 000
	<b>-15 000</b>	<b>-15 719</b>	<b>-15 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-612	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 375	-14 000
Föreningskostnader	0	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-39 676	-40 000
Administration	-3 000	-700	-6 000
Konsultarvode	0	-5 786	0
Föreningsavgifter	0	-1 066	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 000	-4 040	-4 000
	<b>-66 000</b>	<b>-65 693</b>	<b>-70 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-33 000	-32 744	-33 000
Förbättringar	-7 000	-6 500	-7 000
Maskiner	0	0	-7 000
	<b>-40 000</b>	<b>-39 244</b>	<b>-47 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-534 000</b>	<b>-526 021</b>	<b>-557 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>121 000</b>	<b>134 581</b>	<b>99 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Låneräntor	-108 000	-105 816	-108 000
	<b>-108 000</b>	<b>-105 816</b>	<b>-108 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>13 000</b>	<b>28 765</b>	<b>-9 000</b>

# 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](http://www.sbc.se)