





# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 Kilian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 2025.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 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

Christer Olsson	Ordförande
Maria Persson	Sekreterare
Johan Persson	Fastighetsansvarig
Boris Honc	Ledamot
Joackim Sääf	Ledamot

Sara Frid	Suppleant
Jens Johannisson	Suppleant

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

Sara Frid, Jens Johannisson, Christer Olsson och Maria Persson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

**Valberedning**

Hampus Johansson

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 8	2013	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

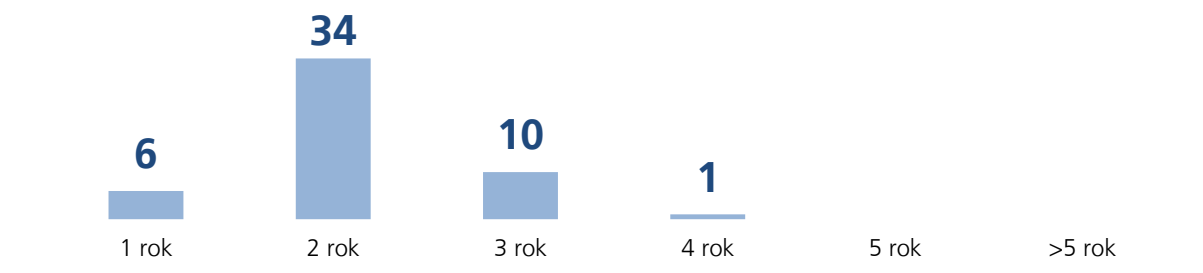
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 120 m<sup>2</sup>, varav 3 120 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utbyte av en tvättmaskin	2019	Vi byter tvättmaskiner när det ej är ekonomiskt försvarbart att reparera.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2020	Åtgärd för att förlänga livstiden för avloppsstammar. Utfördes senast 2009
Plantering av häck samt uppförande av plank mot Kilian Zollsgatan 9	2020	Obehöriga passager (genom att det trådspända staketet vid flera tillfällen klippts sönder) skall förhindras.
Utbyte av värmeväxlare/expansionskärl	2020	Del av successivt underhåll av värmesystem
Renovering av fasad och tak samt utbyte av fönster och balkongdörrar	2020/2021	Samtidigt med dessa arbeten är målet att åtgärder för att möjliggöra renovering av rökkanaler till öppna spisar skall genomföras.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighets- & trädgårdsskötsel	Lars Hansson Fastighetsförvaltning
Bredband & TV	Telenor
El	Eon
Renhållning	Ragnsells, VAsyd
Vatten	VAsyd
Jourttjänst/Bevakningsbolag	Örestad Bevakning
Teknisk förvaltning/värme	Swedic Energi AB
Värme	Eon

### Föreningens ekonomi

#### Lån

Under 2019 har föreningen amorterat 771 TSEK på lån.

Ett lån på ca 3.300 TSEK sattes om på 5 år till 1,05% ränta. Förra ränteperioden var räntan 2,14%.

Löptiderna på föreningens lån ligger med spridning mellan 1 och 5 år.

#### Avgifter

I enlighet med föreningens ekonomiska plan höjs medlemsavgifterna med 2% årligen.

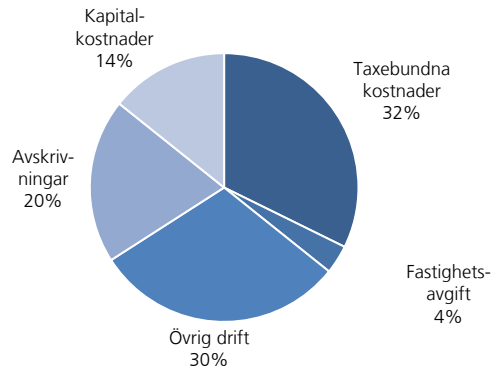
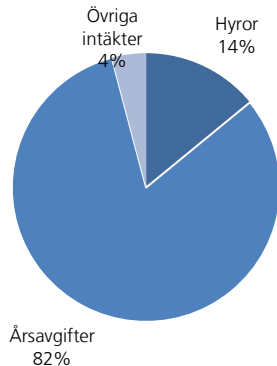
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>730 740</b>	<b>961 755</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 517 960	2 476 618
Finansiella intäkter	14	128
Ökning av kortfristiga skulder	58 084	0
	<b>2 576 058</b>	<b>2 476 746</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 355 403	1 383 438
Finansiella kostnader	295 038	417 994
Ökning av materiella anläggningstillgångar	38 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	37 624	2 523
Minskning av långfristiga skulder	771 476	901 125
Minskning av kortfristiga skulder	0	2 681
	<b>2 497 541</b>	<b>2 707 761</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>809 257</b>	<b>730 740</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>78 517</b>	<b>-231 015</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 1 377 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

