



# 2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Aftonen



# 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 Aftonen

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.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas 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 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 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

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Andrea Maria Katarina Ax Karlsén | Ledamot |
| Robert Adam Bergman Carter       | Ledamot |
| Jenny Eva Lotta Carlsson         | Ledamot |
| Ivan Gusic                       | Ledamot |
| Jan Michael Faltz Olsen          | Ledamot |

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

|              |                  |                |
|--------------|------------------|----------------|
| Boel Hansson | Ordinarie Extern | Grant Thornton |
| Ola Nystedt  | Ordinarie Intern |                |

#### Valberedning

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Joel Herslow | Sammanställande |
|--------------|-----------------|

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Aftonen 7            | 1936    | Malmö  |

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

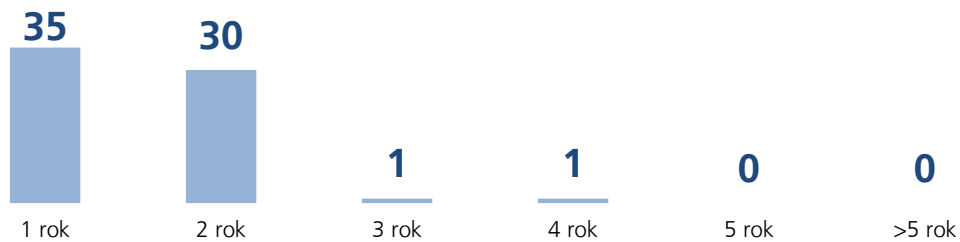
Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 016 m<sup>2</sup>, varav 3 016 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum  
Övernattninglägenhet

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll  | År          | Kommentar   |
|---|-------------|---|
| Besiktning av reliningen i badrummen                      | 2019        |   |
| Fönsterrenovering genomförd                               | 2018        | Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna |
| OVK genomförd   | 2018        |   |
| Underhåll av bottenplattan                                | 2018        |   |
| Spolning av stammar i kök och badrum                      | 2017        |   |
| Nya brandsläckare på vind och i källare                   | 2017        |   |
| Energideklaration genomförd                               | 2017        |   |
| Renovering av gästrummet                                  | 2017        |   |
| Renovering av staket på innegård                          | 2015        |   |
| Ny tvättmaskin  | 2015        |   |
| Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster | 2013        |   |
| Nytt tak och renoveringen av skorstenar                   | 2012        |   |
| Renovering av fasad                                       | 2012        |   |
| Renovering av balkonger                                   | 2012        |   |
| TV-antenn monterad  | 2011        |   |
| Färdigställt övernattningsrum                             | 2010        |   |
| Renovering av tvättstugor                                 | 2010        |   |
| Byte av källardörrar                                      | 2009        |   |
| Cykeltak på gården  | 2008 - 2009 |   |
| Trädäck på gården   | 2008        |   |
| Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster   | 2007        |   |
| Källarfönster och dörrar renoverade                       | 2007        |   |
| Relining av avloppsstammar                                | 2007        |   |
| Brandsläckare har monterats i alla trapphus               | 2007        |   |
| Bredbandsuppkoppling                                      | 2005        |   |
| Rörstambyte   | 2004 - 2005 | Endast tappvatten.  |
| Bredband indraget   | 2004 - 2005 |   |
| Tvättmaskin och torkskåp                                  | 2004 - 2006 | Två nya tvättmaskiner och två torkskåp  |
| Elstambyte  | 2002 - 2003 |   |
| Byte till säkerhetsdörrar                                 | 2002        |   |
| Trapphusrenovering  |             |   |
| Fönsterbyte   |             |   |
| Installation av termostater                               |             |   |
| Planerat underhåll  | År          | Kommentar   |
| Relining av bottenplattan                                 | 2020        |   |
| Stambyte  | 2021        | Diskussioner förs, inget bestämt  |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                 | Leverantör       |
|-----------------------|------------------|
| Internetleverantör    | Bredbandsbolaget |
| Vaktmästare           | P & B Management |
| Ekonomisk förvaltning | SBC              |
| Städare               | Sesab            |
| Juridisk rådgivning   | SBC              |

