



# 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 Carl i Malmö

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 bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-12-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-11-21 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

Finn Björn Nielsen	Ordförande
Hans Johan Olof Hedberg	Ledamot
Bo Magnus Strandh	Ledamot
Minna Marianne Wirkkala	Ledamot

Mina Hosseinpour Kohshahi                      Suppleant

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

Hans Johan Olof Hedberg, Mina Hosseinpour Kohshahi, Finn Björn Nielsen, Bo Magnus Strandh och Minna Marianne Wirkkala.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Alf-Erik Bondesson	Ordinarie Extern	Bondessons Redov. Byrå
--------------------	------------------	------------------------

### Valberedning

Charlotta Polacek  
Johan Svärd

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Extra föreningsstämma hölls 2019-04-03. Extra stämma med anledning av styrelsens förslag till nya stadgar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bror 23	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via vattenburet radiatorsystem anslutet till fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.

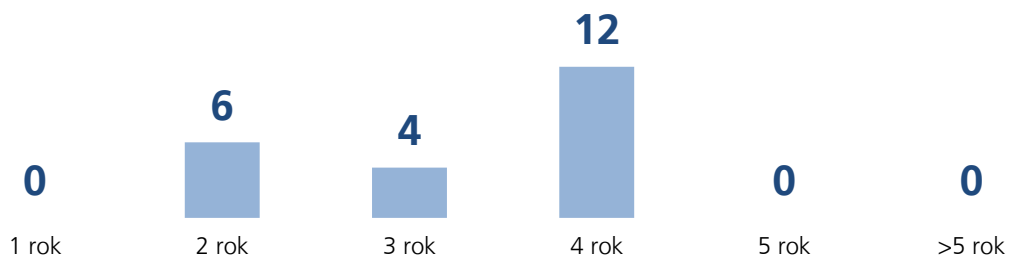
Värdeåret är 1978.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 562 m<sup>2</sup>, varav 2 178 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 384 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Panos Poursanidis Pälskonfektion	75 m <sup>2</sup>	Upphört-till uthyrning
Ekonomiea, Maya Abed	42 m <sup>2</sup>	1 år, löpande
Goya Klinik, Elwira Czapranska	90 m <sup>2</sup>	1 år, löpande
Bassam Amad Elyoussef	97 m <sup>2</sup>	2 år, löpande
de Bellezza, Mikael Bak	80 m <sup>2</sup>	1 år, löpande

### Gemensamhetsutrymmen

Innergård

Tvätttrum och torkrum

### Kommentar

Trädgård med gräsmatta, cykelställ under tak, leksaksförvaring, plats till att grilla, uteplats under tak med utemöbler och infravärme.

Två tvättmaskiner, torktumlare, mangel

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Förvaltningsavtal	Sveriges BostadsrättsCentrum AB (SBC)
Fastighetsskötsel	Malmöborg Förvaltning AB
Serviceavtal	Spolarna AB
Serviceavtal (hiss)	KONE AB
Serviceavtal	Klotterna AB
Medlemsavtal	Bostadsrätterna
Bredband och TV	Telenor
Avfall	Stena Recykling
Vand och avfall	VA Syd
El-och varme	E-on Sverige AB
P platser	Riberstads
Systemnycklar	Malmö Låstjänst

## Föreningens ekonomi

Sedan vår bostadsrättsförening bildades i november 2004 har vår ekonomi varit sund och god, och vi har under dessa 15 år ej höjt månadsavgiften för våra bostadsrättslägenheter. Vi har fortsatt en mycket bra ekonomi och en likvid behållning på mer än 2 miljoner kr.