### Fasad- / takrenovering

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med projektet. Utgångspunkten är att så långt möjligt bevara byggnadens karaktär, arkitektoniska och kulturhistoriska värden.

Vi har undersökt möjligheten att bevara teakfönster & -balkongdörrar och kontaktat ett flertal företag som besiktat fönster för att sedan inkomma med offert på arbetet. Dessvärre har flera av dessa företag inte velat lämna offert och i vart all inte med fast pris p g a fönstrens skick. De offerter vi fått in är så pass osäkra beträffande tilläggskostnader att styrelsen bedömt att renovering inte är en ekonomiskt försvarbar lösning. Vi förbereder nu ett förslag med nya fönster och balkongdörrar i teakbetsat trä. Entrédörrarna till trappuppgångarna avses bevaras och renoveras.

I våra kontakter med Stadsbyggnadskontoret framgår att den ljusa kulör, NCS S0502-Y, för fasaden som styrelsen önskar verkar kunna godkännas. Fasaden avses putsas om så att tegelstrukturen med kvastat utseende bevaras.

Bygglovsansökan behandlas under februari/mars, och under förutsättning att den godkänns vidtar sedan upprättande av förfrågningsunderlag, och därefter offerter/upphandling. Renoveringsarbete kan i bästa fall starta hösten 2020.

### Kilian Zollsgatan 5

Styrelsen har under året haft ett möte med styrelsen i Brf K.Z. 5 där vi utbytte erfarenheter och tankar kring underhåll och utveckling av fastigheterna.

### Höstfest

I oktober träffades många medlemmar hemma hos Boris och Cecilia i 7A. God mat och dryck, mingel där vi lärde känna varandra och fick ansikte på nya medlemmar och samtal om vår gemensamt ägda fastighet.

### Renovering av badrum & kök

Många medlemmar har under senare år renoverat kök & badrum. Styrelsen ser positivt på detta då detta förebygger vattenskadorna, som annars kan bli stora kostnader i en fastighet som är så pass gammal som vår.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 16

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	748	734	705	673
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	955	933	1 062	1 377
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 282	6 563	6 890	8 780
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	8	37	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	137	157	141	135
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	33	31	31
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	95	134	137	172
Soliditet (%)	75	74	73	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	421	262	32	-660
Nettoomsättning (tkr)	2 513	2 475	2 430	2 365