## Föreningens ekonomi

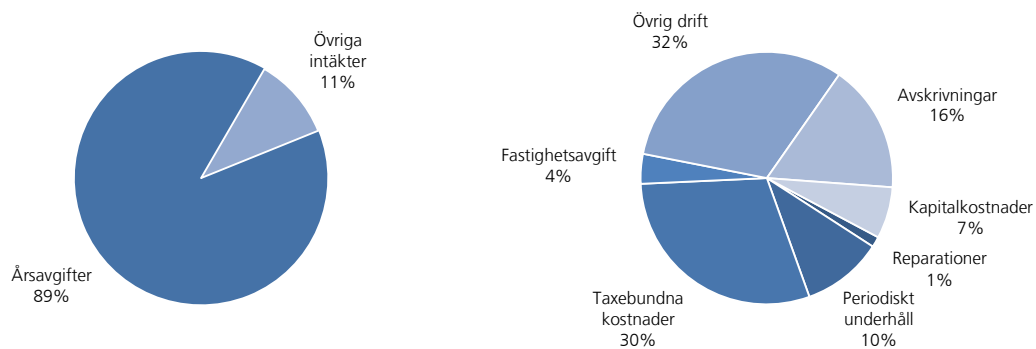
Föreningens ekonomi är fortfarande god, belåningen förhållandevis låg, och kassaflödet högt. Vi kommer dock att göra en strategisk höjning av avgiften för att ta höjd för det eventuella stambytet och för kommande räntehöjningar.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 431 820</b> | <b>1 919 807</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 2 292 829        | 2 246 016        |
| Finansiella intäkter                     | 138              | 1 155            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 9 086            | 11 209           |
| Ökning av långfristiga skulder           | 0                | 1 686 500        |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 500 614          |
|  | <b>2 302 053</b> | <b>4 445 494</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 1 898 018        | 3 805 436        |
| Finansiella kostnader                    | 163 627          | 128 045          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 331 000          | 0                |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 470 177          | 0                |
|  | <b>2 862 822</b> | <b>3 933 481</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 871 396</b> | <b>2 431 820</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-560 425</b>  | <b>512 013</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

Fönsterrenovering (inkl. trapphus, källarfönster, och portar) slutfördes.

Vi har anlitat en konsultfirma för att upprätta en underhållsplan. Beräknas vara klar i början av 2020.

Rutinkontroll av brandsläckare har utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 88

