





# 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 Killingen 43

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 2019 och 2039.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan begränsning i tiden.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1972-01-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholmshem (servitut, anläggningsamfällighet). Föreningens andel är 83 procent. Samfälligheten förvaltar utfart från garage.

#### Styrelsen

David Arash Novin	Ordförande
Inger Annika Abrahamsson	Ledamot
Camilla Helena Arvidsson	Ledamot
Britt Inger Frantzén	Ledamot
Karin Sophie-Louise Lindberg	Ledamot
Rune Fredrik Staffan Öfwerman	Ledamot
Hans Peter Eriksson	Suppleant
Erik Joakim Robert Hedberg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Johan Rendert  
Gunnar Lundman

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern

Copia Revision AB  
Pensionär

### Valberedning

Angela Jönsson  
Gunnel Lagerstedt  
Lars Erik Larsson  
Ulla Lönnroth

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
KILLINGEN 45	1971	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

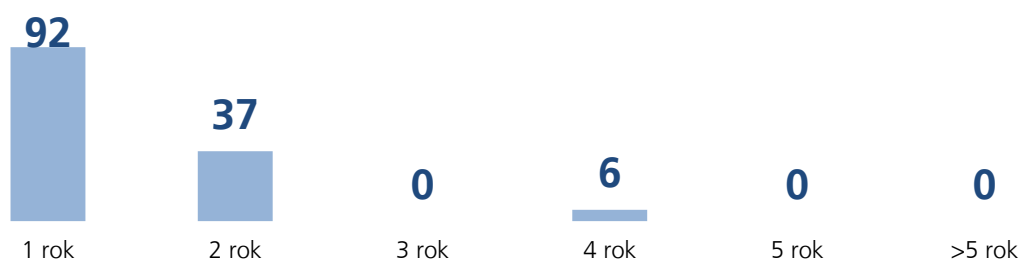
Fastigheten bebyggdes 1972 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1972.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 707 m<sup>2</sup>, varav 6 846 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 3 861 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 135 lägenheter med bostadsrätt samt 16 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
Baltazar Förskolor AB	135 m <sup>2</sup>	2020-04-30
Baltazar Förskolor AB	532 m <sup>2</sup>	2021-04-30
Elaktören i Stockholm AB	93 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Fotcompaniet i Stockholm AB	194 m <sup>2</sup>	2021-08-31
Norrmalms stadsdelsförvaltning	10 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Novin David	17 m <sup>2</sup>	2020-04-01
Byhlén Eva	10 m <sup>2</sup>	2020-07-01
Nya Hundgrottan AB	510 m <sup>2</sup>	2020-02-29
PGM AB	331 m <sup>2</sup>	2021-05-25
PGM AB	66 m <sup>2</sup>	2022-12-31
Stockholms Stad GM Norrmalms SDF	91 m <sup>2</sup>	2022-01-31
Stockholms Stad GM Norrmalms SDF	845 m <sup>2</sup>	2020-12-31
Stockholms kulturförvaltning	236 m <sup>2</sup>	2022-01-31
Stockholms kulturförvaltning	394 m <sup>2</sup>	2022-09-18

