





# 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 Näktergalen 16

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 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Lugnet. Föreningens andel är 5,51 procent. Samfälligheten förvaltar sophantering via sopsugen.

#### Styrelsen

Britt Anne-Marie Bjerregaard	Ordförande
Sören Leif Henriksen	Ledamot
Besse Birgitta Lundqvist	Ledamot
Eva Margareta Theander	Ledamot

Pernilla Inga-Lill Jönsson	Suppleant
Nils Ola Schlyter	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
--------------	------------------	----------------

### Valberedning

Nils Andersson  
Fredrik Hellén-Halme

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näktergalen 16	2006	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme via vattenburet radiatornät.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus.

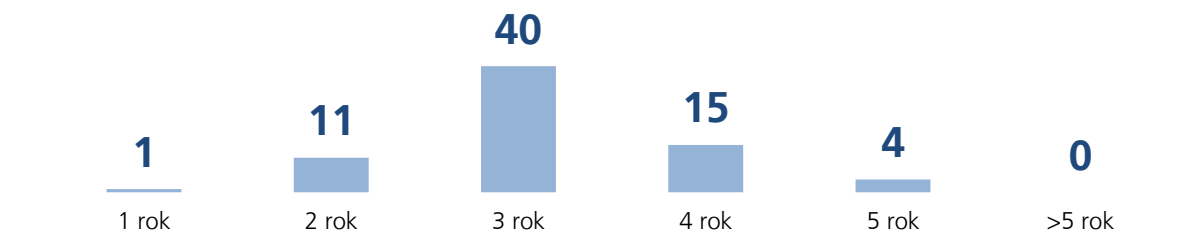
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 920 m<sup>2</sup>, varav 6 020 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 900 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 68 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Hiss i trappa 56	2020	Ny hissmotor, bärlinor och styrsystem. Hisskorgen har uppgraderats med talenhet och ny våningspanel. Samtliga dörrar och fronter har bytts.
Fasad, balkongfronter och balkongplattor	2020	Lagning av balkongplattor, utbyte av rostiga armeringsjärn samt lagning av dålig mjukfog i fasad
Tvätttrum	2020	En ny tvättmaskin och en torktumlare har installerats i tvättstuga nr 1.
Låssystem	2020	Nytt passersystem har installerats för ökad säkerhet. Batteribackup har monterats som säkerhet vid elavbrott.
Källarförråd	2019	Ny energieffektiv och miljövänlig LED belysning har monterats i källarförråden.
Tvätttrum	2019	Två nya tvättmaskiner har installerats.
Garage	2019	Den tidigare spolplattan har på grund av ökade miljökrav ersatts med två nya bilplatser.
Värmecentral	2019	Uppgradering av driftsundercentralen.
Rökluckor	2019	Renovering och uppgradering av rökluckor till elektronisk öppning och förbättrad brandsäkerhet.
Källare	2019	Uppgradering av brandsäkerheten genom nya nödskyltar och fler brandsläckare.
Energideklaration	2018	Fastigheten har energideklarerats.
Tvätttrum	2018	Nytt energisnålt torkskåp har installerats.
Tappvattenledningar	2017	Byte av tappvattenstammarna har genomförts. Samtidigt har de vattenburna handdukstorkarna monterats bort i badrummen och ersatts med elektriska handdukstorkare för de som så önskat.