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 89

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018   | 2017  | 2016  |
|--|-------|--------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 680   | 665    | 679   | 683   |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 596 | 3 705  | 3 146 | 3 256 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 20    | 19     | 16    | 16    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 144   | 159    | 150   | 142   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 62    | 38     | 43    | 45    |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 54    | 42     | 42    | 65    |
| Soliditet (%)                            | 1     | 3      | 20    | 18    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -175  | -2 116 | 212   | 281   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 2 288 | 2 243  | 2 285 | 2 296 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 016 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 68 600                     | 0                        | 0  | 68 600                     |
| Fond för yttre underhåll       | 108 000                    | 108 000                  | -1 072 663   | 1 072 663                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>176 600</b>             | <b>108 000</b>           | <b>-1 072 663</b>  | <b>1 141 263</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | 130 099                    | -108 000                 | -1 043 133   | 1 281 232                  |
| Årets resultat                 | -174 669                   | -174 669                 | 2 115 796  | -2 115 796                 |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-44 570</b>             | <b>-282 669</b>          | <b>1 072 663</b>   | <b>-834 564</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>132 030</b>             | <b>-174 669</b>          | <b>0</b>   | <b>306 699</b>             |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                |
|--|----------------|
| årets resultat   | -174 669       |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | 238 099        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -108 000       |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-44 570</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|               |
|---------------|
| 108 000       |
| <b>63 430</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 | 2 288 268         | 2 243 016         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 4 561             | 3 000             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>2 292 829</b>  | <b>2 246 016</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 648 978        | -3 543 994        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -137 332          | -156 306          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -111 707          | -105 136          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -406 335          | -429 486          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-2 304 353</b> | <b>-4 234 922</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>-11 524</b>    | <b>-1 988 906</b> |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 138               | 1 155             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -163 627          | -128 045          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-163 489</b>   | <b>-126 890</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-175 013</b>   | <b>-2 115 796</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-175 013</b>   | <b>-2 115 796</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  | 9 340 827         | 9 747 163         |
| Inventarier                                    | Not 9  | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>9 340 827</b>  | <b>9 747 163</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga fordringar                  |        | 3 500             | 3 500             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>3 500</b>      | <b>3 500</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>9 344 327</b>  | <b>9 750 663</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 139               | 129               |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10 | 1 935 236         | 508 632           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>1 935 375</b>  | <b>508 761</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 0                 | 1 996 124         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>0</b>          | <b>1 996 124</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>1 935 375</b>  | <b>2 504 885</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>11 279 702</b> | <b>12 255 548</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                                |           | 68 600            | 68 600            |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 11    | 108 000           | 1 072 663         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>176 600</b>    | <b>1 141 263</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | 130 099           | 1 281 232         |
| Årets resultat                                 |           | -174 669          | -2 115 796        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-44 570</b>    | <b>-834 564</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>132 030</b>    | <b>306 699</b>    |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 12,13 | 10 513 413        | 10 844 413        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>10 513 413</b> | <b>10 844 413</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 331 000           | 331 000           |
| Leverantörsskulder                             |           | 67 121            | 515 507           |
| Övriga skulder                                 |           | 49 840            | 700               |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 14    | 186 298           | 257 229           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>634 259</b>    | <b>1 104 436</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>11 279 702</b> | <b>12 255 548</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 anspråktagande 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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|-------------------------|-----------------|-----------------|
| Byggnader               | 100 år          | 100 år          |
| Fastighetsförbättringar | 36 år           | 36 år           |
| Elanläggning            | 20 år           | 20 år           |
| Port/säkerhetsdörr      | 20 år           | 20 år           |
| Stambyte                | 50 år           | 50 år           |
| Markanläggning          | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Inventarier             | Fullt avskriven | Fullt avskriven |
| Fasadrenovering         | 40 år           | 40 år           |
| Balkonger               | 40 år           | 40 år           |
| Tak                     | 40 år           | 40 år           |