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 120 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	50 929 777	0	0	50 929 777
Upplåtelseavgifter	2 497 793	0	0	2 497 793
Fond för yttre underhåll	552 000	216 000	0	336 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>53 979 570</b>	<b>216 000</b>	<b>0</b>	<b>53 763 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 994 918	-216 000	262 213	-2 041 131
Årets resultat	454 432	454 432	-262 213	262 213
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 540 486</b>	<b>238 432</b>	<b>0</b>	<b>-1 778 918</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>52 439 084</b>	<b>454 432</b>	<b>0</b>	<b>51 984 652</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	454 432
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 778 918
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 540 486</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-1 540 486**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 512 511	2 474 612
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 449	2 006
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 517 960</b>	<b>2 476 618</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 084 521	-1 188 390
Övriga externa kostnader	Not 5	-181 192	-106 734
Personalkostnader	Not 6	-89 690	-88 314
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-413 101	-413 101
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 768 504</b>	<b>-1 796 539</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>749 456</b>	<b>680 079</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	128
Räntekostnader och liknande resultatposter		-295 038	-417 994
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295 024</b>	<b>-417 866</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>454 432</b>	<b>262 213</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>454 432</b>	<b>262 213</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	69 301 827	69 714 928
Maskiner	Not 9	38 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 339 827</b>	<b>69 714 928</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>69 339 827</b>	<b>69 714 928</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		4 233	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	875 498	763 590
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>879 731</b>	<b>763 590</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 814	1 814
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 814</b>	<b>1 814</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>881 545</b>	<b>765 404</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>70 221 372</b>	<b>70 480 332</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		53 427 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll	Not 11	552 000	336 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>53 979 570</b>	<b>53 763 570</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 994 918	-2 041 131
Årets resultat		454 432	262 213
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 540 486</b>	<b>-1 778 918</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>52 439 084</b>	<b>51 984 652</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 653 741	17 960 217
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 653 741</b>	<b>17 960 217</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 641 476	106 476
Leverantörsskulder		119 208	88 231
Skatteskulder		138 414	135 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	229 449	205 504
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 128 547</b>	<b>535 463</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>70 221 372</b>	<b>70 480 332</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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35 - 120 år	35 - 120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 060 263	2 019 860
Hyror bostäder	350 401	342 249
Hyror förråd	3 666	3 960
Kabel-TV intäkter	5 100	14 195
Bredbandsintäkter	93 060	93 060
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 137
Öresutjämning	21	151
	<b>2 512 511</b>	<b>2 474 612</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader moms	4 206	0
Försäkringsersättning	-2 548	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 694
Övriga intäkter	3 791	-688
	<b>5 449</b>	<b>2 006</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	104 039	102 808
	Fastighetsskötsel beställning	7 172	25 775
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 708	10 131
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 984	0
	Snöröjning/sandning	3 170	7 360
	Bevakning	0	499
	Gemensamma utrymmen	0	350
	Sophantering	1 999	0
	Serviceavtal	7 882	8 469
	Förbrukningsmateriel	55	558
	Störningsjour och larm	499	1 888
		<b>152 508</b>	<b>157 837</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	18 900
	Tvättstuga	0	14 308
	Värmeanläggning/undercentral	7 219	0
	Elinstallationer	0	4 625
	Bredband	4 172	0
	Fönster	6 144	0
	Mark/gård/utemiljö	3 312	0
		<b>20 847</b>	<b>37 833</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Huskropp utvändigt	0	68 597
		<b>0</b>	<b>68 597</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	60 762	24 502
	Värme	427 511	490 738
	Vatten	110 337	103 906
	Sophämtning/renhållning	39 138	37 280
		<b>637 748</b>	<b>656 426</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	33 711	32 486
	Kabel-TV	50 439	65 472
	Bredband	119 041	101 552
		<b>203 191</b>	<b>199 510</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>70 227</b>	<b>68 187</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 084 521</b>	<b>1 188 390</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	715	1 144
	Juridiska åtgärder	6 625	15 385
	Revisionsarvode extern revisor	13 438	13 125
	Föreningskostnader	495	1 008
	Fritids- och trivselkostnader	2 900	0
	Förvaltningsarvode	61 788	67 519
	Administration	3 303	2 651
	Konsultarvode	85 094	-4 353
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 850	5 740
	Övriga driftskostnader	0	4 515
	OBS konto	985	0
		<b>181 192</b>	<b>106 734</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 250	67 200
	Sociala kostnader	21 440	21 114
		<b>89 690</b>	<b>88 314</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	363 793	363 793
	Förbättringar	49 308	49 308
		<b>413 101</b>	<b>413 101</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 643 237	71 643 237
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>71 643 237</b>	<b>71 643 237</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 928 309	-1 515 208
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 101	-413 101
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 341 411</b>	<b>-1 928 309</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>69 301 827</b>	<b>69 714 928</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 678 908	26 678 908
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	31 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	25 000 000
		<b>72 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	72 000 000	56 000 000
		<b>72 000 000</b>	<b>56 000 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	38 000	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>38 000</b>	<b>0</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>38 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	34 883	34 173
	Klientmedel hos SBC	807 443	728 926
	Inkasso	0	491
	Fordringar	33 172	0
		<b>875 498</b>	<b>763 590</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	336 000	168 000
	Reservering enligt stadgar	216 000	168 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>552 000</b>	<b>336 000</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	1,050 %	2 627 140	3 261 112	2024-12-01
	Handelsbanken	1,520 %	5 578 077	5 635 581	2022-12-01
	Handelsbanken	1,100 %	1 470 000	1 470 000	2020-12-01
	Handelsbanken	1,650 %	7 620 000	7 700 000	2023-12-01
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 295 217</b>	<b>18 066 693</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 641 476	-106 476	
			<b>15 653 741</b>	<b>17 960 217</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 437 837 kr.  
Lån med villkorsändringsdag inom ett år samt amortering klassas som kortfristig del av långfristiga skulder.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	20 327	24 743
	Avgifter och hyror	209 122	180 761
		<b>229 449</b>	<b>205 504</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ip-TV

Föreningen har tecknat avtal om IP-TV med Telenor, d v s att vi får TV genom fastighetens fiberbredband. Starten är beräknad till 1 april 2020.

