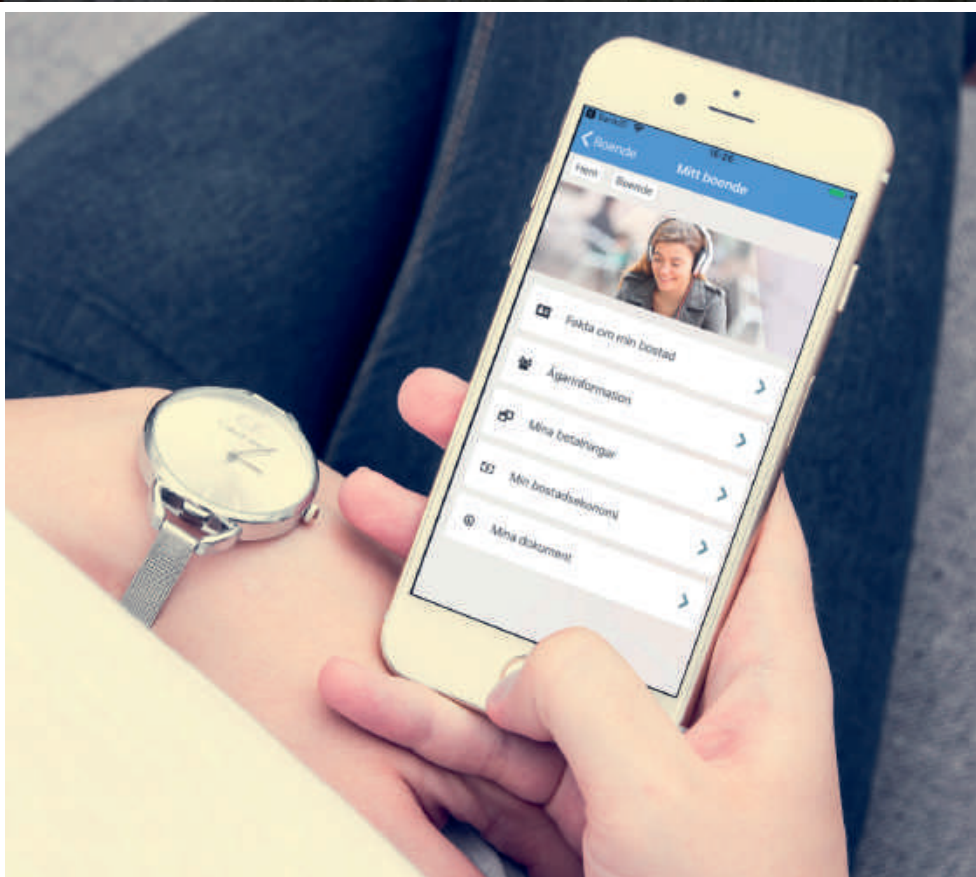




# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Aftonen 5

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 2014 och 2064.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-08-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2019-12-12 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

|                              |            |                                                                                               |
|------------------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Annelie Margaretha Johansson | Ordförande | Invald som ledamot 20190527, sekreterare from 20190601, ordförande from 20191101              |
| George Alajehji              | Ledamot    | Invald som ledamot 20190527                                                                   |
| Christina Birgitta Dahlberg  | Ledamot    | Invald som ledamot 20191105. Avgick 20200130                                                  |
| Karl Jonas Harrysson         | Ledamot    | Invald som suppleant 20190527, invald som ledamot 20191105, avgick/flyttade 20200131 - vakant |
| Ulf Nilsson                  | Ledamot    | Invald som suppleant 20191105, invald som ledamot 20191210                                    |
| Tim Martin Aldor Popiega     | Ledamot    | Avgick 20191031, tidigare ordförande                                                          |
| Andrea Eva Elisabeth Erfors  | Suppleant  |                                                                                               |
| Irma Jennie Marie Petri      | Suppleant  |                                                                                               |
| Robert Benny Svensson        | Suppleant  | Ledamot from 20200130                                                                         |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Boel Hansson

Ordinarie Extern

Grant Thornton Sweden AB

#### Valberedning

Erik Ottosson

Alan Pilkington

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-05. Extra stämma med anledning av stadgeändring och fyllnadsval till styrelsen.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Aftonen 5            | 2015    | Malmö  |

Fullvärdesförsäkring finns via Protector Försäkring Sverige Fastighetsägarnas egna försäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1937 och består av 1 flerbostadshus.