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|-------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter       | 2 051 041        | 2 005 908        |
| Bredbandsintäkter | 132 660          | 132 660          |
| Vattenintäkter    | 104 520          | 104 520          |
| Öresutjämning     | 47               | -72              |
|                   | <b>2 288 268</b> | <b>2 243 016</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | <b>2019</b>  | <b>2018</b>  |
|-----------------|--------------|--------------|
| Övriga intäkter | 4 561        | 3 000        |
|                 | <b>4 561</b> | <b>3 000</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 76 138           | 76 189           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 875              | 2 791            |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 1 413            | 438              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0                | 3 500            |
|              | Städning entreprenad                   | 113 826          | 102 120          |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 29 313           |
|              | Hissbesiktning                         | 0                | 0                |
|              | Gård                                   | 0                | 2 150            |
|              | Serviceavtal                           | 3 471            | 0                |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 0                | 1 787            |
|              | Brandskydd                             | 750              | 750              |
|              |  | <b>196 473</b>   | <b>219 038</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Tvättstuga                             | 2 787            | 19 293           |
|              | Lås                                    | 0                | 5 515            |
|              | VVS                                    | 4 611            | 3 931            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0                | 7 841            |
|              | Elinstallationer                       | 4 697            | 437              |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 3 835            |
|              | Tak                                    | 0                | 3 925            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 8 417            | 6 831            |
|              | Vattenskada                            | 11 148           | 0                |
|              |  | <b>31 660</b>    | <b>51 608</b>    |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 162 495          | 0                |
|              | VVS                                    | 0                | 127 600          |
|              | Ventilation                            | 0                | 27 756           |
|              | Fönster                                | 255 946          | 2 169 125        |
|              |  | <b>418 441</b>   | <b>2 324 481</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 58 827           | 57 410           |
|              | Värme                                  | 433 172          | 479 066          |
|              | Vatten                                 | 187 988          | 114 961          |
|              | Sophämtning/renhållning                | 51 204           | 38 740           |
|              | Grovsopor                              | 4 878            | 16 232           |
|              |  | <b>736 069</b>   | <b>706 409</b>   |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 39 916           | 34 798           |
|              | Självrisk                              | 1 500            | 0                |
|              | Bredband                               | 132 660          | 132 660          |
|              |  | <b>174 076</b>   | <b>167 458</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>92 259</b>    | <b>75 000</b>    |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 648 978</b> | <b>3 543 994</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | Tele- och datakommunikation                   | 501               | 483               |
|              | Inkassering avgift/hyra                       | 6 800             | 4 675             |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 16 715            | 17 909            |
|              | Föreningskostnader                            | 406               | 650               |
|              | Styrelseomkostnader                           | 0                 | 3 010             |
|              | Fritids- och trivselkostnader                 | 2 019             | 1 153             |
|              | Förvaltningsarvode                            | 101 596           | 98 484            |
|              | Administration                                | 3 920             | 7 785             |
|              | Konsultarvode                                 | 5 375             | 9 768             |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För                | 0                 | 12 390            |
|              |   | <b>137 332</b>    | <b>156 306</b>    |
| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                      | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>        |                   |                   |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd.      |                   |                   |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>       |                   |                   |
|              | Styrelse och internrevisor                    | 85 000            | 80 000            |
|              | Sociala kostnader                             | 26 707            | 25 136            |
|              |   | <b>111 707</b>    | <b>105 136</b>    |
| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | Byggnad                                       | 6 830             | 6 830             |
|              | Förbättringar                                 | 399 505           | 399 505           |
|              | Markanläggning                                | 0                 | 23 151            |
|              |   | <b>406 335</b>    | <b>429 486</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                              | 15 941 679        | 15 941 679        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>15 941 679</b> | <b>15 941 679</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -6 194 516        | -5 765 029        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -406 335          | -429 486          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-6 600 851</b> | <b>-6 194 516</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>9 340 827</b>  | <b>9 747 163</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 21 000 000        | 16 800 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 15 000 000        | 8 200 000         |
|              |   | <b>36 000 000</b> | <b>25 000 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 36 000 000        | 25 000 000        |
|              |   | <b>36 000 000</b> | <b>25 000 000</b> |