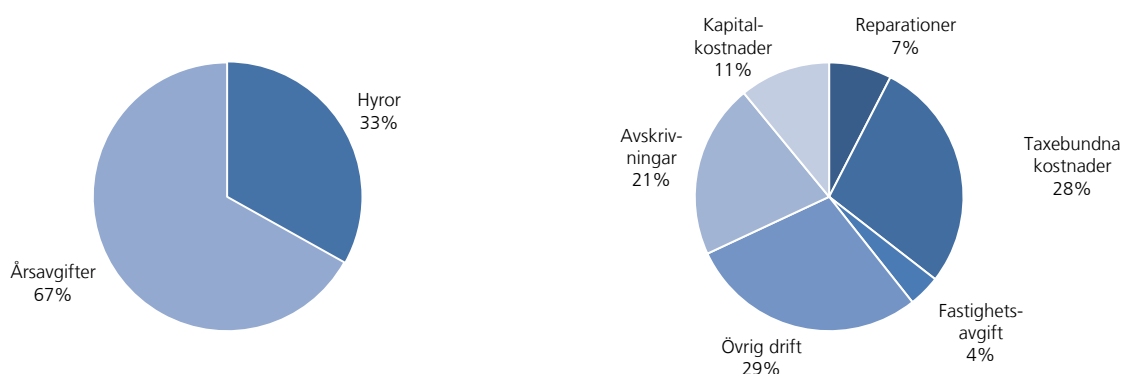
Per 2020-04-01 höjs avgiften med 6% för alla bostadsrättsinnehavare i vår förening. Detta sker för att säkra att vi också fortsättningsvis ska kunna finansiera stora delar av framtida större underhållsarbeten i fastigheten ur egen kassa. Vi höjer därför det årliga bidraget till vår fond för yttre underhåll med 75 000 kr till 225 000 kr (från 150 000 kr) för år 2020. Från och med år 2021 kommer insättningen till fonden vara 250 000 kr per år. Någon ytterligare höjning av månadsavgiften är inte planerad.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-04 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 681 373</b>	<b>1 180 749</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 785 687	1 731 475
Finansiella intäkter	-114	296
Minskning kortfristiga fordringar	0	46 762
Ökning av kortfristiga skulder	19 816	42 965
	<b>1 805 389</b>	<b>1 821 498</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 178 394	1 131 427
Finansiella kostnader	189 707	189 448
Ökning av kortfristiga fordringar	15 205	0
	<b>1 383 305</b>	<b>1 320 875</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 103 456</b>	<b>1 681 373</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>422 083</b>	<b>500 624</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 1 377 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

**Nya stadgar:** Föreningens stadgar uppdaterades enligt ny lagstiftning för bostadsrättsföreningar. De godkändes på två på varandra följande föreningsstämmor.

**GDPR:** Procedurer och regler infördes för att tillgodose kraven i GDPR och säkerställa våra medlemmars integritetsskydd.

**Obligatorisk ventilationskontroll (OVK):** Genomfördes i november med ej godkänt resultat. Det är i huvudsak fel på frånluftsventiler i flera lägenheter (de går ej att reglera). Felaktiga ventiler och andra komponenter skar bytas ut varpå ny kontroll ska utföras under 2020. Kommentar: Vår senaste energideklaration är från 2015 och är giltig till år 2025. Föreningens fastighet har Energiklass C.

**Värmesystemet:** Åtgärder för att förbättra värmen i fastigheten har utförts. De viktigaste var att cirkulationspumparna ersattes med en effektivare och energisnålare modell, samt att trycket i systemet ökades för att ge bättre värmeavgivning i lägenheterna på de översta våningarna. Sammanlagd kostnad var 49 293kr.

**Ny typ av affärsverksamhet:** TB Restaurang öppnade efter omfattande ombyggnad, inklusive inredning av källarlokal (personalrum och kylrum) och installation av restaurangkök med ventilation.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	547	547	547	547
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 364	1 071	1 155	1 104
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 501	5 501	5 501	5 501
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	19	14	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	117	130	134	116
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	19	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	74	72	72	98
Soliditet (%)	57	57	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	55	48	59	2
Nettoomsättning (tkr)	1 784	1 717	1 766	1 743