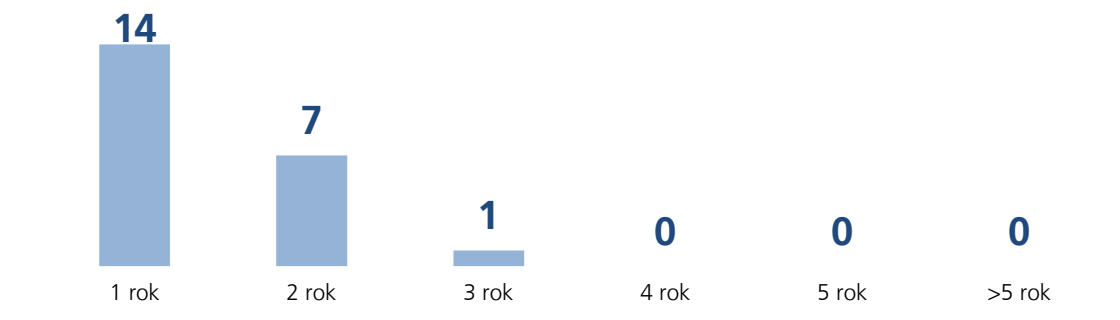
Värdeåret är 2015.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 853 m<sup>2</sup>, varav 853 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

#### Kommentar

Disponibelt huvudsakligen för möten ex föreningsstämma

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2064.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                                             | År          | Kommentar                  |
|--------------------------------------------------------------|-------------|----------------------------|
| Reparationer tvättmaskiner                                   | 2019        | Kyl och hushållscenter Syd |
| Fastighetsskötsel, inkl mindre reparationer av lås, dörrvred | 2016 - 2019 | P & B Management AB        |

| Planerat underhåll               | År   | Kommentar                        |
|----------------------------------|------|----------------------------------|
| Slutbesiktning av källaren       | 2020 | Inom ramen för garantibesiktning |
| OVK-besiktning (FTX 6 självdrag) | 2020 | Lagkrav vart tredje/sjätte år    |
| Energideklaration                | 2020 | Lagkrav vart tionde år           |
| 110 Tätlistor                    | 2024 | Enligt underhållsplan från 2014  |
| Målning av entréer               | 2024 | Enligt underhållsplan från 2014  |

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal                               | Leverantör                      |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| VA SYD                              | VA + avfall                     |
| Fastighetsskötare                   | Per Hedåker                     |
| Sesab                               | Städning av trappor, tvättstuga |
| Bredbandsbolaget, Telenor           | Kabeltv                         |
| EON                                 | Fjärrvärme                      |
| Fastighetsägarnas egna försäkringar | Fastighetsförsäkring            |
| Danske Bank                         | Lån                             |
| SBC                                 | Ekonomisk förvaltning           |
| EON                                 | Elförsörjning                   |
| SunFleet                            | Bilpoolsavtal                   |
| Grant Thornton Sweden AB            | Revisor                         |

### **Föreningens ekonomi**

Fastigheten Aftonen 5 totalrenoverades år 2014/2015: nya fönster i grön originalkulör, nytt tak. nytt el- och värmesystem. nytt elsystem; stigare, automatsäkringscentraler med jordfelsbrytare. nytt värmesystem med fjärrvärmewäxlare från 2011, nya radiatorer, nya värmestammar, nya termostater. nya stammar; kall- och varmvatten samt vvs, avlopp. Modern tvättstuga med två tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp samt mindre torkrum. Porttelefon i fastigheten. Inhägnad, privat gård med utemöbler och cykelparkering.