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

<b>Gemensamhetsutrymmen</b>	<b>Kommentar</b>
Gemensamhetslokal	Föreningen har en gemensamhetslokal som medlemmar kan hyra mot låg avgift. Föreningens grillhörna på gården får användas av alla boende och dess gäster.
Övrigt	I föreningen finns 118 garageplatser fördelade på 2 plan. Av dem hör 74 till vissa bostadsrätter och 3 är gästplatser. Resterande 41 platser (varav 4 för MC) hyrs ut enligt kölista, i första hand till boende som inte har egen plats, i andra hand till externa. I ett utrymme för däckförvaring i garaget finns möjlighet för medlemmarna att hyra läsbara platser. Föreningen har en vinkällare med reglerad temperatur där medlemmar kan hyra läsbara stälburar enligt kölista.
Rumsfördelning	Rumsfördelningen bygger på föreningens ekonomiska plan från 1971. I många lägenheter finns matrum med omkring 8 kvm yta som numera enligt byggnormer räknas som rum men som inte gjorde det 1971. Samtidigt har många lägenheter genom åren ändrats eller slagits ihop så att rumsfördelningen inte längre stämmer. Enligt fastighetstaxeringen 2016 finns således endast 135 bostadsrättslägenheter.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Grundvattenpumpar	2019	
TV	2017	Föreningen har omförhandlat avtalet med Com Hem från ett analogt TV-utbud till att också innefatta det digitala TV-paketet "Silver".
Passersystem	2016	Föreningen har installerat ett helt nytt passersystem med nya brickor för samtliga lägenhetsinnehavare och lokalhyresgäster.
Bredband	2016 - 2017	Föreningen har tecknat ett gruppanslutningsavtal med Bredbandsbolaget. Avtalet omfattar Bredband 100/100 och Telefoni Mini.
Avloppssystem	2015	Renovering, genomgång och dokumentation av fastighetens spillvattensystem (avloppssystem).
Fönster	2015 - 2016	Byte i hela föreningen från fönsterträbågar med enkelglas till aluminiumbågar med ljud- och värmeförbättrande glasegenskaper. Aluminiumbågarna är underhållsfria i mer än 40 år, Fastighetens båda plåttak.
Ommålning av plåttak	2014	
PCB-sanering	2011	Alla fogar innehållande PCB har ersatts med godkänd fogmassa.
Avstängningskranar för vatten	2009	Samtliga avstängningskranar av äldre typ har bytts ut i alla kök och extra toaletter samt i vissa badrum.
Rörstambyte	2008	På plan 100. Avsåg avloppsstammar i lokaler på plan 200.
Värmeåtervinning	2007 - 2008	Installation av värmepump och återvinningsbatteri.
Fläktar	2007 - 2008	Byte av fläktar gällande lokalerna på plan 200
Garagedfarten och plan 200	2006	Ny beläggning hela garagedfarten och plan 200
Rörstamsbyte	2003 - 2006	Avloppsstam i lokaler övre källarplanet
Fönster	2003	utvändig målning
Garageportar	2000 - 2002	Nya styrsystem samt maskinerier till övre och nedre garageportarna. Övre portblad utbytt.
Nyinstallation hiss	1998 - 2002	Nya styrsystem och linor i alla hissar samt nya hissinredningar.
Ventilation	1998 - 2000	Nya styrsystem samt ventiler utbytta till samtliga fläktsystem.
Värmesystem	1996	Nyinstallerat värmeregleringsystem i undercentralen.
Portar	1996 - 2000	Byte av ytterportar samt nytt nyckelfritt och datoriserat passagesystem.
Omläggning av tak	1991	
Planerat underhåll	År	
Byte av Stamventiler tappvatten, 18st	2020	
Injusteringsventiler värmesystem	2020	
Byte av fjärrvärmecentral	2020	
Hissrenovering	2020	
Relining av alla 13-16 avloppsrör	2020	
Fläktsystemet och värmeåtervinning	2020	
Balkong - strykning	2022	
Strykning av golv - betong	2022	
Målning av tak - betong	2022	
Spolning, avloppsstammar	2024	
Byte av elcentral	2024	
Byte av belysning i trapphusen	2025	

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	WIAB Serviceavtal, inkluderande fastighetsskötare 60% deltid.
Lägenhetsförteckning	Princip Redovisning AB
Ekonomisk förvaltning	Princip Redovisning AB

## Föreningens ekonomi

Under året har vi tagit fram en underhållsplan som sträcker sig från 2019 till 2039 för att rusta upp fastigheten. Föreningen kommer att ta lån för att bekosta underhållsarbetet. Planen är att ta lån löpande, i takt med utfört underhållsarbete.

