



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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Cedern

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2030.
- 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 1930-12-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1931-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-30 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

Sara Johnsson	Ordförande
Karin Stövring-Nielsen	Kassör
Henrik af Petersens	Ledamot
Per Arvidsson	Ledamot
Beatrice Johansson	Ledamot
Elin Karlsson	Ledamot
Daniel Lindeskär	Ledamot

Truls Klassén	Suppleant
Oscar Struwe-Eriksson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Per Arvidsson, Sara Johnsson och Karin Stövring-Nielsen.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Magnus Haak
Daniel Fritze

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern

Cederblads Revisionsbyrå AB
Internrevisor

Valberedning

Johan Lindström

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
CEDERN 7	1930	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

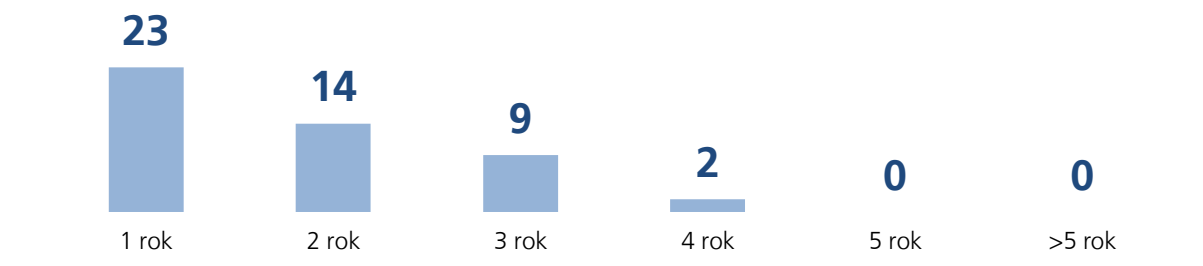
Fastigheten bebyggdes 1931 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1931.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 855 m², varav 2 660 m² utgör lägenhetsyta och 195 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Hemtjänst, personal	195 m ²	

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Före detta skyddsrummet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2030.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ytterdörrar	2019	Byte av glasfönster i dörrar
Säkerhetslås / kodlås	2019	Byte av kodlås på samtliga ytterdörrar
Stora entrén	2019	Ny belysning
Stora entrén	2019	Omfogning av tegel
Renovering av tvättstuga	2018	Lagt in klinkers, målat väggar och nya maskiner
Målning av källare	2018	Uppfräschning, återställande till original
Målning av trapphus	2017 - 2018	Uppfräschning av samtliga trapphus i samband med dörrbyte
Byte till säkerhetsdörrar	2017 - 2018	Byte till säkerhetsdörrar i samtliga trapphus
Obligatorisk ventilationskontroll	2014	I samband med detta gjordes rensning av imkanaler
Målning av fasaden	2012	Uppfräschning, återställande till original
Renovering av fönster	2011 - 2014	Renovering av båge och karm
Renovering av värmesystem	2011	Ny värmecentral, samt termostater på radiatorer
Relining avlopp	2011	Svensk Rörinfodring inklusive samlingsstammar
Renovering tak	2011	Inre halvan
Renovering av fönster & balkongdörrar	2011 - 2013	Yttersidorna bekostas av föreningen. Ev. insidor av ägare.
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2011-2020
Underhållsplan	2010	Upprättad mha konsult från ÅF 2021-2030
Rörstambyte	2009	Stamrenovering av vattenledningar
Renovering av gården	2005	Renovering av gården under 2005
Underhållsplanen	2005	Upprättad, ungefärlig 2005-2010
Fönsterrenovering	2005	Gjord hösten 2005
Renovering av balkonger	2004	År renoverade
Elstambyte	2003	3-Fas till alla. Elmätning i källare.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målningsarbete/ restaurering av konstmålning	2020	
Målningsarbete på externa dörrar, offert godkänd	2020	
Renovering tak	2020	Målning av yttre halvan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Bredbandsbolaget
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Vaktmästeri och städ	Severins Bygg & Fastighetsservice AB
Underhåll av värmecentral	Secon
Klottersanering	Klottrets fiende