Brf Aftonen 5 upptog ett nytt lån på 815.000 kr i dec 2018 för att betala reversen för hyreslägenheten. Våren 2019 var det dags att lägga om föreningens befintliga lån. Härvid höjdes räntan med 0,29%. Föreningens skulder uppgår för närvarande till ca 12,7 mkr. Kassaflödet är dock positivt och föreningens kapital på klientkontot hos SBC ökar. Brf Aftonen 5 har betyg B.

Styrelsen har under året påbörjat en genomlysning av föreningens ekonomi och vidtagit olika insatser för att öka intäkterna och sänka utgifterna i syfte att under 2020 kunna öka amorteringen av föreningens lån och att successivt öka avsättningen till underhållsfonden för framtida underhåll.

Under 2019 har styrelsen:

- initierat en allmän översyn av nuvarande avtal i syfte att se över gällande villkor etc.
- fattat beslut om en extra administrativ avgift för andrahandsuthyrning om 4.650 kr år. Avgiften debiteras månadsvis fr.o.m. den 1 januari 2020 när man hyr ut sin lägenhet i andra hand.
- aviserat en årlig hyreshöjning fr.o.m. 1 januari 2020 för föreningens hyresgäst motsvarande allmännyttans nya hyresavtal
- upphandlat en ny entreprenör för städning from den 15 april 2020,
- ändrat besiktningsintervall av fjärrvärmeanläggning.

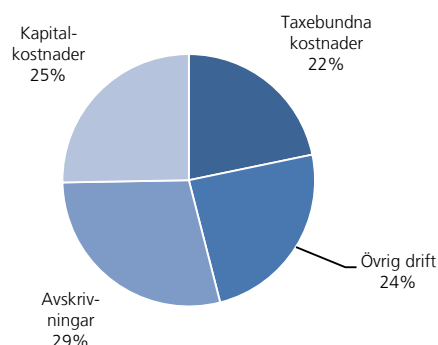
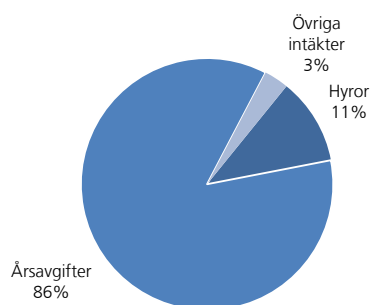
Brf Aftonen 5 har för avsikt att under kommande verksamhetsår låta uppdatera tidigare underhållsplan från 2014 och upprätta en flerårsbudget.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018           |
|------------------------------------------|------------------|----------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>392 289</b>   | <b>288 893</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                |
| Rörelseintäkter                          | 742 357          | 747 074        |
| Finansiella intäkter                     | 2                | 37             |
| Ökning av långfristiga skulder           | 705 000          | 0              |
|                                          | <b>1 447 359</b> | <b>747 111</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 393 796          | 386 001        |
| Finansiella kostnader                    | 212 696          | 147 119        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 737              | 102            |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 103 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 772 002          | 7 494          |
|                                          | <b>1 379 231</b> | <b>643 716</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>460 417</b>   | <b>392 289</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>68 128</b>    | <b>103 395</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

Under 2019 har Brf Aftonen genomfört mindre reparationer av tvättmaskinerna och torktumlaren, spacklat igen ett antal hål i trapphusen, bytt trasig låskolv och dörrvred, bytt lösenord till porttelefonerna, förbättrat informationen om avfallssorteringen, försett stuprören på innergården med gummi-manschetter för att undvika skräp i dräneringen. Herrelösa cyklar har märkts upp för att kunna tas bort och skrotas/säljas till våren 2020. En städdag genomfördes inför sommaren 2019.