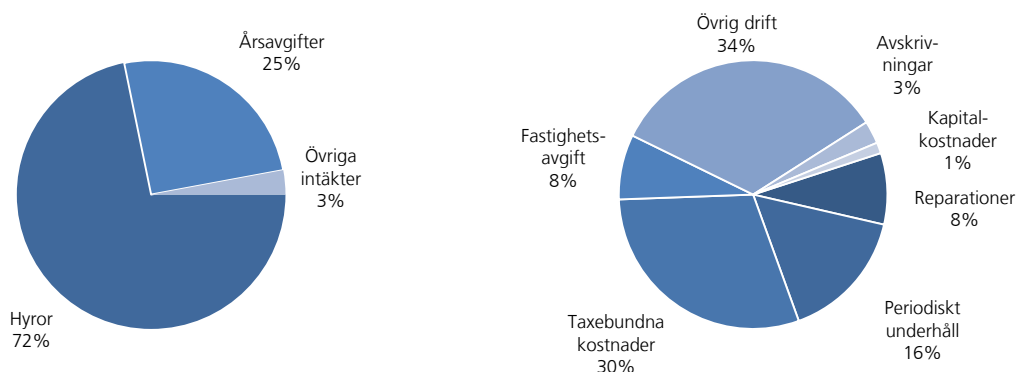
I och med ökade räntekostnader och amorteringar väljer styrelsen att höja årsavgifterna med 15 % från och med 2020-01-01.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 929 925</b>	<b>3 599 593</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 426 231	7 544 799
Finansiella intäkter	579	383
Ökning av kortfristiga skulder	984 714	302 189
	<b>8 411 523</b>	<b>7 847 371</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 887 709	7 081 552
Finansiella kostnader	105 663	106 474
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 325	0
Ökning av kortfristiga fordringar	1 370 224	263 489
Minskning av långfristiga skulder	65 524	65 524
	<b>9 474 445</b>	<b>7 517 039</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 867 003</b>	<b>3 929 925</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 062 922</b>	<b>330 332</b>

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



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nya grundvattenpumpar har installerats, och ny belysning är installerad på gården. Nytt digitalt bokningssystem för tvättstugan har drifftsatts. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts, och så även avloppsspölning i hela fastigheten. Under året har styrelsen tagit beslut om att byta ekonomisk förvaltare från SBC AB till Princip Redovisning AB. Föreningen har sedan start haft SBC som ekonomisk förvaltare och bytet kommer att ske vid årsskiftet 2019/2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 135 st  
Överlåtelse under året: 12 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 13 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 179  
Tillkommande medlemmar: 30  
Avgående medlemmar: 24  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 185

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	274	274	274	274
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 230	1 188	1 171	1 150
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 336	1 346	1 355	1 365
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	94	89	78	71
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	97	98	89	98
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	11	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	10	10	11	11
Soliditet (%)	59	62	62	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-796	136	1 274	-795
Nettoomsättning (tkr)	7 298	7 058	6 945	6 793

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 846 m<sup>2</sup> bostäder och 3 861 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	17 978 598	0	0	17 978 598
Upplåtelseavgifter	4 148 819	0	0	4 148 819
Fond för yttre underhåll	685 926	41 700	-734 228	1 378 454
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 813 343</b>	<b>41 700</b>	<b>-734 228</b>	<b>23 505 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 011 013	-41 700	870 101	-4 839 415
Årets resultat	-796 155	-796 155	-135 873	135 873
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 807 168</b>	<b>-837 855</b>	<b>734 228</b>	<b>-4 703 541</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 006 175</b>	<b>-796 155</b>	<b>0</b>	<b>18 802 330</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-796 155
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 969 313
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-41 700
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 807 168</b>