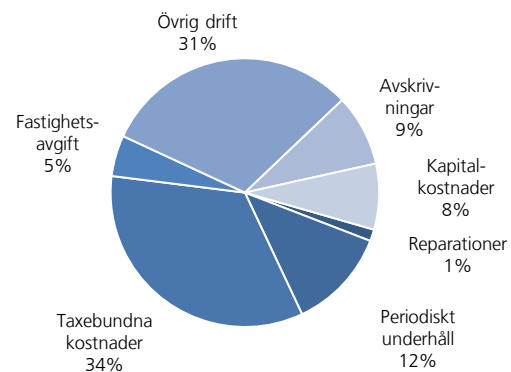
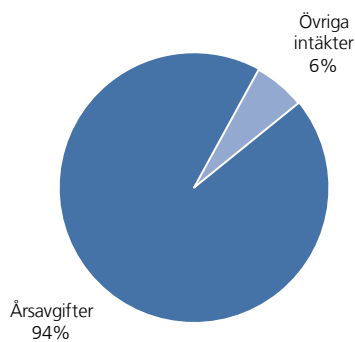
Föreningens ekonomi

Extra amortering har gjorts om 600 000 sek. Föreningen har sett över lånen och förhandlat ner räntor med banken.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 293 589	1 113 336
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 756 621	1 745 662
Finansiella intäkter	250	221
Minskning kortfristiga fordringar	0	4 297
	1 756 871	1 750 180
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 353 590	1 376 927
Finansiella kostnader	129 720	129 554
Ökning av kortfristiga fordringar	3 996	0
Minskning av långfristiga skulder	666 720	46 705
Minskning av kortfristiga skulder	51 867	16 741
	2 205 893	1 569 927
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	844 566	1 293 589
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-449 023	180 253

*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

Renovering av föreningens stora entré påbörjades och fortsätter under 2020. Tegel är fogat, belysning är bytt samt målningsarbete är planerat och startas Q1 2020. Föreningen har även haft en vårstädning och en höststädning av de gemensamma utomhusytorna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 6 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 81 st
Tillkommande medlemmar: 13 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	577	577	577	577
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 850	4 083	4 099	3 578
Elkostnad/m ² totalyta	21	19	17	18
Värmekostnad/m ² totalyta	120	131	128	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	35	34	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	45	50	61
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	134	100	-1 620	302
Nettoomsättning (tkr)	1 750	1 745	1 745	1 758

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 660 m² bostäder och 195 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	138 580	0	0	138 580
Fond för yttre underhåll	109 788	109 788	-96 231	96 231
S:a bundet eget kapital	248 368	109 788	-96 231	234 811
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 443 470	-109 788	196 426	-3 530 109
Årets resultat	134 354	134 354	-100 195	100 195
S:a ansamlad förlust	-3 309 116	24 566	96 231	-3 429 913
S:a eget kapital	-3 060 748	134 354	0	-3 195 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	134 354
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 333 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-109 788</u>
summa balanserat resultat	-3 309 116

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>109 788</u>
att i ny räkning överförs	-3 199 328

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 749 856	1 744 812
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 765	850
Summa rörelseintäkter		1 756 621	1 745 662
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 177 428	-1 190 668
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 050	-126 463
Personalkostnader	Not 6	-61 112	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 206	-139 206
Summa rörelsekostnader		-1 492 797	-1 516 134
RÖRELSERESULTAT		263 824	229 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		250	221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-129 720	-129 554
Summa finansiella poster		-129 470	-129 333
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		134 354	100 195
ÅRETS RESULTAT		134 354	100 195

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	7 360 349	7 499 555
Summa materiella anläggningstillgångar	7 360 349	7 499 555
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 360 349	7 499 555
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	3 063
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	909 702	1 351 666
Summa kortfristiga fordringar	909 702	1 354 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	909 702	1 354 729
SUMMA TILLGÅNGAR	8 270 051	8 854 284

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		138 580	138 580
Fond för yttre underhåll	Not 10	109 788	96 231
Summa bundet eget kapital		248 368	234 811
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 443 470	-3 530 109
Årets resultat		134 354	100 195
Summa fritt eget kapital		-3 309 116	-3 429 913
SUMMA EGET KAPITAL		-3 060 748	-3 195 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 662 000	5 532 000
Summa långfristiga skulder		2 662 000	5 532 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	8 328 623	6 125 343
Leverantörsskulder		95 121	190 782
Skatteskulder		0	569
Övriga skulder		0	26 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	245 055	174 677
Summa kortfristiga skulder		8 668 799	6 517 386
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 270 051	8 854 284

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.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 539 384	1 539 384
Årsavgifter - lokaler	108 408	108 408
Bredbandsintäkter	97 020	97 020
Avgift andrahandsuthyrning	5 039	0
Öresutjämning	6	0
	1 749 856	1 744 812