|               |  |                   |                   |                   |                    |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 9</b>  | INVENTARIER                                    |                   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                    |
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |                   |                    |
|               | Vid årets början                               |                   | 117 299           | 117 299           |                    |
|               | Nyanskaffningar                                |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               | Utrangering/försäljning                        |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              |                   | <b>117 299</b>    | <b>117 299</b>    |                    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |                   |                    |
|               | Vid årets början                               |                   | -117 299          | -117 299          |                    |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               | Utrangering/försäljning                        |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> |                   | <b>-117 299</b>   | <b>-117 299</b>   |                    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      |                   | <b>0</b>          | <b>0</b>          |                    |
| <b>Not 10</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              |                   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                    |
|               | Skattekonto                                    |                   | 38 466            | 31 512            |                    |
|               | Skattefordran                                  |                   | 24 165            | 41 424            |                    |
|               | Klientmedel hos SBC                            |                   | 1 871 396         | 435 696           |                    |
|               | Fordringar kreditfakturor                      |                   | 1 209             | 0                 |                    |
|               |  |                   | <b>1 935 236</b>  | <b>508 632</b>    |                    |
| <b>Not 11</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL                       |                   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |                    |
|               | Vid årets början                               |                   | 1 072 663         | 1 076 205         |                    |
|               | Reservering enligt stadgar                     |                   | 108 000           | 75 000            |                    |
|               | Reservering enligt stämmobeslut                |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stadgar                 |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut            |                   | -1 072 663        | -78 542           |                    |
|               | <b>Vid årets slut</b>                          |                   | <b>108 000</b>    | <b>1 072 663</b>  |                    |
| <b>Not 12</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                   |                    |
|               |  | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               |  | <b>2019-12-31</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Swedbank                                       | 1,598 %           | 2 993 203         | 3 103 483         | Rörligt            |
|               | Swedbank                                       | 1,465 %           | 3 722 500         | 3 792 500         | Rörligt            |
|               | Swedbank                                       | 1,640 %           | 4 128 710         | 4 279 430         | 2021-12-22         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>10 844 413</b> | <b>11 175 413</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | -331 000          | -331 000          |                    |
|               |  |                   | <b>10 513 413</b> | <b>10 844 413</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 189 413 kr.

| <b>Not 13</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar | 11 325 000        | 11 325 000        |

| <b>Not 14</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Arvoden                                      | 4 000             | 80 000            |
|               | Sociala avgifter                             | 1 257             | 25 136            |
|               | Ränta  | 15 904            | 15 245            |
|               | Avgifter och hyror                           | 165 137           | 136 848           |
|               |  | <b>186 298</b>    | <b>257 229</b>    |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi diskuterar för närvarande ett stambyte i föreningen. Ganska stor sannolikhet att det kommer behövas. I så fall kommer vi att ta upp ett större lån.



---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 30 / 3 2020



Andrea Maria Katarina Ax Karlsén  
Ledamot



Robert Adam Bergman Carter  
Ledamot



Jenny Eva Lotta Carlsson  
Ledamot



Ivan Gusic  
Ledamot



Jan-Michael Faltz Olsen  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3 2020



Boel Hansson  
Extern revisor



Ola Nystedt  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aftonen  
Org.nr. 746000-4513

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aftonen för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Aftonen för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 30 mars 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

## Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 2 066 000          | 2 051 041          | 2 050 000          |
| Bredbandsintäkter                  | 132 000            | 132 660            | 132 000            |
| Vattenintäkter                     | 108 000            | 104 520            | 106 000            |
| Öresutjämning                      | 0                  | 47                 | 0                  |
| Övriga intäkter                    | 0                  | 4 561              | 0                  |
|                                    | <b>2 306 000</b>   | <b>2 292 829</b>   | <b>2 288 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -80 000            | -76 138            | -78 000            |
| Fastighetsskötsel beställning      | -3 000             | -875               | -3 000             |
| Fastighetsskötsel gård beställning | -3 000             | -1 413             | -3 000             |
| Snöröjning/sandning                | -1 000             | 0                  | -1 000             |
| Städning entreprenad               | -115 000           | -113 826           | -110 000           |
| Städning enligt beställning        | -2 000             | 0                  | -4 000             |
| Hissbesiktning                     | 0                  | -2 900             | 0                  |
| Myndighetstillsyn                  | 0                  | 0                  | -9 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -3 000             | 0                  | -4 000             |
| Gård                               | -3 000             | 0                  | -3 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -4 000             | 0                  | -3 000             |
| Brandskydd                         | 0                  | -750               | -25 000            |
|                                    | <b>-214 000</b>    | <b>-195 902</b>    | <b>-243 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -35 000            | 0                  | -29 000            |
| Tvättstuga                         | 0                  | -2 787             | 0                  |
| Entré/trapphus                     | 0                  | 0                  | -50 000            |
| VVS                                | 0                  | -4 611             | 0                  |
| Elinstallationer                   | 0                  | -4 697             | 0                  |
| Hiss                               | 0                  | -571               | 0                  |
| Skador/klotter/skadegörelse        | 0                  | -8 417             | -5 000             |
| Vattenskada                        | 0                  | -11 148            | 0                  |
|                                    | <b>-35 000</b>     | <b>-32 231</b>     | <b>-84 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | 0                  | 0                  | -1 800 000         |
| Lås                                | 0                  | 0                  | -7 000             |
| Fönster                            | 0                  | -255 946           | 0                  |
|                                    | <b>0</b>           | <b>-255 946</b>    | <b>-1 807 000</b>  |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -60 000            | -58 827            | -52 000            |
| Värme                              | -499 000           | -433 172           | -472 000           |
| Vatten                             | -115 000           | -187 988           | -131 000           |
| Sophämtning/renhållning            | -41 000            | -51 204            | -33 000            |
| Grovsopor                          | -17 000            | -4 878             | -31 000            |
|                                    | <b>-732 000</b>    | <b>-736 069</b>    | <b>-719 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -37 000            | -39 916            | -36 000            |
| Självrisk                          | 0                  | -1 500             | 0                  |
| Bredband                           | -139 000           | -132 660           | -139 000           |
|                                    | <b>-176 000</b>    | <b>-174 076</b>    | <b>-175 000</b>    |
| <b>Fastighetsskatt</b>             |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.      | -92 319            | -92 259            | -75 000            |
|                                    | <b>-92 319</b>     | <b>-92 259</b>     | <b>-75 000</b>     |

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

|                                |                 |                 |                 |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Tele- och datakommunikation    | -1 000          | -501            | -1 000          |
| Inkassering avgift/hyra        | 0               | -6 800          | 0               |
| Revisionsarvode extern revisor | -19 000         | -16 715         | -19 000         |
| Föreningskostnader             | -1 000          | -406            | -3 000          |
| Styrelseomkostnader            | -4 000          | 0               | -4 000          |
| Fritids- och trivselkostnader  | -2 000          | -2 019          | -4 000          |
| Förvaltningsarvode             | -104 000        | -101 596        | -100 000        |
| Administration                 | -6 000          | -3 920          | -5 000          |
| Konsultarvode                  | 0               | -167 870        | 0               |
| Tidningar facklitteratur       | 0               | 0               | -500            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | -13 000         | 0               | 0               |
|                                | <b>-150 000</b> | <b>-299 827</b> | <b>-136 500</b> |

**Personalkostnader**

|                           |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Styrelsearvode            | -81 000         | -80 000         | -80 000         |
| Revisionsarvode arvoderad | 0               | -5 000          | 0               |
| Arbetsgivaravgifter       | -27 000         | -26 707         | -26 000         |
|                           | <b>-108 000</b> | <b>-111 707</b> | <b>-106 000</b> |

**Avskrivningar och nedskrivningar**

|                |                 |                 |                 |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Byggnad        | -7 000          | -6 830          | -7 000          |
| Förbättringar  | -400 000        | -399 505        | -400 000        |
| Markanläggning | 0               | 0               | -25 000         |
|                | <b>-407 000</b> | <b>-406 335</b> | <b>-432 000</b> |

**SA RÖRELSENS KOSTNADER**

**-1 914 319                      -2 304 353                      -3 777 500**

**RÖRELSERESULTAT**

**391 681                              -11 524                              -1 489 500**

**FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER**

|                               |                 |                 |                 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror | 0               | 138             | 0               |
| Låneräntor                    | -171 000        | -163 627        | -171 000        |
|                               | <b>-171 000</b> | <b>-163 489</b> | <b>-171 000</b> |

**RESULTAT**

**220 681                              -175 013                              -1 660 500**

# 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)