



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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Konduktören 5

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 2019 och 2048.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-06-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-11-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-01 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

Marie Engström Henriksson	Ordförande
Gustav Bodestad	Ledamot
Anna Gottfridsson	Ledamot
Greger Nilsson	Ledamot
Robert Nilsson	Ledamot

Ulrika Wretås	Suppleant
---------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Madeleine Stjernström  
Linnéa Östergaard

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
NILS 16	2005	MALMÖ

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

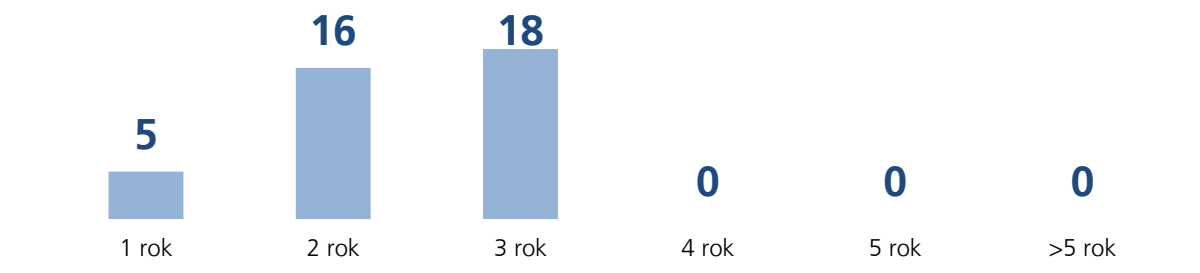
Värdeåret är 1988.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 722 m<sup>2</sup>, varav 2 722 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga och torkrum  
Cykelrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Högtryckstvätt av tak på cykelskjul samt plattor på gården	2020	
Relining av bottenplatta	2020	Genomfört av Repipe AB
Byte av tvättutrustning	2020	2 av 3 tvättmaskiner har bytts ut
Brandskyddsöversikt	2020	Årligt underhåll
Energideklaration	2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2021	
Injustering av värme lägenheter	2021	
Byte termostatventiler lägenheter	2021	
Byte av frånluftsfläkt - tak	2021	
Underhåll av portar	2021	Vid behov
Målning av väggar i undercentral	2021	Vid behov
Omputsning/lagning av sprickor	2022	
Målning delar av tak	2023	
Takbesiktning	2023	
Skrapning och målning av försterbleck	2023	
Renovering av betongplatta, balkong	2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC
Serviceavtal Värmesystem	Malmö VVS
Serviceavtal mot klotter samt tvätt av sopkärl	Klottrets fiende no1
Jouravtal	Securitas Jour
Fjärrvärme och el	EON
Fiber LAN	Telenor
TV	Comhem
Hissar	ALT Hiss
Sophämtning	Stena Recycle
Teknisk Förvaltning	SBC
Serviceavtal Passersystem	SafeTeam
Entrémattor	Berendsen
Revisor	EY
Brandskydd	Eldupphör
Underhåll avlopp	Spolarna

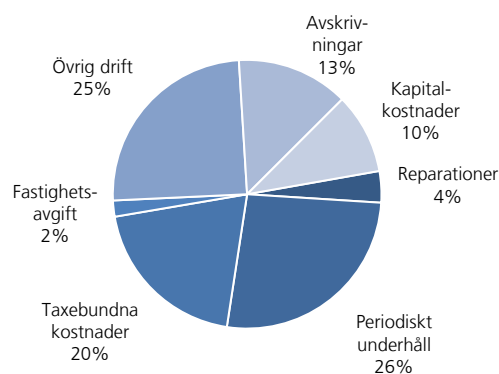
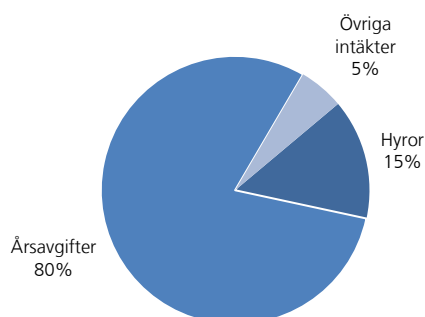
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 642 024</b>	<b>2 847 539</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 115 114	2 033 246
Finansiella intäkter	28	40
Minskning kortfristiga fordringar	1 645	0
Ökning av kortfristiga skulder	100 777	0
	<b>2 217 564</b>	<b>2 033 286</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 154 505	2 906 733
Finansiella kostnader	271 773	310 328
Ökning av kortfristiga fordringar	0	13 935
Minskning av kortfristiga skulder	0	7 804
	<b>2 426 278</b>	<b>3 238 800</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 433 310</b>	<b>1 642 024</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-208 714</b>	<b>-1 205 515</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

Under verksamhetsåret har det skett en relining av spillvattenledningar i bottenplattan. Arbetet utfördes av Repipe Sverige AB och förlöpte utan komplikationer. Det pågår även en översyn av fastighetens ventilationssystem, vilken delvis har försenats av den pågående covid19-situationen. Detta arbete fortsätter dock och kommer enligt planer att avslutas under våren 2021.

