



# 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 Konduktören 5

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 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 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 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	Sekreterare	Invald vid årsmöte 2019-03-19
Robert Nilsson	Kassör	Invald vid årsmöte 2019-03-19
Anna Gottfridsson	Ledamot	Invald vid årsmöte 2019-03-19
Greger Nilsson	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

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

##### Valberedning

Madeleine Stjernström	
Linnéa Östergaard	Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-03-19.

### 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.

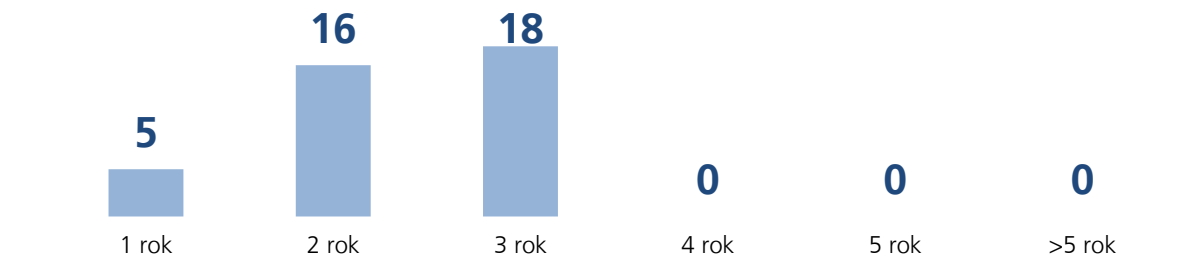
Värdeåret är 1988.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hissar	2019	Modernisering, byte av styrsystem, genomfört av ALT-hiss
Brandskyddsöversikt	2019	Årligt underhåll
Planerat underhåll	År	Kommentar
Relining av bottenplatta	2020	Genomförs av Repipe AB
Målning av väggar i undercentral	2020	Vid behov
Byte av frånluftsfläkt - tak	2020	Vid behov
Underhåll av portar	2020	
Energideklaration	2020	
Byte termostatventiler lägenheter	2021	
Injustering av värme lägenheter	2021	
Omputsning/lagning av sprickor	2021	
OVK-besiktning	2021	
Byte av tvättutrustning	2022	vid behov
Målning delar av tak	2023	
Takbesiktning	2023	
Skrapning och målning av försterbleck	2023	

### 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

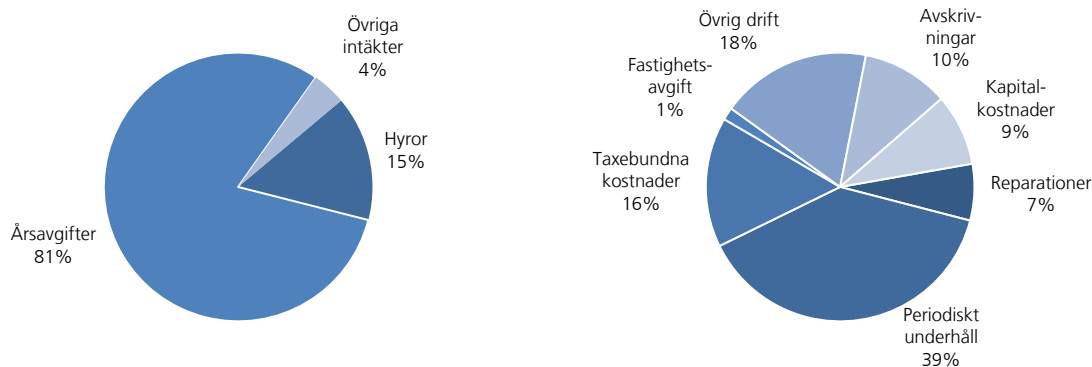
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 847 539</b>	<b>1 308 871</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 033 246	2 121 572
Finansiella intäkter	40	18
Medlemsinsatser	0	1 325 000
	<b>2 033 286</b>	<b>3 446 590</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 906 733	1 574 867
Finansiella kostnader	310 328	320 118
Ökning av kortfristiga fordringar	13 935	4 619
Minskning av kortfristiga skulder	7 804	8 318
	<b>3 238 800</b>	<b>1 907 922</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 642 024</b>	<b>2 847 539</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 205 515</b>	<b>1 538 668</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

Under verksamhetsåret har föreningens tre hissar moderniserats, vilket innebär att styrsystemen har bytts. Moderniseringen genomfördes av ALT-hiss som även tagit över den regelbundna servicen av hissarna.