<b>Utfört underhåll forts</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Trapphusen	2017	Ombyggnation av ventilationssystem i trapphusen har utförts genom utbyte av trapphusaggregat.
Cykelparkering	2016	Fler cykelställ monterats på gården samt ändring av cykelställ i källarcykelrum
Hiss	2016	Byte av hisslinor i trappa 50
Tvätttrum o mangelrum	2016	Ny tvättmaskin och mangel har installerats
OVK	2016 - 2017	Fastigheten har OVK-besiktigats. Samtliga brister som noterats har åtgärdats.
Avloppsstammar	2016	Spolning av samtliga avloppsstammar har gjorts. Filmning har skett för att kontrollera status.
Fogar	2015	Tätning av fasadfogar enligt underhållsplan
Låsbar grind	2015	Höjning och förstärkning av grind mot Kaptensgatan
Matavfallsbehållare	2015	Nergrävning av Molok Biosystem för matavfall
Golvbrunnar i källare	2015	Utbyte av silar på golvbrunnar i källaren
Balkonger	2014	Fågelpiggar har monterats över samtliga balkonger utan heltäckande tak
Barnvagnsrum	2014	Ny energieffektiv belysning är monterad
Låsbar grind	2014 - 2015	Färdigställning av låsbar grind mot Lugna gatan
Låsbar grind	2014 - 2015	Uppsättning av låsbar grind mot Lugna gatan har påbörjats under hösten. Färdigställning beräknas ske i början av 2015
Cykelförråd	2014	Ny energieffektiv belysning är monterad
Cykelnedfart	2014	Ny belysning monterad
Garage	2013	Ny energieffektiv garagebelysning är monterad
Källare	2013	Ny energieffektiv källarbelysning är monterad
Styrelserum	2013	Nytt styrelserum inrett i tidigare torkrum
Mangelrum	2013	Ny el-mangel installerad, borttagning av äldre stenmangel
Gården	2013	Underhållsmålning av terrasstaket och utemöbler
Trappbelysning	2012	Ny energieffektiv trappbelysning monterad i samtliga trappor
Avisning	2012	Automatisk avisningsenhet monterad på burspråk mot Lugna gatan.
Skyddsrum	2012	Genomgripande upprustning av skyddsmaterial samt genomgång av monterad skyddsutrustning
Balkongfronter	2011	Renovering av balkongfronter. Plåtbeklädda, förstärkta och omfogade

<b>Utfört underhåll forts</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Gård	2011	Nytt tätskikt på innegården samt totalrenovering av gården. Nyplantering av växter och ny cykelparkering.
Garageport	2011	Ny garageport monterad
Altaner	2011	Nytt staket istället för mur. Större yta för bostadsrättsinnehavarna
Hiss	2011	Hissen i trappa 56 har genomgått en genomgripande modernisering.
Yttertak	2010	Nytt yttertak med krönbeslag och rostfria brunnar har lagts på fastighetens båda huskroppar.
Hiss	2010	Hissen i trappa 52 har genomgått en genomgripande modernisering.
Gård	2010 - 2011	Investering i nya tätskikt mot båda huskropparna på innergården, altaner och garagemur.
Rökluckor	2010	Rökluckor på husets yttertak för evakuering av rök i trapphusen har bytts ut mot nya.
Staket/Spaljé	2009	Trästaket och spaljé mot Lugna gatan har reparerats och målats.
Hiss	2009	Hissen i trappa 54 har genomgått en genomgripande modernisering.
Låsbar grind	2009	En låsbar grind har monterats mot Kaptensgatan för att förhindra obehörig trafik genom innergården.
Porttelefonsystem	2009	Porttelefonsystemet har renoverats och samtliga lägenheter har fått nya handenheter.
Energideklaration	2008	Fastigheten har energideklarerats.
Energisparsystem	2007 - 2008	Ett moderniserat värme- och ventilationssystem med bland annat tryckstyrda fläktar har installerats. Värmeväxlaren i värmecentralen har renoverats.
Bredband	2007	Bredband har installerats i samtliga lägenheter i fastigheten.
Säkerhetsdörrar och låssystem	2007	Dörrar till gemensamma utrymmen har ersatts med säkerhetsdörrar och nytt låssystem har installerats.
Fönster	2007 - 2009	Yttre fönsterbågar i norr och öster har ersatts med underhållsfria aluminiumbågar och därmed är i princip samtliga fönster utbytta. Undantag är fönster under tak (balkonger) som målades 2007.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Hissar trappa 52 och 54	2022	Motorbyte och byte av dörrar.



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetservice	FastighetsTeamet AB
Städning	FastighetsTeamet AB
Service hissar	KONE AB
Jourttjänst	FastighetsTeamet AB
Besiktning hissar och garageport	Kiwa Inspecta AB
Kabel-TV	Telenor
Bredband	Ownit
Nyckel- och låshantering	AB Låscentralen
Service garageport	KONE AB
Service/underhåll av brandsläckare	Presto Brandsäkerhet AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Värme och ventilation	FastighetsTeamet AB
Halk- och snöservice	LM Syd HB
Driftsövervakning och serviceavtal värmecentral	Svensk Energi Consult AB
Service/underhåll av utrustning i tvättstugorna	Bengtssons Tvättmaskinservice AB