Vidare har planeringen av ett mer omfattande arbete som innebär byte av samtliga radiatorventiler med injustering av värmesystem påbörjats. Offerter har tagits in från tre olika företag, vilka samtliga har varit på besök i fastigheten. Offerterna är under utvärdering av styrelsen och själva bytet av ventiler planeras att ske under sen vår 2021.

Bindningstiden för ett av föreningens lån löpte ut i oktober och har omförhandlats till en betydligt förmånligare ränta.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	691	671	666	655
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 127	1 127	931	1 142
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 898	8 898	9 110	9 110
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	27	27	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	115	116	125	122
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	40	33	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	100	114	118	130
Soliditet (%)	45	46	48	46
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-690	-1 563	-153	-692
Nettoomsättning (tkr)	2 072	2 020	1 969	2 013

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 722 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	20 533 850	0	0	20 533 850
Upplåtelseavgifter	1 173 471	0	0	1 173 471
Fond för yttre underhåll	360 800	360 800	-1 231 334	1 231 334
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 068 121</b>	<b>360 800</b>	<b>-1 231 334</b>	<b>22 938 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 540 928	-360 800	-331 663	-2 848 465
Årets resultat	-690 358	-690 358	1 562 997	-1 562 997
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 231 286</b>	<b>-1 051 158</b>	<b>1 231 334</b>	<b>-4 411 462</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 836 835</b>	<b>-690 358</b>	<b>0</b>	<b>18 527 194</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-690 358
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 180 127
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-360 800</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 231 285</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>360 800</u>
<b>-3 870 485</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	2 072 057	2 020 287
Övriga rörelseintäkter	Not 3	43 057	12 959
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 115 114</b>	<b>2 033 246</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 776 637	-2 530 736
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 646	-252 466
Personalkostnader	Not 6	-122 223	-123 531
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-379 222	-379 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 533 727</b>	<b>-3 285 955</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-418 613</b>	<b>-1 252 709</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		28	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-271 773	-310 328
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-271 745</b>	<b>-310 288</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-690 358</b>	<b>-1 562 997</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-690 358</b>	<b>-1 562 997</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 8	38 471 575	38 837 712
Inventarier	Not 9	6 542	19 627
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 478 118</b>	<b>38 857 339</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 478 118</b>	<b>38 857 339</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		6 412	10 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 463 684	1 670 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 470 096</b>	<b>1 680 455</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 470 096</b>	<b>1 680 455</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 948 213</b>	<b>40 537 795</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		21 707 321	21 707 321
Fond för yttre underhåll	Not 11	360 800	1 231 334
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 068 121</b>	<b>22 938 655</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 540 928	-2 848 465
Årets resultat		-690 358	-1 562 997
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 231 286</b>	<b>-4 411 462</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 836 835</b>	<b>18 527 194</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 799 319	15 799 319
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 799 319</b>	<b>15 799 319</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 298	6 000 298
Leverantörsskulder		143 397	66 715
Skatteskulder		4 493	2 465
Övriga skulder		0	2 433
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	163 871	139 371
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 312 059</b>	<b>6 211 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 948 213</b>	<b>40 537 795</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.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 693 512	1 644 118
Hyror bostäder	306 432	306 432
Bredbandsintäkter	69 732	69 732
Avgift andrahandsuthyrning	2 365	0
Öresutjämning	16	5
	<b>2 072 057</b>	<b>2 020 287</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	39 388	6 253
Fakturerade kostnader moms	0	6 166
Återbäring försäkringsbolag	2 213	0
Övriga intäkter	1 456	540
	<b>43 057</b>	<b>12 959</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	7 326	14 652
	Fastighetsskötsel gård beställning	14 729	6 193
	Snöröjning/sandning	0	3 382
	Mattvätt/Hyrmattor	20 988	18 782
	OVK Obl. Ventilationskontroll	20 625	0
	Hissbesiktning	4 613	22 540
	Myndighetstillsyn	32 000	12 880
	Gemensamma utrymmen	2 752	0
	Sophantering	7 083	6 838
	Gård	4 673	1 448
	Serviceavtal	33 910	25 132
	Förbrukningsmateriel	3 108	2 263
	Brandskydd	20 557	19 896
		<b>172 365</b>	<b>134 006</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	4 586	0
	Tvättstuga	2 087	1 100
	Källare	3 300	0
	Entré/trapphus	931	0
	Lås	3 409	1 429
	VVS	17 395	57 882
	Värmeanläggning/undercentral	2 744	2 570
	Ventilation	39 000	89 669
	Elinstallationer	10 046	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 188	3 369
	Hiss	9 788	15 495
	Balkonger/altaner	0	22 839
	Skador/klotter/skadegörelse	1 191	0
	Vattenskada	0	50 763
		<b>106 665</b>	<b>245 116</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	91 563	0
	VVS	648 808	56 250
	Hiss	0	1 336 251
		<b>740 371</b>	<b>1 392 501</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	58 593	72 156
	Värme	312 171	316 572
	Vatten	117 976	108 088
	Sophämtning/renhållning	68 287	65 577
		<b>557 027</b>	<b>562 393</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 706	29 137
	Kabel-TV	42 904	42 012
	Bredband	71 868	71 868
		<b>144 478</b>	<b>143 017</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 731</b>	<b>53 703</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 776 637</b>	<b>2 530 736</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 837	3 038
	Tele- och datakommunikation	6 674	4 671
	Juridiska åtgärder	54 140	74 454
	Inkassering avgift/hyra	1 800	425
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 625
	Föreningskostnader	6 853	2 550
	Styrelseomkostnader	0	2 090
	Fritids- och trivselkostnader	531	7 288
	Förvaltningsarvode	141 144	138 958
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	2 292	2 723
	Korttidsinventarier	2 799	0
	Konsultarvode	21 326	0
		<b>255 646</b>	<b>252 466</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	93 002	94 000
	Sociala kostnader	29 221	29 531
		<b>122 223</b>	<b>123 531</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	340 156	340 156
	Förbättringar	25 981	25 981
	Inventarier	13 085	13 085
		<b>379 222</b>	<b>379 222</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	41 935 230	41 935 230
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 935 230</b>	<b>41 935 230</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 097 518	-2 731 381
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 137	-366 137
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 463 655</b>	<b>-3 097 518</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 471 575</b>	<b>38 837 712</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 400 000	7 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	24 600 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	17 000 000
		<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 600 000	41 600 000
		<b>41 600 000</b>	<b>41 600 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 423	65 423
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>65 423</b>	<b>65 423</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-45 796	-32 711
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 085	-13 085
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-58 881</b>	<b>-45 796</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>6 542</b>	<b>19 627</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	25 876	23 683
	Klientmedel hos SBC	1 433 310	1 642 024
	Fordringar	4 498	4 498
		<b>1 463 684</b>	<b>1 670 205</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 231 334	665 234
	Reservering enligt stadgar	360 800	360 800
	Reservering enligt stämmobeslut	0	252 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 231 334	-47 500
	<b>Vid årets slut</b>	<b>360 800</b>	<b>1 231 334</b>