Under 2019 har Brf Aftonen fortsatt arbetet med att få MT Syd AB samt RW Capital/Fagerhyllan att ta ansvar för att åtgärda de brister som konstaterades efter 2 års besiktningen 2017 och den kompletterande 2 års besiktningen 2018. Påbörjat planering inför 5 års besiktningen (garantibesiktning, s.k. juridisk besiktning)

Brf Aftonen har under hösten 2019 upphandlat en ny entreprenör för städning. Den nya entreprenören kommer att inleda sitt uppdrag den 15 april 2020 och kommer att ansvara för såväl trappstädning (varje vecka okt-mars, varannan vecka april-sept), städning av port och tvättstuga (varannan vecka) samt fönsterputsning 2 ggr/år.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 28

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 6

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 795    | 795    | 795    | 845    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 554  | 1 549  | 1 532  | 766    |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 15 863 | 14 983 | 15 112 | 15 240 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 31     | 31     | 26     | 26     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 119    | 145    | 146    | 126    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 45     | 43     | 47     | 57     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 249    | 184    | 182    | 272    |
| Soliditet (%)                            | 52     | 52     | 52     | 52     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -106   | -28    | -37    | -58    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 740    | 738    | 738    | 739    |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 853 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 14 145 000                 | 0                        | 0                                                                      | 14 145 000                 |
| Fond för yttre underhåll       | 90 000                     | 30 000                   | 0                                                                      | 60 000                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>14 235 000</b>          | <b>30 000</b>            | <b>0</b>                                                               | <b>14 205 000</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -319 829                   | -30 000                  | -27 720                                                                | -262 109                   |
| Årets resultat                 | -105 845                   | -105 845                 | 27 721                                                                 | -27 721                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-425 674</b>            | <b>-135 845</b>          | <b>1</b>                                                               | <b>-289 829</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>13 809 326</b>          | <b>-105 845</b>          | <b>1</b>                                                               | <b>13 915 171</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------|
| årets resultat                                                     | -105 845        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -289 830        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -30 000         |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-425 675</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| <b>att i ny räkning överförs</b> | <b>-425 675</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 | 740 398         | 738 495         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 959           | 8 580           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>742 357</b>  | <b>747 074</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                 |                 |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -281 474        | -289 029        |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -82 504         | -73 106         |
| Personalkostnader                                | Not 6 | -29 818         | -23 866         |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -241 712        | -241 712        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-635 508</b> | <b>-627 713</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>106 849</b>  | <b>119 362</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 2               | 37              |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -212 696        | -147 119        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-212 694</b> | <b>-147 082</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-105 845</b> | <b>-27 721</b>  |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-105 845</b> | <b>-27 721</b>  |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>IMMATERIELLA</b>                           | Not 8  |                   |                   |
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| Hysesrätter                                   |        | 780 000           | 780 000           |
|                                               |        | <b>780 000</b>    | <b>780 000</b>    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | Not 9  | 25 343 336        | 25 569 471        |
| Inventarier                                   | Not 10 | 3 895             | 19 471            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>25 347 230</b> | <b>25 588 942</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>26 127 230</b> | <b>26 368 942</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  |        | 6                 | 6                 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel        | Not 11 | 506 112           | 427 703           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |        | <b>506 118</b>    | <b>427 709</b>    |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                |        | 2 483             | 12 026            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |        | <b>2 483</b>      | <b>12 026</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |        | <b>508 601</b>    | <b>439 736</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |        | <b>26 635 831</b> | <b>26 808 678</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 14 145 000        | 14 145 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 12    | 90 000            | 60 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>14 235 000</b> | <b>14 205 000</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -319 829          | -262 109          |
| Årets resultat                                 |           | -105 845          | -27 721           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-425 674</b>   | <b>-289 829</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>13 809 326</b> | <b>13 915 171</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 13,14 | 12 596 500        | 0                 |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>12 596 500</b> | <b>0</b>          |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 13,14 | 110 000           | 12 001 500        |
| Leverantörsskulder                             |           | 28 779            | 22 562            |
| Övriga skulder                                 |           | 0                 | 780 000           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 15    | 91 226            | 89 445            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>230 005</b>    | <b>12 893 507</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>26 635 831</b> | <b>26 808 678</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     | 100 år | 100 år |
| Inventarier   | 5 år   | 5 år   |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                   | 2019           | 2018           |
|-------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter       | 636 534        | 636 534        |
| Hyror bostäder    | 80 832         | 80 535         |
| Hyror förråd      | 1 600          | 0              |
| Kabel-TV intäkter | 21 420         | 21 420         |
| Öresutjämning     | 12             | 6              |
|                   | <b>740 398</b> | <b>738 495</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2019         | 2018         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Försäkringsersättning       | 0            | 8 374        |
| Återbäring försäkringsbolag | 247          | 0            |
| Övriga intäkter             | 1 712        | 206          |
|                             | <b>1 959</b> | <b>8 580</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>         | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|-------------------------------|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>    |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad | 33 792         | 32 450         |
|              | Snöröjning/sandning           | 0              | 1 893          |
|              | Städning entreprenad          | 26 464         | 20 996         |
|              | Städning enligt beställning   | 487            | 0              |
|              | Gård                          | 0              | 4 687          |
|              | Förbrukningsmateriel          | 0              | 2 713          |
|              |                               | <b>60 743</b>  | <b>62 739</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>           |                |                |
|              | Gemensamma utrymmen           | 0              | 2 889          |
|              | Tvättstuga                    | 3 921          | 438            |
|              | Lås                           | 1 820          | 0              |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon  | 1 429          | 0              |
|              |                               | <b>7 170</b>   | <b>3 327</b>   |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>   |                |                |
|              | El                            | 26 049         | 24 737         |
|              | Värme                         | 101 409        | 116 167        |
|              | Vatten                        | 38 726         | 34 439         |
|              | Sophämtning/renhållning       | 16 650         | 16 429         |
|              |                               | <b>182 834</b> | <b>191 772</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>  |                |                |
|              | Försäkring                    | 12 058         | 11 645         |
|              | Kabel-TV                      | 0              | 14 914         |
|              | Bredband                      | 18 669         | 4 632          |
|              |                               | <b>30 727</b>  | <b>31 191</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>  | <b>281 474</b> | <b>289 029</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Inkassering avgift/hyra         | 425           | 1 275         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 16 505        | 17 831        |
|              | Föreningskostnader              | 406           | 388           |
|              | Styrelseomkostnader             | 0             | 35            |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 0             | 776           |
|              | Förvaltningsarvode              | 39 566        | 38 351        |
|              | Administration*                 | 24 464        | 2 762         |
|              | Konsultarvode                   | 1 138         | 11 688        |
|              |                                 | <b>82 504</b> | <b>73 106</b> |