## Föreningens ekonomi

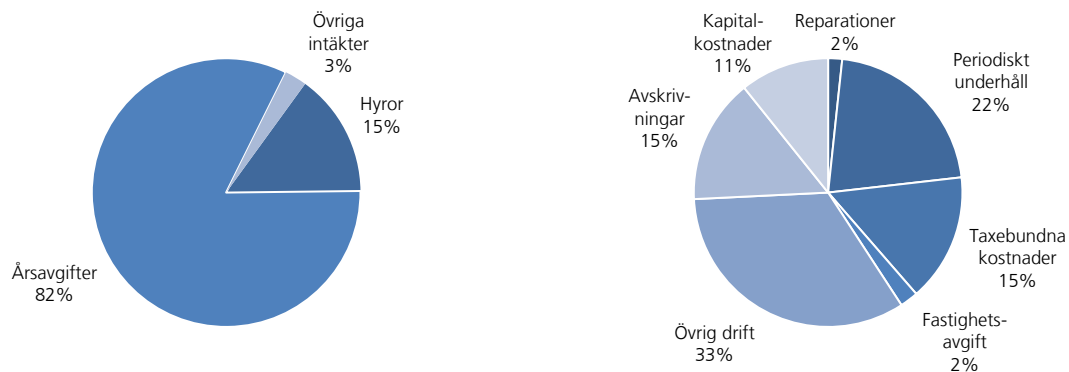
Föreningens lån i Swedbank på 2.902.500 kr har lösts.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 1 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 730 978</b>	<b>2 847 328</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 211 475	5 067 821
Finansiella intäkter	127	78
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 247
Medlemsinsatser	4 625 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	103 980
	<b>9 836 602</b>	<b>5 179 126</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 962 299	3 366 226
Finansiella kostnader	575 079	622 276
Ökning av kortfristiga fordringar	2 367 492	0
Minskning av långfristiga skulder	3 261 000	366 000
Minskning av kortfristiga skulder	222 643	0
	<b>10 388 513</b>	<b>4 354 502</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 179 067</b>	<b>3 671 952</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-551 911</b>	<b>824 624</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

Genom förhandlingar med Hyresnämnden har hyrorna i föreningens lägenheter beräknats i enlighet med bruksvärdet. Detta har inneburit ökade hyresintäkter.

Efter ett antal år med juridisk prövning i Hyresnämnd och Hovrätt, har ett hyresavtal inte förlängts. Detta möjliggjorde att lägenheten kunde ombildas och säljas. En kostnad från en tidigare brand i lägenheten, upptagen som en fordran till 60.392 kr, har i samband med avflyttning och försäljning, avskrivits som definitiv förlust. Av föreningens juristkostnader har 110.036 kr ersatts av försäkringsbolaget.

Ytterligare en lägenhet har strax före årsskiftet ombildats och försålts.

Vid årets slut har föreningen tre hyreslägenheter, i en av dessa har föreningen bytt kylskåp.

I garaget har en uppställningsplats för bil ersatts med 4 platser för MC och lådcyklar.

Täthetskontroll och pluggning av den tidigare spolplattans oljeavskiljare har genomförts. Intygen har på begäran insänts till Miljöförvaltningen.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats och styrelsen har beslutat följa den 30-åriga planen.

Omfattande renovering av balkongplattor, balkongfronter och mjukfogar har skett. Bortknackning av lös betong samt lagning av balkongplattorna, borttagning av synligt rostiga armeringsjärn och ersättning med rostfria järn i balkongfronterna. Dålig mjukfog har bytts.

Hissen i trappa 56 har fått ny motor, bärlinor och styrsystem. Hisskorgen har uppgraderats med talenhet och ny våningspanel. Samtliga dörrar och fronter är utbytta.

För att höja säkerheten för de boende har nytt passersystem installerats. En batteribackup har monterats som säkerhet vid elavbrott.

En ny tvättmaskin samt en ny torktumlare har installerats i tvättstuga nr 1. Föreningen har tecknat serviceavtal för båda tvättstugorna.