---

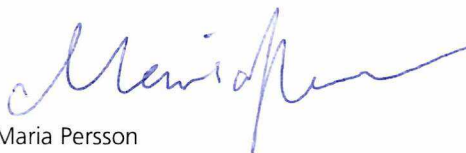
## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 22,3 2020



Christer Olsson  
Ordförande



Maria Persson  
Sekreterare

Johan Persson  
Fastighetsansvarig



Boris Honc  
Ledamot

Gustaf Joackim Sääf  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 7, 769611-0225

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat och för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisorssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 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 de 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 av Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers 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 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.

### Revisorers 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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.

Malmö den 4 maj 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 100 000	2 060 263	2 060 000
Hyror bostäder	354 000	350 401	345 000
Hyror förråd	5 000	3 666	4 000
Kabel-TV intäkter	5 000	5 100	5 000
Bredbandsintäkter	93 000	93 060	93 000
Öresutjämning	0	21	0
Fakturerade kostnader moms	0	4 206	0
Försäkringersättning	0	-2 548	0
Övriga intäkter	0	3 791	0
	<b>2 557 000</b>	<b>2 517 960</b>	<b>2 507 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-127 000	-104 039	-125 000
Fastighetskötsel beställning	-25 000	-7 172	-25 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	0	-20 708	0
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-6 984	0
Snöröjning/sandning	-9 000	-3 170	-8 000
Sopphantering	-10 000	-1 999	0
Gård	0	0	-3 000
Serviceavtal	-5 000	-7 882	-10 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-55	-1 000
Störningsjour och larm	-6 000	-499	-3 000
	<b>-193 000</b>	<b>-152 508</b>	<b>-175 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-30 000
Hyseslägenheter	0	0	-10 000
Tvättstuga	-5 000	0	-5 000
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 219	0
Bredband	0	-4 172	0
Fönster	0	-6 144	0
Mark/gård/utemiljö	0	-3 312	0
	<b>-5 000</b>	<b>-20 847</b>	<b>-45 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
VVS	-50 000	0	0
Värmeanläggning	-275 000	0	0
	<b>-325 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-63 000	-93 934	-60 000
Värme	-490 000	-427 511	-460 000
Vatten	-115 000	-110 337	-110 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-39 138	-40 000
	<b>-710 000</b>	<b>-670 920</b>	<b>-670 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-37 000	-33 711	-33 000
Kabel-TV	-65 000	-50 439	-68 000
Bredband	-105 000	-119 041	-106 000
	<b>-207 000</b>	<b>-203 191</b>	<b>-207 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 455	-70 227	-70 000
	<b>-72 455</b>	<b>-70 227</b>	<b>-70 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-715	-2 000
Juridiska åtgärder	-15 000	-6 625	0
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 438	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-495	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-2 900	-3 000
Förvaltningsarvode	-64 000	-61 788	-61 000
Administration	-3 000	-3 303	-6 000
Konsultarvode	-200 000	-85 094	-200 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 850	-6 000
OBS konto	0	-985	0
	<b>-309 000</b>	<b>-181 192</b>	<b>-295 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-71 000	-68 250	-68 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-21 440	-20 000
	<b>-95 000</b>	<b>-89 690</b>	<b>-88 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-364 000	-363 793	-364 000
Förbättringar	-50 000	-49 308	-49 000
	<b>-414 000</b>	<b>-413 101</b>	<b>-413 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-2 330 455</b>	<b>-1 801 676</b>	<b>-1 963 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>226 545</b>	<b>716 284</b>	<b>544 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-260 000	-294 229	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-412	0
Övriga räntekostnader	0	-397	0
	<b>-260 000</b>	<b>-295 024</b>	<b>-300 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-33 455</b>	<b>421 260</b>	<b>244 000</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)