



# 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 Guldborgen

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 2048.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadslägenhet eller lokal. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-09-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-09 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

John Niklas Granath	Ordförande	Avgick januari 2020
Simon Karl Mikaelsson	Ordförande	
Hanna Constantia Kruse	Ledamot	
Sanna Eva Elisabet Magnusson	Ledamot	
Carl Johan Mårten Barwén	Ledamot	
Jens Ture Sjölander	Ledamot	
Martin Greger Jansson	Ledamot	
Lena Aina Maricic	Ledamot	
Yuliya Orlova	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Rolf Nilsson

Monica Yvonne Squires

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-25.

Extra föreningsstämma hölls 2019-11-18. Extra stämma med val mellan porttelefoner eller portkod och om föreningen ska försöka köpa tomten.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fredensborg 4	2007	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

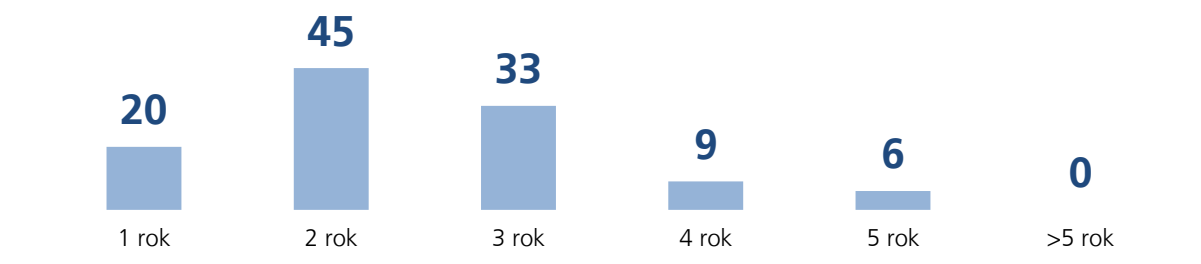
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 9 951 m<sup>2</sup>, varav 8 015 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 1 936 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 105 lägenheter med bostadsrätt samt 8 lägenheter och 18 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:





Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Musclezone 501 lager	32 m <sup>2</sup>	2021-09-03
Musclezone 502	99 m <sup>2</sup>	2021-10-01
Blomsterbutik 503	68 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Restaurang Feed504	117 m <sup>2</sup>	2022-07-31
Matbutik Närlivs 505	166 m <sup>2</sup>	2021-08-31
Försäljning, Solskydd & persienner 506	190 m <sup>2</sup>	2022-11-30
Pizzeria Amore 507	142 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Cykel och skidexperten 508	390 m <sup>2</sup>	2022-02-01
Lager 511	23 m <sup>2</sup>	2023-01-01
Lager 512	20 m <sup>2</sup>	2023-01-01
Lager 513	27 m <sup>2</sup>	2020-11-01
Lager 514	62 m <sup>2</sup>	2022-03-31
Lager 517	15 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 518 skyddsrum	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Lager 519	10 m <sup>2</sup>	
Lager 520	45 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Gamla gymmet	34 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Möteslokal 510	samlingslokalen 177kvm

#### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstugor	2019	Ommålning, byte av dåliga maskiner
Spolning ledningar	2019	
Belysning	2019	Byte av armaturer
Åtgärd av garagedfart	2018	
Besiktning av garage	2017	Förberedelsearbete för en förnyad garagelösning med fler antal platser
Bouleplan	2017	Borttagning av ålderstigen lekplats som givit plats för grusplan.
2 st torktumlare	2017	På Edvard Lindahlgatan och Köpenhamnsvägen
Radiatorventiler	2015	Energibesparande åtgärd
Bredband, nyinstallation	2014	
Vattenskada	2014	Källarlokalerna inklusive Handelsbanken
Porttelefoner	2014 - 2015	Arbete med felsökning och förbättringar pågår
Montering postboxar	2013	
Lokal 508 renoverad toalett	2013	
Utbytning styrutrustning värme	2013	Energisparande åtgärd
Installation brandvarnare på vindar	2013	Säkerhet
Div yttre/ inre underhåll	2013	garageuppfart, källartrappor, vitvaror