Tillverkning och montering av krönplåt på murkrön vid cykelparkeringen mot Lugna gatan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 68 st  
Överlåtelser under året: 5 st  
Nyupplåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 98  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 99

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	767	771	763	762
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 123	1 104	1 058	1 003
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 623	8 204	8 489	8 556
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	17	17	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	64	67	73	77
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	25	22	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	83	90	126	135
Soliditet (%)	62	58	58	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-132	274	373	-2 729
Nettoomsättning (tkr)	5 085	5 064	4 983	4 953

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 020 m<sup>2</sup> bostäder och 900 m<sup>2</sup> lokaler.

## 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	63 337 534	1 833 865	0	61 503 669
Upplåtelseavgifter	8 099 533	2 791 135	0	5 308 398
Fond för yttre underhåll	1 167 541	540 000	-398 614	1 026 155
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>72 604 608</b>	<b>5 165 000</b>	<b>-398 614</b>	<b>67 838 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 645 342	-540 000	672 252	-2 777 594
Årets resultat	-131 535	-131 535	-273 638	273 638
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 776 877</b>	<b>-671 535</b>	<b>398 614</b>	<b>-2 503 956</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>69 827 731</b>	<b>4 493 465</b>	<b>0</b>	<b>65 334 266</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-131 535
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 105 343
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-540 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 776 878</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>1 145 764</u>
<b>-1 631 114</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	5 084 611	5 064 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	126 864	3 424
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 211 475</b>	<b>5 067 821</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 592 024	-3 020 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-264 048	-225 354
Personalkostnader	Not 6	-106 226	-119 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-805 760	-805 760
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 768 058</b>	<b>-4 171 985</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>443 417</b>	<b>895 836</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		127	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-575 079	-622 276
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-574 952</b>	<b>-622 198</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-131 535</b>	<b>273 638</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-131 535</b>	<b>273 638</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 <span style="float: right;">Not 8</span>	107 493 093	108 298 853
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>107 493 093</b>	<b>108 298 853</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>107 493 093</b>	<b>108 298 853</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	3 962	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	4 781 290	2 588 579
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 785 252</b>	<b>2 588 639</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	834 328	1 156 334
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>834 328</b>	<b>1 156 334</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>5 619 580</b>	<b>3 744 974</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>113 112 673</b>	<b>112 043 826</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		71 437 067	66 812 067
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 167 541	1 026 155
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 604 608</b>	<b>67 838 222</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 645 342	-2 777 594
Årets resultat		-131 535	273 638
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 776 877</b>	<b>-2 503 956</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>69 827 731</b>	<b>65 334 266</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	29 314 000	45 653 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 314 000</b>	<b>45 653 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 444 000	366 000
Leverantörsskulder		107 733	205 898
Skatteskulder		11 282	7 590
Övriga skulder		761	64 621
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	407 166	412 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 970 942</b>	<b>1 056 560</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 112 673</b>	<b>112 043 826</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	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Hissanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Fönster	20 år	20 år
Tak	30 år	30 år
Elanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	4 300 885	4 212 714
Hyror bostäder	410 896	490 811
Hyror lokaler	50 719	50 217
Hyror garage	310 351	295 877
Kabel-TV intäkter	4 080	5 100
Bredbandsintäkter	7 680	9 600
Öresutjämning	0	78
	<b>5 084 611</b>	<b>5 064 397</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	110 036	0
Övriga intäkter	16 828	3 424
	<b>126 864</b>	<b>3 424</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	264 336	254 160
	Fastighetsskötsel beställning	18 792	26 030
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 275	34 586
	Snöröjning/sandning	1 861	5 876
	Hissbesiktning	6 466	7 471
	Gemensamma utrymmen	0	1 582
	Gård	2 471	355
	Serviceavtal	29 256	23 030
	Förbrukningsmateriel	2 289	5 485
	Brandskydd	3 288	1 225
	Fordon	83	248
		<b>334 115</b>	<b>360 047</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	3 958	0
	Gemensamma utrymmen	10 089	4 186
	Tvättstuga	12 220	5 311
	Sophantering/återvinning	0	1 856
	Källare	0	9 316
	Entré/trapphus	0	2 644
	Lås	6 354	13 989
	VVS	24 933	4 000
	Värmeanläggning/undercentral	0	47 395
	Elinstallationer	0	10 071
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 559	0
	Hiss	14 253	47 925
	Mark/gård/utemiljö	0	2 069
	Garage/parkering	1 925	0
	Skador/klotter/skadegörelse	11 476	1 604
		<b>86 767</b>	<b>150 365</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	23 057	0
	Tvättstuga	81 990	87 539
	Lås	165 615	0
	Värmeanläggning	45 000	0
	Ventilation	0	85 740
	Hiss	488 298	88 781
	Huskropp utvändigt	12 643	0
	Fasad	0	126 525
	Balkonger/altaner	295 681	0
	Mark/gård/utemiljö	9 250	0
	Garage/parkering	24 231	10 029
		<b>1 145 764</b>	<b>398 615</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	113 304	119 693
	Värme	443 333	463 985
	Vatten	181 270	172 250
	Sophämtning/renhållning	82 587	150 645
	Grovsopor	2 414	1 774
		<b>822 908</b>	<b>908 347</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER forts	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	98 125	95 243
	Tomträttsavgäld	842 800	842 800
	Kabel-TV	49 216	56 822
	Bredband	93 720	93 720
		<b>1 083 861</b>	<b>1 088 585</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>118 609</b>	<b>114 917</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 592 024</b>	<b>3 020 876</b>