Under början av året uppkom problem med ett par återkommande vattenläckor i källaren. Skånska högtrycksspolarna AB (Spolarna) anlätades för genomgång och fräsning av avloppsrören i bottenplattan. En del av systemet befanns vara i sådant skick att fräsning inte gick att genomföra, pga risk för att rören skulle spricka. Styrelsen beslutade på rekommendation av Spolarna att genomföra en partiell relining av den aktuella kritiska delen (13 m). Detta genomfördes i juni av Repipe Sverige AB.

Med anledning av de återkommande problemen med avlopp beslutade styrelsen att genomföra relining även av återstående del av avloppssystemet. Styrelsen har tagit in offerter från tre olika företag, vilka samtliga var på besök i fastigheten. Efter en samlad genomgång och bedömning beslutade styrelsen att uppdraga åt Repipe Sverige AB att även genomföra relining av återstående del av avloppssystemet. Detta är planerat till kvartal 3, 2020. De boende har fått en första information att relining kommer att genomföras någon gång under denna tidsperiod.

Styrelsen har även tecknat serviceavtal med Spolarna för kontinuerligt underhåll av avloppsledningar.

Underhållsplanen har uppdaterats i samarbete med SBC.

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

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	671	666	655	657
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 127	931	1 142	1 142
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 898	8 898	9 110	9 110
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	27	25	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	116	125	122	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	40	33	35	35
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	114	118	130	133
Soliditet (%)	46	48	46	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 563	-153	-692	-223
Nettoomsättning (tkr)	2 020	1 969	2 013	1 976

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	1 231 334	360 800	205 300	665 234
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 938 655</b>	<b>360 800</b>	<b>205 300</b>	<b>22 372 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 848 465	-360 800	-357 917	-2 129 747
Årets resultat	-1 562 997	-1 562 997	152 617	-152 617
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 411 462</b>	<b>-1 923 797</b>	<b>-205 301</b>	<b>-2 282 365</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 527 194</b>	<b>-1 562 997</b>	<b>0</b>	<b>20 090 191</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 562 997
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 487 664
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-360 800
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 411 461</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	1 231 334
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 180 127</b>