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Åtgärder tvättstuga	2013 - 2014	
Renovering hyreslägenheter	2013	
Nya entrémattor	2013	
Reparation dagvattenledning källare	2012	
Postboxar	2012	
Justering badrumströsklar	2012	
Råttstopp källaren	2012	
Ny torktumlare Köpenhamnsvägen 5	2012	
Renovering av värmeväxlare	2012	
Åtgärdat vattenskador lokal 508	2012	
Åtgärd torkrum Edward lindahlgatan 20 C	2012	
Fortlöpande åtgärder garagetak	2012	
Byte av avloppsstammar hus 2	2011	
Källartrappor	2011	Ny betong
Källardörrar i plåt	2011	Utbyte av dörrar hus 1.
VVS & badrum hus 2	2011	
VVS & badrum hus 1	2010	Hösten
VVS & badrum hus 3	2010	Våren
Nya vattenstammar hus 3	2010	
Värmeanläggning, värmeväxlare	2010	Upprustning
Byte avloppsstammar hus 1 & 3	2010	
Elrenovering	2009	
Gård omläggning	2004	
Nya vattenstammar hus 1 & 2	2004	
Fasad plåtinklädnad	1998	
Omläggning tak	1998	
Nya balkonger	1997	
Fönster, påhängda ytterbågar	1997	
Ny värmeanläggning, värmeväxlare	1983	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar Örsholmsgången 4	2020	3 hissar uppgraderas
Hissar Köpenhamnsvägen	2020	Statusbesiktning och åtgärd
Åtgärd av garagetätskikt	2020-2021	
Gemensamhetslokal	2020-2021	Renoveras och fuktspärr
Miljöhus	2020-2021	
Staket kring innergård	2020-2021	
Fönster	2020-2021	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Återvinning	Stena
Fastighetsskötsel	SBC
Hissar	Kone
Akutjour	Securitas
Kabel TV	Comhem
El / Värme	E-on
Städ	Gyllix AB
Bredband	Ownit

### Föreningens ekonomi

Stor del av kostnaden för kommande renoveringar kommer att tas från föreningens kassa som senaste åren ökat till ca 11 miljoner när avgifterna stegvis har höjts för att anpassas till kommande höjning av tomträttsavgiften. Under 2019 har även flera hyreslägenheter sålts. Vi anser att föreningens ekonomi är god och i balans.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

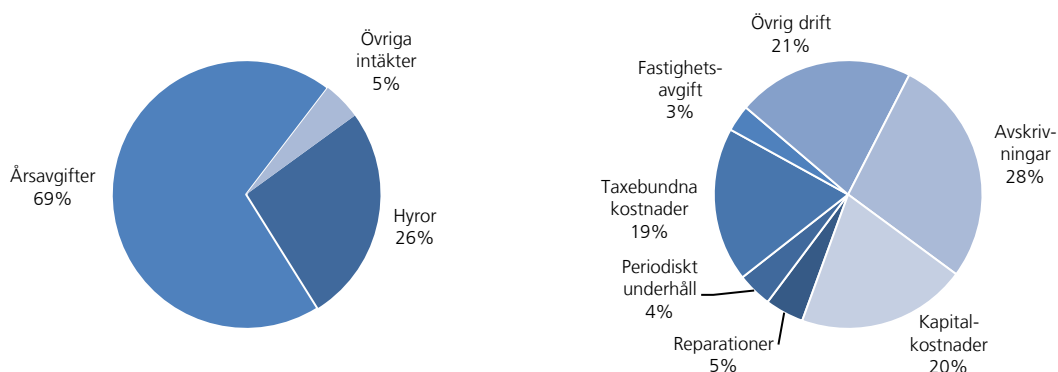
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-03-31 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-31 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 944 368</b>	<b>3 557 974</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	7 956 688	7 505 585
Finansiella intäkter	294	-583
Minskning kortfristiga fordringar	0	822
Medlemsinsatser	3 955 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	71 271	0
	<b>11 983 253</b>	<b>7 505 824</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 203 854	3 997 098
Finansiella kostnader	1 652 158	1 949 897
Ökning av materiella anläggningstillgångar	76 640	0
Ökning av kortfristiga fordringar	22 001	0
Minskning av långfristiga skulder	118 420	118 420
Minskning av kortfristiga skulder	0	54 015
	<b>6 073 073</b>	<b>6 119 430</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>10 854 548</b>	<b>4 944 368</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>5 910 180</b>	<b>1 386 394</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