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 178 m<sup>2</sup> bostäder och 384 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	13 200 003	0	0	13 200 003
Upplåtelseavgifter	1 958 946	0	0	1 958 946
Fond för yttre underhåll	1 008 021	0	54 500	953 521
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 166 970</b>	<b>0</b>	<b>54 500</b>	<b>16 112 470</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	337 816	0	-6 223	344 039
Årets resultat	54 852	54 852	-48 276	48 276
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>392 668</b>	<b>54 852</b>	<b>-54 499</b>	<b>392 316</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 559 638</b>	<b>54 852</b>	<b>1</b>	<b>16 504 786</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	54 852
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	337 815
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>392 668</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-150 000
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>242 668</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	1 784 427	1 717 483
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 260	13 992
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 785 687</b>	<b>1 731 475</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-994 204	-999 844
Övriga externa kostnader	Not 5	-128 849	-76 080
Personalkostnader	Not 6	-55 340	-55 503
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-362 621	-362 621
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 541 014</b>	<b>-1 494 047</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>244 672</b>	<b>237 428</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-114	296
Räntekostnader och liknande resultatposter		-189 707	-189 448
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-189 820</b>	<b>-189 152</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>54 852</b>	<b>48 276</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>54 852</b>	<b>48 276</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 <span style="float: right;">Not 8</span>	26 767 068	27 129 688
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>26 767 068</b>	<b>27 129 688</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>26 767 068</b>	<b>27 129 688</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	9 480	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	1 915 503	1 488 726
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	5 725	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 930 708</b>	<b>1 488 726</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	190 484	195 178
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>190 484</b>	<b>195 178</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 121 192</b>	<b>1 683 904</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>28 888 260</b>	<b>28 813 592</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		15 158 949	15 158 949
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 008 021	953 521
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 166 970</b>	<b>16 112 470</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		337 816	344 039
Årets resultat		54 852	48 276
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>392 668</b>	<b>392 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 559 638</b>	<b>16 504 786</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 500 000	8 981 864
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 500 000</b>	<b>8 981 864</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 481 864	3 000 000
Leverantörsskulder		102 036	103 485
Skatteskulder		4 019	3 919
Övriga skulder		109 448	109 448
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	131 255	110 090
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 828 622</b>	<b>3 326 942</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>28 888 260</b>	<b>28 813 592</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 190 292	1 190 292
Hyror lokaler	523 638	470 301
Hyror garage	63 000	61 200
Hyror förråd	2 700	2 700
Bredbandsintäkter	4 800	5 200
Hyresrabatt	0	-12 211
Öresutjämning	-4	1
	<b>1 784 427</b>	<b>1 717 483</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	1 980
Övriga intäkter	1 260	12 012
	<b>1 260</b>	<b>13 992</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	28 714	30 436
	Fastighetsskötsel beställning	16 844	4 441
	Fastighetsskötsel gård beställning	1	9 170
	Snöröjning/sandning	2 849	4 954
	Städning entreprenad	55 319	51 152
	OVK Obl. Ventilationskontroll	30 000	0
	Hissbesiktning	3 464	3 334
	Garage	61 500	56 375
	Sophantering	0	1 725
	Gård	4 755	1 149
	Serviceavtal	8 371	11 981
	Brandskydd	4 016	0
		<b>215 833</b>	<b>174 717</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	32 000	0
	Tvättstuga	900	0
	Entré/trapphus	4 698	0
	Lås	0	1 581
	VVS	14 337	20 025
	Värmeanläggning/undercentral	49 293	38 208
	Elinstallationer	1 463	3 428
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 246	0
	Hiss	21 911	21 376
	Fönster	0	3 438
		<b>131 848</b>	<b>88 056</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Hiss	0	95 500
		<b>0</b>	<b>95 500</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	76 356	50 146
	Värme	300 769	340 661
	Vatten	55 051	53 574
	Sophämtning/renhållning	52 039	40 218
		<b>484 215</b>	<b>484 599</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 148	23 376
	Kabel-TV	0	20 732
	Bredband	71 607	47 400
		<b>95 755</b>	<b>91 508</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>66 554</b>	<b>65 464</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>994 204</b>	<b>999 844</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 512	2 450
	Hysesförluster	6 133	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 750	5 594
	Föreningskostnader	10 358	3 013
	Styrelseomkostnader	429	0
	Fritids- och trivselkostnader	14 796	21 466
	Förvaltningsarvode	34 560	32 917
	Förvaltningsarvoden övriga	1 200	0
	Administration	5 343	4 814
	Korttidsinventarier	8 608	0
	Konsultarvode	35 000	5 375
	Tidningar facklitteratur	451	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	0
		<b>128 849</b>	<b>76 080</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	45 500	44 800
	Sociala kostnader	9 840	10 703
		<b>55 340</b>	<b>55 503</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	362 621	362 621
		<b>362 621</b>	<b>362 621</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	29 722 508	29 722 508
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>29 722 508</b>	<b>29 722 508</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 592 820	-2 230 199
	Årets avskrivningar enligt plan	-362 621	-362 621
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 955 440</b>	<b>-2 592 820</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>26 767 068</b>	<b>27 129 688</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	11 591 483	11 591 483
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 012 000	19 396 000
	Taxeringsvärde mark	15 214 000	11 809 000
		<b>35 226 000</b>	<b>31 205 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 600 000	27 600 000
	Lokaler	3 626 000	3 605 000
		<b>35 226 000</b>	<b>31 205 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	2 531	2 531
	Klientmedel hos SBC	1 912 972	1 486 195
		<b>1 915 503</b>	<b>1 488 726</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Garage	5 725	0
		<b>5 725</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	953 521	899 306
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	150 000	150 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-95 500	-95 785
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 008 021</b>	<b>953 521</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,670 %	4 481 864	4 481 864	2020-12-01
Handelsbanken	1,420 %	4 500 000	4 500 000	2021-09-30
Handelsbanken	1,420 %	3 000 000	3 000 000	2024-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>11 981 864</b>	<b>11 981 864</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 481 864	-3 000 000	
		<b>7 500 000</b>	<b>8 981 864</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 11 981 864 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	16 800 000	16 800 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	10 650	23 184
Avgifter och hyror	90 605	86 906
OVK Obl. Ventilationskontroll	30 000	0
	<b>131 255</b>	<b>110 090</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