\* 20 000 kr avser uppläggningsavgift för nytt lån.

| <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               | 22 750        | 18 100        |
|              | Sociala kostnader                        | 7 068         | 5 766         |
|              |                                          | <b>29 818</b> | <b>23 866</b> |

|               |                                                |                   |                   |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b>  | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                           | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|               | Byggnad                                        | 226 135           | 226 135           |
|               | Inventarier                                    | 15 576            | 15 576            |
|               |                                                | <b>241 712</b>    | <b>241 712</b>    |
| <b>Not 8</b>  | <b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Egna lägenheter lokaler                        | 780 000           | 780 000           |
|               |                                                | <b>780 000</b>    | <b>780 000</b>    |
| <b>Not 9</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                      | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 26 845 853        | 26 845 853        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>26 845 853</b> | <b>26 845 853</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -1 276 382        | -1 050 247        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -226 135          | -226 135          |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-1 502 518</b> | <b>-1 276 382</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>25 343 336</b> | <b>25 569 471</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 4 232 316         | 4 232 316         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 12 000 000        | 10 400 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 4 400 000         | 2 420 000         |
|               |                                                | <b>16 400 000</b> | <b>12 820 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 16 400 000        | 12 820 000        |
|               |                                                | <b>16 400 000</b> | <b>12 820 000</b> |
| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 77 882            | 77 882            |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>77 882</b>     | <b>77 882</b>     |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -58 411           | -42 835           |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -15 576           | -15 576           |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-73 987</b>    | <b>-58 411</b>    |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>3 895</b>      | <b>19 471</b>     |