Styrelsen har under året arbetat med att se över föreningens avtal och stärkt föreningens ekonomi genom att sänka våra kostnader. Vi har förhandlat fram nya avtal för soptömning och vi har bytt försäkring från Länsförsäkringar till IF och även förhandlat det sista gamla lånet till bra villkor. Vi har nya hyresgäster: Cykel och skidexperten i gamla banklokalen och Fru Flora i gamla blomsterbutiken.

Bygglovshandlingar för innergården har tagits fram och godkänts men har överklagats och föreningen inväntar beslut. Vi har en förhoppning om att kunna gå igång med innergård, garage och fönster under 2020. Avtal har skrivits med SBC för projektledning. Vår långsiktiga underhållsplan följs.

Vi har undersökt om att köpa loss tomten men beslutat att tillsvidare hyra den. Målet för föreningen är fortfarande att köpa tomten.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 105 st  
Överlåtelse under året: 19 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 125  
Tillkommande medlemmar: 28  
Avgående medlemmar: 19  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	736	730	730	731
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	942	873	860	1 008
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 762	9 970	9 986	10 007
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	18	17	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	92	99	95	93
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	26	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	166	196	289	323
Soliditet (%)	56	55	57	57
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-130	-669	-1 724	-1 203
Nettoomsättning (tkr)	7 891	7 505	7 482	7 767

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 015 m<sup>2</sup> bostäder och 1 936 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	103 358 592	2 050 013	0	101 308 579
Upplåtelseavgifter	7 824 111	1 904 987	0	5 919 124
Ack kostnad för nyupplåtelse	-102 000	0	0	-102 000
Fond för yttre underhåll	4 316 490	1 735 192	-100 861	2 682 159
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>115 397 193</b>	<b>5 690 192</b>	<b>-100 861</b>	<b>109 807 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-18 350 102	-1 735 192	-567 787	-16 047 123
Årets resultat	-129 516	-129 516	668 648	-668 648
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-18 479 618</b>	<b>-1 864 708</b>	<b>100 861</b>	<b>-16 715 771</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>96 917 575</b>	<b>3 825 484</b>	<b>0</b>	<b>93 092 091</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-129 516
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-16 614 910
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 735 192
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-18 479 618</b>