<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	306	1 819
	Tele- och datakommunikation	0	938
	Juridiska åtgärder	0	62 675
	Inkassering avgift/hyra	339	0
	Hysesförluster	60	0
	Övriga förluster *	60 392	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	19 250
	Föreningskostnader	5 438	7 606
	Styrelseomkostnader	0	3 158
	Fritids- och trivselkostnader	170	0
	Förvaltningsarvode	104 096	102 494
	Administration	8 987	8 284
	Konsultarvode	60 000	12 500
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 760	6 630
		<b>264 048</b>	<b>225 354</b>

\*Nedskrivning av fordran kopplat till tvist med tidigare hyresrätt.

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<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	90 630	97 470
	Sociala kostnader	15 596	22 526
		<b>106 226</b>	<b>119 996</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	604 402	604 402
	Förbättringar	201 357	201 357
		<b>805 760</b>	<b>805 760</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	115 480 272	115 480 272
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>115 480 272</b>	<b>115 480 272</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 181 419	-6 375 659
	Årets avskrivningar enligt plan	-805 760	-805 760
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 987 178</b>	<b>-7 181 419</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>107 493 093</b>	<b>108 298 853</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	37 242 000	37 242 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	66 715 000	66 715 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
		<b>120 715 000</b>	<b>120 715 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 715 000	1 715 000
		<b>120 715 000</b>	<b>120 715 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturerering	0	954
	Osäkra kundfordringar	0	60 392
	Skattekonto	11 551	11 615
	Klientmedel hos SBC	2 344 739	2 515 618
	Fordringar *	2 425 000	0
		<b>4 781 290</b>	<b>2 588 579</b>

\*Fordran avser såld lägenhet.

<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	1 026 155	540 000
	Reservering enligt stadgar	540 000	540 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-398 614	-53 845
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 167 541</b>	<b>1 026 155</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	0,000 %	0	2 925 000	Löst
Swedbank	1,400 %	13 108 000	13 108 000	2021-03-25
SEB	0,780 %	7 600 000	7 600 000	2022-01-28
SEB	1,510 %	9 932 000	10 268 000	2023-09-28
Swedbank	1,230 %	7 118 000	7 118 000	2024-03-25
Swedbank	0,810 %	5 000 000	5 000 000	2025-09-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 758 000</b>	<b>46 019 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 444 000	-366 000	
		<b>29 314 000</b>	<b>45 653 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 40 928 000 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	60 200 000	60 200 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ränta	5 093	18 929
Avgifter och hyror	402 073	393 522
	<b>407 166</b>	<b>412 451</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Hissrenoveringar i trapporna 52 Och 54 beräknas ske under 2022.