**Större planerade underhåll för perioden 2020-2022:**

2020

Totalrenovering av våra två **hissar** i 19 A och 19 B: total kostnad 1,5 miljoner kr, inkl. moms (i budget).

Renovering av **affärslokal** "Pälsaffären-75 m<sup>2</sup>": kostnad 100 000 kr, inkl. moms (i budget).

2021

Byte av **servicecentralför el**: kostnad cirka 125 000 kr inkl. moms.

2022

Inget större underhåll är planerat

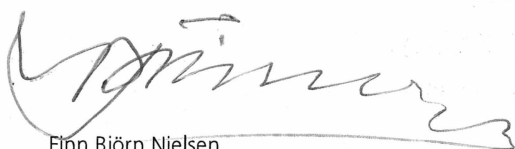


---

## Styrelsens underskrifter

---

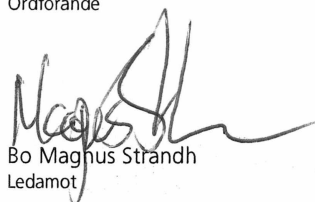
MALMÖ den / 2020



Finn Björn Nielsen  
Ordförande



Hans Johan Olof Hedberg  
Ledamot

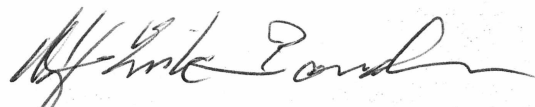


Bo Magnus Strandh  
Ledamot



Minna Marianne Wirkkala  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/4 2020



Alf-Erik Bondesson  
Extern revisor

MS  
FW  
OH

# Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Carl i Malmö  
Org. nr 769611-6289

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Carl i Malmö för räkenskapsåret 20190101-20191231.

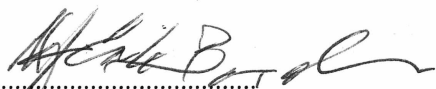
Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot lagen, årsredovisningslagen eller föreningsstadgarna.

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringslagens allmänna anvisningar och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Landskrona 2020 04 06



Alf Erik Bondesson  
Aukt. redovisningskonsult  
Mobil 070 3942558

# 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)