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	8 086	0
Övriga intäkter	-1 321	850
	6 765	850

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	94 215	96 082
	Fastighetsskötsel beställning	20 184	0
	Snöröjning/sandning	0	1 013
	Gemensamma utrymmen	0	20 497
	Gård	379	3 563
	Serviceavtal	13 355	13 225
	Förbrukningsmateriel	3 365	7 375
	Fordon	268	0
		131 766	141 755
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 719	22 726
	Entré/trapphus	8 060	0
	Lås	2 662	0
	VVS	9 515	0
	Fasad	0	6 400
		21 956	29 126
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	164 314
	Entré/trapphus	141 198	0
	Elinstallationer	14 750	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	40 398	0
		196 346	164 314
	Taxebundna kostnader		
	El	59 101	54 106
	Värme	341 415	374 609
	Vatten	105 295	100 785
	Sophämtning/renhållning	46 581	50 807
		552 392	580 307
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 752	48 060
	Bredband	146 160	146 160
		194 912	194 220
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	80 056	80 946
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 177 428	1 190 668
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	469	450
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	22 813
	Föreningskostnader	406	670
	Styrelseomkostnader	107	6 635
	Fritids- och trivselkostnader	0	575
	Förvaltningsarvode	59 624	59 409
	Förvaltningsarvoden övriga	325	0
	Administration	2 737	3 673
	Korttidsinventarier	12 189	0
	Konsultarvode	18 569	5 375
	Övriga kostnader	0	9 363
		115 050	126 463

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 501	45 500
	Sociala kostnader	14 611	14 296
		61 112	59 796
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	139 206	139 206
		139 206	139 206
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 461 891	9 461 891
	Utgående anskaffningsvärde	9 461 891	9 461 891
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 962 336	-1 823 130
	Årets avskrivningar enligt plan	-139 206	-139 206
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 101 542	-1 962 336
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 360 349	7 499 555
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	181 465	181 465
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 154 000	19 116 000
	Taxeringsvärde mark	16 442 000	12 961 000
		36 596 000	32 077 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	35 200 000	30 400 000
	Lokaler	1 396 000	1 677 000
		36 596 000	32 077 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	64 815	58 077
	Skattefordran	321	0
	Klientmedel hos SBC	844 566	1 293 589
		909 702	1 351 666

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	96 231	750 946
	Reservering enligt stadgar	109 788	96 231
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-96 231	-750 946
	Vid årets slut	109 788	96 231

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	0,850 %	1 165 000	1 485 000	2020-02-03
	Handelsbanken	0,888 %	1 965 000	1 985 000	2020-02-18
	Handelsbanken	1,610 %	900 000	900 000	2022-03-01
	Handelsbanken	0,850 %	1 013 990	1 327 330	2020-04-15
	Handelsbanken	0,898 %	1 314 633	1 328 013	2020-03-30
	Handelsbanken	1,300 %	2 870 000	2 870 000	2020-03-30
	Handelsbanken	1,610 %	1 762 000	1 762 000	2022-03-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 990 623	11 657 343	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 328 623	-6 125 343	
			2 662 000	5 532 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 657 023 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	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	11 715 000	11 715 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Ränta	14 192	14 907
	Avgifter och hyror	165 942	159 770
	Entré/trapphus	58 698	0
	VVS	6 223	0
		245 055	174 677

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Målning av yttre halvan av taket kommer att ske år 2020.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 28 / 5 2020



Sara Johnsson
Ordförande



Karin Stövring-Nielsen
Kassör



Henrik af Petersens
Ledamot



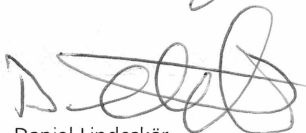
Per Arvidsson
Ledamot



Beatrice Johansson
Ledamot

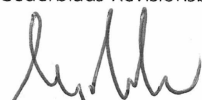


Elin Karlsson
Ledamot



Daniel Lindeskär
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2020
Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Daniel Fritze
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Cedern
Org.nr. 746000-0883

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Cedern för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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. 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom: 

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Föreningsrevisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Bostadsrättsföreningen Cedern 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 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 ersättningsskyldighet 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.

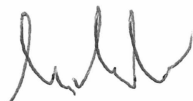
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 28/5 2020

Cederblads Revisionsbyrå AB



Magnus Haak
Auktoriserad revisor FAR



Daniel Fritze
Föreningsrevisor

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