|               |                     |                   |                   |
|---------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11</b> | ÖVRIGA FORDRINGAR   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Kundfordringar 1    | 47 338            | 47 338            |
|               | Skattekonto         | 840               | 103               |
|               | Klientmedel hos SBC | 457 934           | 380 262           |
|               |                     | <b>506 112</b>    | <b>427 703</b>    |

|               |                                     |                   |                   |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 12</b> | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL            | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Vid årets början                    | 60 000            | 40 000            |
|               | Reservering enligt stadgar          | 30 000            | 20 000            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>90 000</b>     | <b>60 000</b>     |

|               |                                                |                   |                   |                    |
|---------------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Not 13</b> | SKULDER TILL KREDITINSTITUT                    |                   |                   |                    |
|               | <b>Räntesats</b>                               | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|               | <b>2019-12-31</b>                              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | Danske Bank 1,490 %                            | 11 898 500        | 12 001 500        | 2022-06-30         |
|               | Danske Bank 1,750 %                            | 808 000           | 0                 | 2021-12-30         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>12 706 500</b> | <b>12 001 500</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | -110 000          | -12 001 500       |                    |
|               |                                                | <b>12 596 500</b> | <b>0</b>          |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 156 500 kr.

|               |                        |                   |                   |
|---------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 14</b> | STÄLLDA SÄKERHETER     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar | 14 400 000        | 14 400 000        |

|               |                                              |                   |                   |
|---------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 15</b> | UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Arvoden                                      | 22 500            | 22 500            |
|               | Sociala avgifter                             | 7 070             | 7 148             |
|               | Ränta                                        | 569               | 1 200             |
|               | Avgifter och hyror                           | 61 087            | 58 597            |
|               |                                              | <b>91 226</b>     | <b>89 445</b>     |

5-års besiktning av Brf Aftonen kommer att genomföras innan den 26 mars 2020.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 29 / 5 2020



Annelie Margaretha Johansson  
*Ordförande*



George Alajehji  
*Ledamot*



Ulf Nilsson  
*Ledamot*



Robert Benny Svensson  
*Ledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 / 6 2020  
Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aftonen 5  
Org.nr. 769628-4913

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aftonen 5 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 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aftonen 5 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 revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med 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 1 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

# Rapport från bokslutsrevision 2019

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Aftonen 5.

Nedan är vår sammanställning av väsentliga iakttagelser från årets bokslutsrevision. Inriktningen och omfattningen på vår revision baseras på en riskbedömning om inom vilka områden det är störst risk för att fel i redovisningen uppstår. Det innebär att vår granskning inte omfattar samtliga typer av transaktioner och redovisningsrutiner.

Kontakta mig gärna om det är något som ni önskar mer detaljer kring eller vill diskutera.

| Område                                  | Iakttagelse                                                                                                                         | Förbättringsförslag/                                                                                                                               | Klass                                                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Föreningens utveckling och eget kapital | Föreningen har per 2019-12-31 ett negativt fritt eget kapital som uppgår till ca 425 tkr och gör detta år en förlust på ca 105 tkr. | Vi vill betona vikten av att styrelsen löpande arbetar med budget samt långsiktig planering för att kunna förbättra föreningens fria egna kapital. |  |