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

685 926
<b>-4 121 242</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	7 297 955	7 057 518
Övriga rörelseintäkter	Not 3	128 276	487 281
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 426 231</b>	<b>7 544 799</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-7 222 680	-6 445 797
Övriga externa kostnader	Not 5	-417 945	-421 274
Personalkostnader	Not 6	-247 084	-214 482
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-229 592	-221 282
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-8 117 301</b>	<b>-7 302 835</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-691 071</b>	<b>241 964</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		579	383
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 663	-106 474
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-105 084</b>	<b>-106 091</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-796 155</b>	<b>135 873</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-796 155</b>	<b>135 873</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 25 926 113	26 147 395
Inventarier	Not 9 37 015	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>25 963 128</b>	<b>26 147 395</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 5 000	5 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>5 000</b>	<b>5 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>25 968 128</b>	<b>26 152 395</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 656 361	249 187
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 2 050 233	3 960 885
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 706 594</b>	<b>4 210 072</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	817 805	7 024
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>817 805</b>	<b>7 024</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>4 524 398</b>	<b>4 217 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>30 492 527</b>	<b>30 369 492</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 127 417	22 127 417
Fond för yttre underhåll	Not 12	685 926	1 378 454
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 813 343</b>	<b>23 505 871</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 011 013	-4 839 415
Årets resultat		-796 155	135 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 807 168</b>	<b>-4 703 541</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 006 175</b>	<b>18 802 330</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 082 788	9 148 312
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 082 788</b>	<b>9 148 312</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	65 524	65 524
Leverantörsskulder		946 569	675 059
Skatteskulder		93 866	20 578
Övriga skulder		323 888	290 275
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 973 717	1 367 415
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 403 564</b>	<b>2 418 850</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>30 492 527</b>	<b>30 369 492</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 årsboks slutet. 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	167 år	167 år
Fönster	40 år	40 år
Inventarier	5 år	0

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 878 621	1 878 621
Hyror lokaler momspliktiga	3 979 712	3 828 611
Hyror lokaler	769 607	759 593
Hyror garage moms	319 350	231 000
Hyror garage	198 600	197 650
Hyror förråd	61 527	64 846
Hyror reklamplats	1 974	1 946
Bredbandsintäkter	79 380	79 380
Gemensamhetslokal	9 000	15 700
Öresutjämning	184	171
	<b>7 297 955</b>	<b>7 057 518</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	60 858	10 269
Fakturerade kostnader moms	13 209	421 000
Återbäring försäkringsbolag	54 011	54 011
Övriga intäkter	198	2 001
	<b>128 276</b>	<b>487 281</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	0	55 983
	Fastighetskötsel beställning	24 269	11 257
	Fastighetskötsel gård beställning	14 352	13 007
	Snöröjning/sandning	11 310	13 300
	Städning entreprenad	162 296	158 037
	Städning enligt beställning	20 408	6 507
	Mattvätt/Hyrmattor	47 047	50 719
	OVK Obl. Ventilationskontroll	105 037	196 505
	Hissbesiktning	16 873	10 299
	Myndighetstillsyn	2 360	2 260
	Bevakning	13 583	8 890
	Gemensamma utrymmen	7 738	2 167
	Sophantering	23 205	0
	Gård	1 594	10 837
	Serviceavtal	816 939	736 501
	Förbrukningsmateriel	91 751	47 778
	Störningsjour och larm	9 488	13 317
	Brandskydd	47 449	86 779
	Fordon	300	0
		<b>1 415 999</b>	<b>1 424 143</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	8 967	5 919
	Brf Lägenheter	21 371	74 096
	Lokaler	3 143	16 223
	Förskola	24 369	95 064
	Tvättstuga	35 557	100 377
	Sophantering/återvinning	0	2 507
	Entré/trapphus	9 946	4 219
	Lås	28 245	10 411
	VVS	105 625	194 755
	Ventilation	119 366	46 277
	Elinstallationer	71 258	39 842
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	15 320
	Hiss	44 822	2 303
	Tak	6 391	0
	Fönster	0	8 663
	Mark/gård/utemiljö	0	5 132
	Garage/parkering	36 794	28 346
	Skador/klotter/skadegörelse	31 353	10 517
	Vattenskada	160 525	0
		<b>707 731</b>	<b>659 970</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	57 378	32 144
	Förskola	0	411 000
	Gemensamma utrymmen	41 170	0
	Installationer	0	78 081
	VVS	660 494	66 305
	Ventilation	45 902	0
	Hiss	501 613	0
	Garage/parkering	0	146 698
		<b>1 306 558</b>	<b>734 228</b>