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 6 / 3 2021

  
Britt Anne-Maria Bjerregaard  
Ordförande

  
Sören Leif Henriksen  
Ledamot

  
Besse Birgitta Lundqvist  
Ledamot

  
Eva Margareta Theander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 3 2021

  
Grant Thornton Sweden AB  
Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Näktergalen 16  
Org.nr. 769614-3077

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 16 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar


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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
  - skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
  - utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
  - drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
  - utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland 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 för Brf Näktergalen 16 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö den 9 mars 2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	4 370 000	4 300 885	4 299 839
Hyror bostäder	318 000	410 896	404 500
Hyror lokaler	50 000	50 719	50 700
Hyror garage	312 000	310 351	311 600
Kabel-TV intäkter	3 060	4 080	4 000
Bredbandsintäkter	5 760	7 680	7 700
Öresutjämning	0	0	0
Försäkringersättning	0	110 036	0
Övriga intäkter	0	16 828	0
	<b>5 058 820</b>	<b>5 211 475</b>	<b>5 078 339</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-273 000	-264 336	-260 000
Fastighetskötsel beställning	-40 000	-18 792	-40 000
Fastighetskötsel gård beställning	-14 000	-5 275	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	-1 861	-25 000
Hissbesiktning	-8 000	-6 466	-8 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-3 000	-2 471	-5 000
Serviceavtal	-32 000	-29 256	-26 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-2 289	-5 000
Brandskydd	-2 000	-3 288	-2 000
Fordon	0	-83	0
	<b>-394 000</b>	<b>-334 115</b>	<b>-377 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-40 000	0	-200 000
Brf Lägenheter	0	-3 958	0
Gemensamma utrymmen	0	-10 089	0
Tvättstuga	0	-12 220	0
Lås	0	-6 354	0
VVS	0	-24 933	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 559	0
Hiss	0	-14 253	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
Garage/parkering	-110 000	-1 925	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-11 476	0
	<b>-250 000</b>	<b>-86 767</b>	<b>-200 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-90 000	0	0
Gemensamma utrymmen	0	-23 057	0
Tvättstuga	-28 000	-81 990	0
Lås	0	-165 615	0
Värmeanläggning	0	-45 000	0
Hiss	0	-488 298	-550 000
Huskropp utvändigt	0	-12 643	0
Fasad	0	0	-650 000
Balkonger/altaner	0	-295 681	0
Mark/gård/utemiljö	0	-9 250	0
Garage/parkering	0	-24 231	0
	<b>-118 000</b>	<b>-1 145 764</b>	<b>-1 200 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-125 000	-113 304	-125 000
Värme	-483 000	-443 333	-524 000
Vatten	-180 000	-181 270	-153 000
Sophämtning/renhållning	-105 200	-82 587	-105 200
Grovsopor	-2 000	-2 414	-2 000
	<b>-895 200</b>	<b>-822 908</b>	<b>-909 200</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-100 000	-98 125	-97 000
Tomträttsavgäld	-843 000	-842 800	-843 000
Kabel-TV	-60 000	-49 216	-50 000
Bredband	-98 000	-93 720	-96 000
	<b>-1 101 000</b>	<b>-1 083 861</b>	<b>-1 086 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-115 000	-118 609	-114 980
	<b>-115 000</b>	<b>-118 609</b>	<b>-114 980</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-306	-1 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Inkassering avgift/hyra	0	-339	0
Hysesförluster	0	-60	0
Övriga förluster	0	-60 392	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-17 500	-20 000
Föreningskostnader	-8 000	-5 438	-8 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-170	-1 000
Förvaltningsarvode	-108 000	-104 096	-105 000
Administration	-10 000	-8 987	-10 000
Konsultarvode	0	-60 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 760	-7 000
	<b>-161 000</b>	<b>-264 048</b>	<b>-155 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-85 000	-83 700	-85 000
Övriga arvoden	-17 000	-6 930	-20 000
Arbetsgivaravgifter	-35 000	-15 596	-35 000
	<b>-137 000</b>	<b>-106 226</b>	<b>-140 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-605 000	-604 402	-605 000
Förbättringar	-202 000	-201 357	-202 000
	<b>-807 000</b>	<b>-805 760</b>	<b>-807 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-3 978 200</b>	<b>-4 768 058</b>	<b>-4 989 180</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>1 080 620</b>	<b>443 417</b>	<b>89 159</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	83	0
Övriga ränteintäkter	0	44	0
Låneräntor	-466 000	-575 522	-734 000
Övriga räntekostnader	0	443	0
	<b>-466 000</b>	<b>-574 952</b>	<b>-734 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>614 620</b>	<b>-131 535</b>	<b>-644 841</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)