-  Betydande avvikelse
-  Avvikelse
-  Ingen notering

Malmö den 1 juni 2020

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson  
Auktoriserad revisor



Youssef Madhoun  
Granskningsledare

# Budget

| <b>BUDGET</b>                                    | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                                      | 655 630            | 636 534            | 637 000            |
| Hyror bostäder                                   | 82 146             | 80 832             | 81 000             |
| Hyror förråd                                     | 0                  | 1 600              | 0                  |
| Kabel-TV intäkter                                | 21 420             | 21 420             | 22 000             |
| Öresutjämning                                    | 0                  | 12                 | 0                  |
| Återbäring försäkringsbolag                      | 0                  | 247                | 0                  |
| Övriga intäkter                                  | 17 100             | 1 712              | 0                  |
|                                                  | <b>776 296</b>     | <b>742 357</b>     | <b>740 000</b>     |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>                       |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad                    | -37 000            | -33 792            | -26 000            |
| Snöröjning/sandning                              | -1 500             | 0                  | -5 000             |
| Städning entreprenad                             | -19 000            | -26 464            | -23 000            |
| Städning enligt beställning                      | 0                  | -487               | 0                  |
| Gård                                             | -2 000             | 0                  | 0                  |
| Serviceavtal                                     | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Förbrukningsmateriel                             | -2 000             | 0                  | 0                  |
|                                                  | <b>-61 500</b>     | <b>-60 743</b>     | <b>-55 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                              |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar                          | -5 000             | 0                  | -15 000            |
| Tvättstuga                                       | -3 000             | -3 921             | 0                  |
| Lås                                              | -1 500             | -1 820             | 0                  |
| Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon                     | 0                  | -1 429             | 0                  |
|                                                  | <b>-9 500</b>      | <b>-7 170</b>      | <b>-15 000</b>     |
| <b>Taxebundna kostnader</b>                      |                    |                    |                    |
| El                                               | -26 000            | -26 049            | -22 000            |
| Värme                                            | -122 000           | -101 409           | -121 000           |
| Vatten                                           | -39 000            | -38 726            | -37 000            |
| Sophämtning/renhållning                          | -18 000            | -16 650            | -17 000            |
|                                                  | <b>-205 000</b>    | <b>-182 834</b>    | <b>-197 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>                    |                    |                    |                    |
| Försäkring                                       | -13 000            | -12 058            | -11 000            |
| Kabel-TV                                         | -19 000            | 0                  | -20 000            |
| Bredband                                         | 0                  | -18 669            | 0                  |
|                                                  | <b>-32 000</b>     | <b>-30 727</b>     | <b>-31 000</b>     |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Kreditupplysning                                 | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Inkassering avgift/hyra                          | 0                  | -425               | 0                  |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -20 000            | -16 505            | -15 000            |
| Föreningskostnader                               | 0                  | -406               | 0                  |
| Förvaltningsarvode                               | -41 000            | -39 566            | -38 000            |
| Administration                                   | -2 000             | -49 259            | -7 000             |
| Konsultarvode                                    | 0                  | -1 138             | 0                  |
|                                                  | <b>-63 000</b>     | <b>-107 299</b>    | <b>-61 000</b>     |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                    |                    |                    |
| Styrelsearvode                                   | -22 750            | -22 750            | -23 000            |
| Arbetsgivaravgifter                              | -6 000             | -7 068             | -7 000             |
|                                                  | <b>-28 750</b>     | <b>-29 818</b>     | <b>-30 000</b>     |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                    |                    |                    |
| Byggnad                                          | -227 000           | -226 135           | -226 000           |
| Inventarier                                      | -16 000            | -15 576            | -15 000            |
|                                                  | <b>-243 000</b>    | <b>-241 712</b>    | <b>-241 000</b>    |

|                                           |                 |                 |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>             | <b>-642 750</b> | <b>-660 303</b> | <b>-630 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                    | <b>133 546</b>  | <b>82 055</b>   | <b>110 000</b>  |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b> |                 |                 |                 |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror             | 0               | 2               | 0               |
| Låneräntor                                | -189 431        | -152 791        | -158 225        |
| Övriga räntekostnader                     | 0               | -35 110         | 0               |
|                                           | <b>-189 431</b> | <b>-187 899</b> | <b>-158 225</b> |
| <b>RESULTAT</b>                           | <b>-55 885</b>  | <b>-105 845</b> | <b>-48 225</b>  |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

**WWW.SBC.SE**