<b>Not 4</b>	DRIFTKOSTNADER fortsättning	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	1 009 124	954 645
	Värme	1 042 216	1 044 186
	Vatten	115 596	133 328
	Sophämtning/renhållning	139 656	160 032
	Grovsopor	158 634	179 899
		<b>2 465 225</b>	<b>2 472 091</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	259 569	252 926
	Självrisk	67 800	0
	Kabel-TV	198 864	196 990
	Bredband	161 039	160 954
		<b>687 272</b>	<b>610 870</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>639 895</b>	<b>544 495</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>7 222 680</b>	<b>6 445 797</b>
<b>Not 5</b>	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	5 268	2 450
	Medlemsinformation	0	3 228
	Tele- och datakommunikation	21 592	28 919
	Juridiska åtgärder	33 143	22 268
	Inkassering avgift/hyra	3 400	4 227
	Hysesförluster	2	0
	Revisionsarvode extern revisor	26 619	27 068
	Föreningskostnader	23 385	22 501
	Styrelseomkostnader	6 633	7 300
	Fritids- och trivselkostnader	6 220	11 919
	Förvaltningsarvode	213 307	206 807
	Administration	15 484	16 782
	Korttidsinventarier	5 556	2 838
	Konsultarvode	48 092	55 892
	Tidningar facklitteratur	444	444
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 800	8 630
		<b>417 945</b>	<b>421 274</b>
<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	190 100	177 600
	Sociala kostnader	56 984	36 882
		<b>247 084</b>	<b>214 482</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	125 524	125 524
	Förbättringar	95 758	95 758
	Inventarier	8 310	0
		<b>229 592</b>	<b>221 282</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 823 443	31 823 443
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 823 443</b>	<b>31 823 443</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 676 048	-5 454 765
	Årets avskrivningar enligt plan	-221 282	-221 282
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 897 330</b>	<b>-5 676 048</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 926 113</b>	<b>26 147 395</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 140 000	6 140 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	98 000 000
	Taxeringsvärde mark	203 400 000	135 400 000
		<b>317 400 000</b>	<b>233 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	272 000 000	197 000 000
	Lokaler	45 400 000	36 400 000
		<b>317 400 000</b>	<b>233 400 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	211 695	211 695
	Nyanskaffningar	45 325	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>257 020</b>	<b>211 695</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-211 695	-211 695
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 309	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-220 004</b>	<b>-211 695</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>37 016</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	5 000	5 000
		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	1 034	16 756
	Klientmedel hos SBC	2 049 199	3 922 901
	Fordringar	0	21 228
		<b>2 050 233</b>	<b>3 960 885</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 378 454	1 369 818
	Reservering enligt stadgar	41 700	41 700
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-734 228	-33 064
	<b>Vid årets slut</b>	<b>685 926</b>	<b>1 378 454</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	1,210 %	2 194 481	2 194 481	2020-06-01
	Handelsbanken	1,210 %	5 503 831	5 569 355	2020-06-01
	Handelsbanken	1,210 %	1 000 000	1 000 000	2020-06-30
	Kommunlån	0,000 %	450 000	450 000	
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 148 312</b>	<b>9 213 836</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-65 524	-65 524	
			<b>9 082 788</b>	<b>9 148 312</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 820 692 kr.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	28 600 000	28 600 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	3 500	0
	Sociala avgifter	1 100	0
	Ränta	12 170	12 251
	Avgifter och hyror	1 956 947	1 355 164
		<b>1 973 717</b>	<b>1 367 415</b>

<b>Not 16</b>	<b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT</b>
---------------	--

Samtliga hissar kommer att moderniseras. Ventilationssystemets samtliga fläktar ska bytas ut, och värmeåtervinningssystem installeras. Samtliga dagvattenrör ska relinjas.

