



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kilian 7



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2025.
- 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.

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 lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 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

Christer Olsson	Ordförande
Christine Ohlsson	Sekreterare
Johan Persson	Fastighetsansvarig
Boris Honc	Ledamot
Joackim Sääf	Ledamot

Torbjörn Brange	Suppleant
Lisa Ganestam	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Boris Honc, Johan Persson och Joackim Sääf.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Hampus Johansson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2020-12-17. Extra stämma hölls med anledning av renoveringen av fasad, tak och fönsterbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 8	2013	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

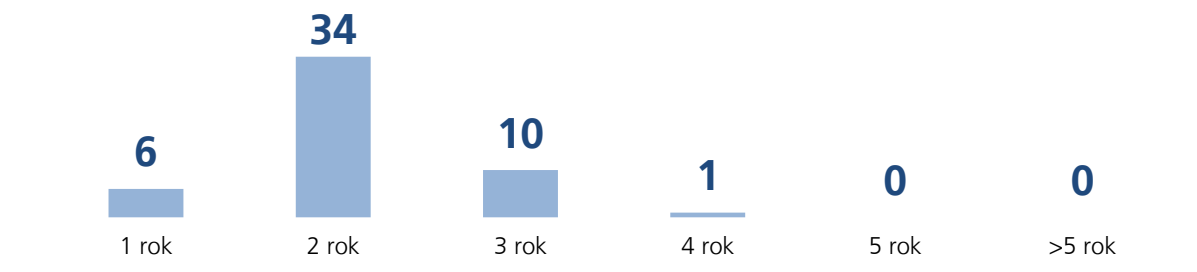
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 120 m², varav 3 120 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 46 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2025. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Spolning av avloppsstammar	2020	Åtgärd för att förlänga livstiden för avloppsstammar. Utfördes senast 2009
Förstärkt staket mot Kilian Zollsgatan 9	2020	Obehöriga passager (genom att det trådspända staketet vid flera tillfällen klippts sönder) skall förhindras.
Utbyte av en tvättmaskin	2020	Vi byter tvättmaskiner när det ej är ekonomiskt försvarbart att reparera.
Utbyte av värmeväxlare/expansionskärl	2020	Del av successivt underhåll av värmesystem
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av fasad och tak samt utbyte av fönster och balkongdörrar	2021	Samtidigt med dessa arbeten är målet att åtgärder för att möjliggöra renovering av rökkanaler till öppna spisar skall genomföras.
Byte av värmestammar och radiatorer	2022	Värmestammarna och de flesta radiatorerna är 80 år gamla. Vissa radiatorer är nu sköra och har börjat läcka

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighets- & trädgårdsskötsel	Lars Hansson Fastighetsförvaltning
Bredband & TV	Telenor
El	Eon
Renhållning	Ragnsells, VAsyd
Vatten	VAsyd
Jourttjänst/Bevakningsbolag	Örestad Bevakning
Teknisk förvaltning/värme	Swedic Energi AB
Värme	Eon

Föreningens ekonomi

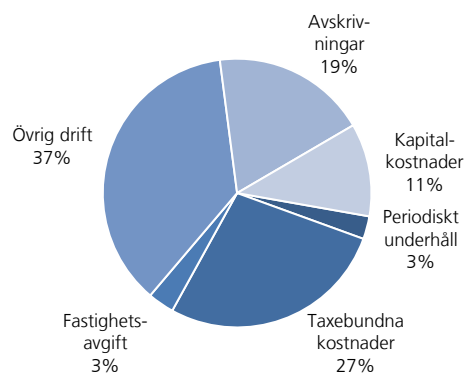
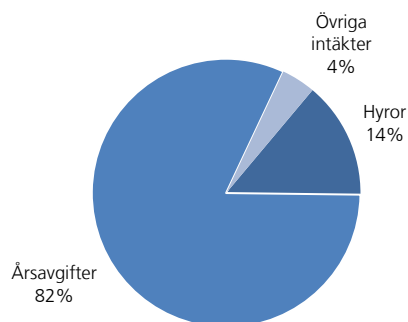
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	809 257	730 740
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 568 516	2 517 960
Finansiella intäkter	18	14
Minskning kortfristiga fordringar	35 124	0
Ökning av kortfristiga skulder	147 933	58 084
	2 751 591	2 576 058
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 601 644	1 355 403
Finansiella kostnader	253 505	295 038
Ökning av materiella anläggningstillgångar	377 549	38 000
Ökning av kortfristiga fordringar	0	37 624
Minskning av långfristiga skulder	407 504	771 476
	2 640 202	2 497 541
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	920 647	809 257
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	111 389	78 517

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Värmeväxlare/expansionskärl byttes ut i december 2020.

Spolning av avloppstammarna genomfördes i december 2020.

Styrelsen har utöver styrelsemöten haft många underhandskontakter samt möten med projektledare och entreprenörer under förarbete och upphandling av entreprenad avseende renoveringen av fasad, tak och utbyte av fönster samt balkongdörrar. Avtal tecknades precis före årsskiftet med entreprenör.