<b>Not 12</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>	
	SEB	0,460 %	6 000 298	6 000 298	2021-10-28
	SEB	1,410 %	5 934 864	5 934 864	2022-10-28
	SEB	1,070 %	4 495 440	4 495 440	2024-10-28
	SEB	1,640 %	5 369 015	5 369 015	2023-10-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>21 799 617</b>	<b>21 799 617</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 000 298	-6 000 298	
			<b>15 799 319</b>	<b>15 799 319</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 799 617 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 765 000	23 765 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Ränta	1 374	1 537
	Avgifter och hyror	162 497	137 834
		<b>163 871</b>	<b>139 371</b>



## Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Arbetet med fastighetens ventilationssystem kommer att fortsätta och avslutas under 2021. Detsamma gäller byte av samtliga radiatorventiler med injustering av värmesystem.

I januari sades en av föreningens fyra hyreslägenheter upp för avflyttning 2021-04-30. Detta innebär att nämnda lägenhet kommer att läggas ut till försäljning och därmed inkluderas som en del i bostadsrättsföreningen.

Byte av bredbandsleverantör, innebärande uppgraderad hastighet till 1000/1000 mbit samt något mindre månadskostnad, sker vid årsskiftet 2020/21.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 5/3 2021



Marie Engström Henriksson  
Ordförande



Gustav Bodestad  
Ledamot



Anna Gottfridsson  
Ledamot



Greger Nilsson  
Ledamot



Robert Nilsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/3 2021  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Konduktören 5, org. nr 769612-7286

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Konduktören 5 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 revisionsred 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, 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 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 Konduktören 5 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 *Revisorans 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 tryggt sätt.

### Revisorans 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 17 mars 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

# 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)