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 18/2 - 2020



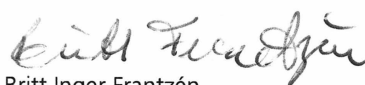
David Arash Novin  
Ordförande



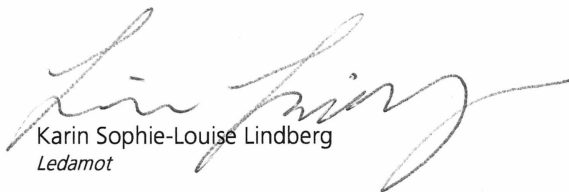
Inger Annika Abrahamsson  
Ledamot



Camilla Helena Arvidsson  
Ledamot



Britt Inger Frantzén  
Ledamot



Karin Sophie-Louise Lindberg  
Ledamot



Rune Fredrik Staffan Öfwerman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 14 2020  
Copia Revision AB



Johan Rendert  
Auktoriserad revisor

## **Revisionsberättelse**

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Killingen 43**

Org.nr 702002-8374

### **Rapport om årsredovisningen**

#### ***Uttalanden***

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Killingen 43 för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Killingen 43s finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Killingen 43 enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 lämpligt, 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***

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Killingen 43 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorans ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Killingen 43 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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***

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

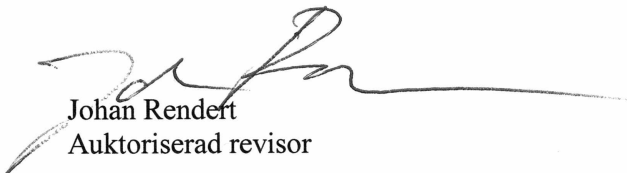
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 3 april 2020



Johan Rendef  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 159 700	1 878 621	1 878 000
Hyror lokaler momspliktiga	4 012 000	3 979 712	3 915 000
Hyror lokaler	769 000	769 607	759 000
Hyror garage moms	135 000	319 350	231 000
Hyror garage	194 000	198 600	194 000
Hyror förråd	8 000	61 527	4 000
Hyror reklamplats	0	1 974	0
Bredbandsintäkter	79 000	79 380	79 000
Gemensamhetslokal	12 000	9 000	12 000
Öresutjämning	0	184	0
Fakturerade kostnader	0	60 858	0
Fakturerade kostnader moms	0	13 209	0
Återbäring försäkringsbolag	0	54 011	0
Övriga intäkter	0	198	0
	<b>7 368 700</b>	<b>7 426 231</b>	<b>7 072 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-620 000	0	0
Fastighetskötsel beställning	-15 000	-24 269	-4 000
Fastighetskötsel gård beställning	-15 000	-14 352	-4 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-11 310	-10 000
Städning entreprenad	-165 000	-162 296	-158 000
Städning enligt beställning	-7 000	-20 408	-6 000
Mattvätt/Hyrmattor	-53 000	-47 047	-54 000
Sotning	0	0	-12 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-105 037	0
Hissbesiktning	-11 000	-16 873	-10 000
Myndighetstillsyn	-3 000	-2 360	0
Bevakning	-10 000	-13 583	-9 000
Gemensamma utrymmen	-4 000	-7 738	-6 000
Garage	-2 000	0	-2 000
Sopphantering	-1 000	-23 205	0
Gård	-550 000	-1 594	-6 000
Serviceavtal	-60 000	-816 939	-800 000
Förbrukningsmateriel	-65 000	-91 751	-66 000
Störningsjour och larm	-8 000	-9 488	-5 000
Brandskydd	-45 000	-47 449	30 000
Fordon	0	-300	0
	<b>-1 644 000</b>	<b>-1 415 999</b>	<b>-1 122 000</b>