Genomförandet av projektet: start i månadsskiftet mars/april och enligt plan skall det vara slutfört månadsskiftet september/oktober om inget oförutsett inträffar.

Under hösten har flera medlemmar anmält läckande radiatorer. Styrelsen avser att starta upp ett projekt för byte av värmestammar och radiatorer när fasadprojektet är färdigställt. Tills vidare åtgärdar vi de radiatorer som läcker.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	763	748	734	705
Hyror/m ² hyresrättsyta	968	955	933	1 062
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 134	6 282	6 563	6 890
Elkostnad/m ² totalyta	15	19	8	37
Värmekostnad/m ² totalyta	134	137	157	141
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	33	31
Kapitalkostnader/m ² totalyta	81	95	134	137
Soliditet (%)	75	75	74	73
Resultat efter finansiella poster (tkr)	291	454	262	32
Nettoomsättning (tkr)	2 561	2 513	2 475	2 430

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 120 m² bostäder.

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	50 929 777	0	0	50 929 777
Upplåtelseavgifter	2 497 793	0	0	2 497 793
Fond för yttre underhåll	768 000	216 000	0	552 000
S:a bundet eget kapital	54 195 570	216 000	0	53 979 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 756 486	-216 000	454 432	-1 994 918
Årets resultat	291 039	291 039	-454 432	454 432
S:a ansamlad förlust	-1 465 447	75 039	0	-1 540 486
S:a eget kapital	52 730 123	291 039	0	52 439 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	291 039
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 540 486
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-216 000</u>
summa balanserat resultat	-1 465 447

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

<u>63 000</u>
-1 402 447

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 561 271	2 512 511
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 245	5 449
Summa rörelseintäkter		2 568 516	2 517 960
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 143 981	-1 084 521
Övriga externa kostnader	Not 5	-365 999	-181 192
Personalkostnader	Not 6	-91 665	-89 690
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-422 347	-413 101
Summa rörelsekostnader		-2 023 991	-1 768 504
RÖRELSERESULTAT		544 526	749 456
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-253 505	-295 038
Summa finansiella poster		-253 487	-295 024
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		291 039	454 432
ÅRETS RESULTAT		291 039	454 432

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	69 192 475	69 301 827
Maskiner	Not 9	102 554	38 000
Summa materiella anläggningstillgångar		69 295 029	69 339 827
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		69 295 029	69 339 827
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		675	4 233
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	957 136	875 498
Summa kortfristiga fordringar		957 811	879 731
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		0	1 814
Summa kassa och bank		0	1 814
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		957 811	881 545
SUMMA TILLGÅNGAR		70 252 840	70 221 372

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 427 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll	Not 11	768 000	552 000
Summa bundet eget kapital		54 195 570	53 979 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 756 486	-1 994 918
Årets resultat		291 039	454 432
Summa fritt eget kapital		-1 465 447	-1 540 486
SUMMA EGET KAPITAL		52 730 123	52 439 084
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 550 209	15 653 741
Summa långfristiga skulder		15 550 209	15 653 741
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 337 504	1 641 476
Leverantörsskulder		254 015	119 208
Skatteskulder		143 106	138 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	237 883	229 449
Summa kortfristiga skulder		1 972 508	2 128 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 252 840	70 221 372

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35 - 120 år	35 - 120 år
Värmeanläggning	30 år	
Maskiner	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 101 478	2 060 263
Hyror bostäder	355 263	350 401
Hyror förråd	6 306	3 666
Kabel-TV intäkter	5 100	5 100
Bredbandsintäkter	93 060	93 060
Öresutjämning	65	21
	2 561 271	2 512 511

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	0	4 206
Försäkringsersättning	0	-2 548
Återbäring försäkringsbolag	2 570	0
Övriga intäkter	4 675	3 791
	7 245	5 449

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 973	104 039
	Fastighetsskötsel beställning	3 158	7 172
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	20 708
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 027	6 984
	Snöröjning/sandning	0	3 170
	Sophantering	0	1 999
	Gård	2 934	0
	Serviceavtal	10 680	7 882
	Förbrukningsmateriel	0	55
	Störningsjour och larm	0	499
		149 772	152 508
	Reparationer		
	Tvättstuga	948	0
	Lås	3 051	0
	VVS	831	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 219
	Elinstallationer	1 988	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 444	0
	Bredband	0	4 172
	Fönster	0	6 144
	Mark/gård/utemiljö	0	3 312
	Skador/klotter/skadegörelse	1 575	0
		14 837	20 847
	Periodiskt underhåll		
	VVS	63 009	0
		63 009	0
	Taxebundna kostnader		
	El	46 601	60 762
	Värme	417 713	427 511
	Vatten	118 269	110 337
	Sophämtning/renhållning	39 739	39 138
		622 322	637 748
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	34 062	33 711
	Kabel-TV	0	50 439
	Bredband	187 100	119 041
		221 162	203 191
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 879	70 227
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 143 981	1 084 521