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	2 020 287	1 968 905
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 959	152 667
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 033 246</b>	<b>2 121 572</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 530 736	-1 058 192
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 466	-396 295
Personalkostnader	Not 6	-123 531	-120 380
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-379 222	-379 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 285 955</b>	<b>-1 954 089</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 252 709</b>	<b>167 483</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 328	-320 118
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-310 288</b>	<b>-320 100</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 562 997</b>	<b>-152 617</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 562 997</b>	<b>-152 617</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	38 837 712	39 203 849
Inventarier	Not 9	19 627	32 712
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 857 339</b>	<b>39 236 561</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>38 857 339</b>	<b>39 236 561</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 250	68
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 670 205	2 871 967
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 680 455</b>	<b>2 872 035</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 680 455</b>	<b>2 872 035</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 537 795</b>	<b>42 108 596</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		21 707 321	21 707 321
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 231 334	665 234
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 938 655</b>	<b>22 372 555</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 848 465	-2 129 747
Årets resultat		-1 562 997	-152 617
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 411 462</b>	<b>-2 282 365</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 527 194</b>	<b>20 090 191</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 799 319	17 304 177
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 799 319</b>	<b>17 304 177</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 000 298	4 495 440
Leverantörsskulder		66 715	75 531
Skatteskulder		2 465	905
Övriga skulder		2 433	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	139 371	142 352
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 211 282</b>	<b>4 714 228</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 537 795</b>	<b>42 108 596</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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 644 118	1 593 635
Hyror bostäder	306 432	306 432
Bredbandsintäkter	69 732	68 838
Öresutjämning	5	0
	<b>2 020 287</b>	<b>1 968 905</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	6 253	150 000
Fakturerade kostnader moms	6 166	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 367
Övriga intäkter	540	300
	<b>12 959</b>	<b>152 667</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	14 652	16 341
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 193	15 124
	Snöröjning/sandning	3 382	11 350
	Städning enligt beställning	0	4 125
	Mattvätt/Hyrmattor	18 782	18 008
	Hissbesiktning	22 540	7 054
	Myndighetstillsyn	12 880	0
	Gemensamma utrymmen	0	3 742
	Sophantering	6 838	6 302
	Gård	1 448	2 237
	Serviceavtal	25 132	29 571
	Förbrukningsmateriel	2 263	2 118
	Störningsjour och larm	0	2 700
	Brandskydd	19 896	7 375
		<b>134 006</b>	<b>126 047</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	2 759
	Tvättstuga	1 100	3 426
	Entré/trapphus	0	1 308
	Lås	1 429	10 078
	VVS	57 882	16 794
	Värmeanläggning/undercentral	2 570	0
	Ventilation	89 669	0
	Elinstallationer	0	2 461
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 369	13 834
	Hiss	15 495	43 066
	Fasad	0	24 000
	Balkonger/altaner	22 839	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 495
	Vattenskada	50 763	0
		<b>245 116</b>	<b>119 221</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	56 250	0
	Hiss	1 336 251	47 500
		<b>1 392 501</b>	<b>47 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	72 156	74 412
	Värme	316 572	339 201
	Vatten	108 088	90 662
	Sophämtning/renhållning	65 577	67 432
		<b>562 393</b>	<b>571 707</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 137	28 522
	Kabel-TV	42 012	41 184
	Bredband	71 868	71 868
		<b>143 017</b>	<b>141 574</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 703</b>	<b>52 143</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 530 736</b>	<b>1 058 192</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	3 038	3 370
	Tele- och datakommunikation	4 671	1 675
	Juridiska åtgärder	74 454	72 882
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	15 625	14 900
	Föreningskostnader	2 550	4 850
	Styrelseomkostnader	2 090	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 288	12 322
	Studieverksamhet	0	6 225
	Förvaltningsarvode	138 958	136 009
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	2 723	7 343
	Korttidsinventarier	0	2 808
	Konsultarvode	0	133 061
		<b>252 466</b>	<b>396 295</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 internervisor	94 000	91 600
	Sociala kostnader	29 531	28 780
		<b>123 531</b>	<b>120 380</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</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>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-2 731 381	-2 365 244
	Årets avskrivningar enligt plan	-366 137	-366 137
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 097 518</b>	<b>-2 731 381</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>38 837 712</b>	<b>39 203 849</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	7 400 000	7 400 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 600 000	22 400 000
	Taxeringsvärde mark	17 000 000	13 600 000
		<b>41 600 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	41 600 000	36 000 000
		<b>41 600 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</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	-32 711	-19 627
	Årets avskrivningar enligt plan	-13 085	-13 085
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-45 796</b>	<b>-32 712</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>19 627</b>	<b>32 711</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	23 683	19 930
	Klientmedel hos SBC	1 642 024	2 847 539
	Fordringar	4 498	4 498
		<b>1 670 205</b>	<b>2 871 967</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	665 234	587 930
	Reservering enligt stadgar	360 800	108 000
	Reservering enligt stämmobeslut	252 800	383 729
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 500	-414 425
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 231 334</b>	<b>665 234</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>	
	SEB	1,070 %	4 495 440	4 495 440	2024-10-28
	SEB	1,640 %	5 369 015	5 369 015	2023-10-28
	SEB	0,950 %	6 000 298	6 000 298	2020-10-28
	SEB	1,410 %	5 934 864	5 934 864	2022-10-28
	<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	-4 495 440	
			<b>15 799 319</b>	<b>17 304 177</b>	

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

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	23 765 000	23 765 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Ränta	1 537	1 762
	Avgifter och hyror	137 834	140 590
		<b>139 371</b>	<b>142 352</b>

<b>Not 15</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Som framgår av avsnitt 7 kommer en relining av resterande del av avloppssystemet ske under 2020 och genomföras av Repipe AB. Arbetet är planerat att starta under kvartal 3, och beräknas ta mellan 3-4 arbetsveckor. Under denna period kommer avloppen att vara avstängda under veckorna. Styrelsen kommer att, i samarbete med Repipe AB, genomföra informationsmöten med närmare detaljer om planering och genomförande.



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Som framgår av avsnitt 7 kommer en relining av resterande del av avloppssystemet ske under 2020 och genomförs av Repipe AB. Arbetet är planerat att starta under kvartal 3, och beräknas ta mellan 3-4 arbetsveckor. Under denna period kommer avloppen att vara avstängda under veckorna. Styrelsen kommer att, i samarbete med Repipe AB, genomföra informationsmöten med närmare detaljer om planering och genomförande.

---

Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 15 / 3 2020

  
Marie Engström Henriksson  
Ordförande

  
Gustav Bodestad  
Sekreterare

  
Greger Nilsson  
Ledamot

  
Robert Nilsson  
Kassör

  
Anna Gottfridsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17 / 3 - 2020  
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 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 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 revisionssed 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. Risker 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 2019 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 revisionssed 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 tryggt 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed 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 2020

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)