<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	-8 967	-500 000
Brf Lägenheter	0	-21 371	0
Lokaler	0	-3 143	0
Förskola	0	-24 369	0
Tvättstuga	0	-35 557	0
Entré/trapphus	-540 500	-9 946	0
Lås	0	-28 245	0
VVS	-5 085 000	-105 625	0
Ventilation	-1 425 000	-119 366	0
Elinstallationer	-155 000	-71 258	0
Hiss	-2 000 000	-44 822	0
Tak	0	-6 391	0
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
Garage/parkering	0	-36 794	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-31 353	0
Vattenskada	0	-160 525	0
	<b>-9 235 500</b>	<b>-707 731</b>	<b>-500 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-57 378	-150 000
Gemensamma utrymmen	0	-41 170	0
VVS	0	-660 494	0
Ventilation	0	-45 902	0
Hiss	0	-501 613	0
	<b>0</b>	<b>-1 306 558</b>	<b>-150 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-994 000	-1 009 124	-865 000
Värme	-1 087 000	-1 042 216	-990 000
Vatten	-134 000	-115 596	-120 000
Sophämtning/renhållning	-135 000	-139 656	-160 000
Grovsopor	-188 000	-158 634	-180 000
	<b>-2 538 000</b>	<b>-2 465 225</b>	<b>-2 315 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-264 000	-259 569	-263 000
Självrisk	0	-67 800	0
Kabel-TV	-205 000	-198 864	-192 000
Bredband	-168 000	-161 039	-194 000
	<b>-637 000</b>	<b>-687 272</b>	<b>-649 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-640 000	-639 895	-547 000
	<b>-640 000</b>	<b>-639 895</b>	<b>-547 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-3 000	-5 268	-3 000
Medlemsinformation	-4 000	0	0
Tele- och datakommunikation	-31 000	-21 592	-27 000
Juridiska åtgärder	-35 000	-33 143	0
Inkassering avgift/hyra	0	-3 400	0
Hysesförluster	0	-2	0
Revisionsarvode extern revisor	-29 000	-26 619	-31 000
Föreningskostnader	-23 000	-23 385	-20 000
Styrelseomkostnader	-8 000	-6 633	-5 000
Fritids- och trivselkostnader	-12 000	-6 220	-3 000
Förvaltningsarvode	-129 000	-213 307	-210 000
Administration	-22 000	-15 484	-23 000
Korttidsinventarier	0	-5 556	0
Konsultarvode	0	-48 092	-40 000
Tidningar facklitteratur	-1 000	-444	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 800	-9 000
	<b>-306 000</b>	<b>-417 945</b>	<b>-372 000</b>

<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-176 500	-176 500	-174 000
Övriga arvoden	0	-13 600	0
Arbetsgivaravgifter	-55 500	-56 984	-45 000
	<b>-232 000</b>	<b>-247 084</b>	<b>-219 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-126 000	-125 524	-126 000
Förbättringar	-96 000	-95 758	-96 000
Inventarier	-10 000	-8 310	0
	<b>-232 000</b>	<b>-229 592</b>	<b>-222 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-15 464 500</b>	<b>-8 117 301</b>	<b>-6 096 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-8 095 800</b>	<b>-691 071</b>	<b>976 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	580	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	-1	0
Låneräntor	-229 968	-105 663	-106 000
	<b>-229 968</b>	<b>-105 084</b>	<b>-106 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-8 325 768</b>	<b>-796 155</b>	<b>870 000</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](http://WWW.SBC.SE)