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 361	715
	Juridiska åtgärder	72 189	6 625
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 438
	Föreningskostnader	438	495
	Fritids- och trivselkostnader	0	2 900
	Förvaltningsarvode	62 756	61 788
	Administration	14 710	3 303
	Konsultarvode	193 825	85 094
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 970	5 850
	OBS konto	0	985
		365 999	181 192

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 750	68 250
	Sociala kostnader	21 915	21 440
		91 665	89 690

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	363 793	363 793
	Förbättringar	49 308	49 308
	Maskiner	9 245	0
		422 347	413 101

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 643 237	71 643 237
	Nyanskaffningar	303 750	0
	Utgående anskaffningsvärde	71 946 987	71 643 237
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 341 411	-1 928 309
	Årets avskrivningar enligt plan	-413 101	-413 101
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 754 512	-2 341 411
	Planenligt restvärde vid årets slut	69 192 475	69 301 827
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 678 908	26 678 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		72 000 000	72 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
		72 000 000	72 000 000
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	38 000	0
	Nyanskaffningar	73 799	38 000
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 799	38 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-9 245	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 245	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	102 554	38 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	36 489	34 883
	Klientmedel hos SBC	920 647	807 443
	Fordringar	0	33 172
		957 136	875 498

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	552 000	336 000
	Reservering enligt stadgar	216 000	216 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	768 000	552 000

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	2 627 140	2 627 140	2024-12-01
	Handelsbanken	1,650 %	7 540 000	7 620 000	2023-12-01
	Handelsbanken	1,520 %	5 520 573	5 578 077	2022-12-01
	Handelsbanken	0,750 %	1 200 000	1 470 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		16 887 713	17 295 217	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 337 504	-1 641 476	
			15 550 209	15 653 741	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 200 193 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	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	20 876	20 327
	Avgifter och hyror	217 007	209 122
		237 883	229 449

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Planeringen och genomförande av Fasad- och takprojektet fortgår och är styrelsens absolut högsta och tveklöst mest omfattande prioritet även för 2021.
	Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 9/3 2021



Christer Olsson
Ordförande



Christine Ohlsson
Sekreterare



Johan Persson
Fastighetsansvarig

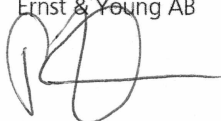


Boris Honc
Ledamot



Joackim Sääf
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2021
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 7, 769611-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2020.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8 april 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 143 000	2 101 478	2 100 000
Hyror bostäder	350 000	355 263	354 000
Hyror förråd	6 000	6 306	5 000
Kabel-TV intäkter	5 000	5 100	5 000
Bredbandsintäkter	95 000	93 060	93 000
Öresutjämning	0	65	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 570	0
Övriga intäkter	0	4 675	0
	2 604 000	2 568 516	2 557 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-110 000	-126 973	-127 000
Fastighetsskötsel beställning	-25 000	-3 158	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-6 027	-10 000
Snöröjning/sandning	-10 000	0	-9 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	0
Sopphantering	-1 000	0	-10 000
Gård	-1 000	-2 934	0
Serviceavtal	-9 000	-10 680	-5 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-6 000
	-189 000	-149 772	-193 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-45 000	0	0
Tvättstuga	0	-948	-5 000
Lås	0	-3 051	0
VVS	0	-831	0
Elinstallationer	0	-1 988	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-6 444	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 575	0
	-45 000	-14 837	-5 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-8 250 000	0	0
VVS	0	-63 009	-50 000
Värmeanläggning	0	0	-275 000
	-8 250 000	-63 009	-325 000
Taxebundna kostnader			
El	-64 000	-46 601	-63 000
Värme	-410 000	-417 713	-490 000
Vatten	-111 000	-118 269	-115 000
Sophämtning/renhållning	-41 000	-39 739	-42 000
	-626 000	-622 322	-710 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-36 000	-34 062	-37 000
Kabel-TV	0	0	-65 000
Bredband	-162 000	-187 100	-105 000
	-198 000	-221 162	-207 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 000	-72 879	-72 455
	-73 000	-72 879	-72 455
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-2 361	-2 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-72 189	-15 000
Revisionsarvode extern revisor	-14 000	-13 750	-14 000
Föreningskostnader	-2 000	-438	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	0	-3 000
Förvaltningsarvode	-65 000	-62 756	-64 000
Administration	-5 000	-14 710	-3 000
Konsultarvode	-250 000	-193 825	-200 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 970	-6 000
	-368 000	-365 999	-309 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-72 000	-69 750	-71 000
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-21 915	-24 000
	-96 000	-91 665	-95 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-364 000	-363 793	-364 000
Förbättringar	-75 000	-49 308	-50 000
Maskiner	0	-9 245	0
	-439 000	-422 347	-414 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-10 284 000	-2 023 991	-2 330 455
RÖRELSERESULTAT	-7 680 000	544 526	226 545
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	18	0
Låneräntor	-300 000	-252 709	-260 000
Räntekostnader skattekonto	0	-434	0
Övriga räntekostnader	0	-362	0
	-300 000	-253 487	-260 000
RESULTAT	-7 980 000	291 039	-33 455

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