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

340 565
<b>-18 139 053</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	7 891 158	7 504 715
Övriga rörelseintäkter	Not 3	65 531	870
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>7 956 688</b>	<b>7 505 585</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 999 653	-3 127 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-984 937	-719 921
Personalkostnader	Not 6	-219 265	-149 949
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 230 487	-2 226 655
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 434 341</b>	<b>-6 223 753</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 522 347</b>	<b>1 281 831</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		294	-583
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 652 158	-1 949 897
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 651 863</b>	<b>-1 950 480</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-129 516</b>	<b>-668 648</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-129 516</b>	<b>-668 648</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8	160 583 091	162 809 746
Inventarier	Not 9	72 808	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>160 655 899</b>	<b>162 809 746</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>160 655 899</b>	<b>162 809 746</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		34 273	4 979
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	10 985 621	4 832 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	0	13 683
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>11 019 894</b>	<b>4 851 226</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		85 204	321 691
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>85 204</b>	<b>321 691</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>11 105 098</b>	<b>5 172 917</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>171 760 997</b>	<b>167 982 662</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		111 080 703	107 125 703
Fond för yttre underhåll	Not 12	4 316 490	2 682 159
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>115 397 193</b>	<b>109 807 862</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-18 350 102	-16 047 123
Årets resultat		-129 516	-668 648
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-18 479 618</b>	<b>-16 715 771</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>96 917 575</b>	<b>93 092 091</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	48 015 506	73 133 926
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>48 015 506</b>	<b>73 133 926</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	25 118 420	118 420
Leverantörsskulder		281 138	245 080
Skatteskulder		508 412	494 516
Övriga skulder		44 685	19 671
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	875 261	878 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>26 827 916</b>	<b>1 756 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>171 760 997</b>	<b>167 982 662</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).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	94 år rak plan	94 år rak plan
Elanläggning	20 år	20 år
Porttelefon	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	5 513 328	5 365 659
Hyror bostäder	658 197	743 845
Hyror lokaler momspliktiga	1 108 941	785 985
Hyror lokaler	95 171	92 217
Hyror garage	214 820	216 417
Kabel-TV intäkter	96 190	96 650
Bredbandsintäkter	204 435	203 775
Öresutjämning	76	165
	<b>7 891 158</b>	<b>7 504 715</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	56 962	0
Övriga intäkter	8 569	870
	<b>65 531</b>	<b>870</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
	Fastighetsskötsel entreprenad	0	230 759
	Fastighetsskötsel beställning	58 842	29 205
	Fastighetsskötsel gård beställning	21 096	0
	Snöröjning/sandning	4 012	7 477
	Städning entreprenad	109 688	105 858
	Städning enligt beställning	17 268	7 244
	Mattvätt/Hyrmattor	5 419	0
	Sotning	0	1 937
	Hissbesiktning	5 927	11 280
	Myndighetstillsyn	0	6 327
	Bevakning	6 996	6 648
	Gemensamma utrymmen	14 416	12 170
	Sophantering	1 574	7 851
	Serviceavtal	28 165	26 801
	Förbrukningsmateriel	2 475	7 815
	Brandskydd	0	6 794
		<b>275 879</b>	<b>468 167</b>
<b>Reparationer</b>			
	Brf Lägenheter	16 119	0
	Lokaler	39 137	5 697
	Gemensamma utrymmen	0	862
	Tvättstuga	15 347	49 432
	Sophantering/återvinning	0	3 641
	Entré/trapphus	14 427	0
	Lås	9 766	8 474
	VVS	122 907	14 173
	Elinstallationer	8 176	6 156
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 890	7 520
	Hiss	119 035	165 246
	Tak	10 946	91 391
	Fasad	0	7 234
	Fönster	0	6 250
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 883
	Vattenskada	6 617	0
		<b>376 369</b>	<b>367 959</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
	Byggnad	124 625	0
	Gemensamma utrymmen	179 375	0
	VVS	0	76 046
	Tak	36 566	24 815
		<b>340 566</b>	<b>100 861</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
	El	222 579	182 455
	Värme	916 360	983 234
	Vatten	248 827	254 422
	Sophämtning/renhållning	100 779	116 764
	Grovsopor	13 528	11 998
		<b>1 502 072</b>	<b>1 548 874</b>

<b>Not 4</b>	<b>Fortsättning</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	92 096	100 500
	Tomträttsavgäld	12 692	12 692
	Kabel-TV	64 407	62 938
	Bredband	75 661	216 737
		<b>244 856</b>	<b>392 867</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>259 911</b>	<b>248 501</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 999 653</b>	<b>3 127 228</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	4 533	5 327
	Juridiska åtgärder	80 977	61 715
	Inkassering avgift/hyra	7 225	8 832
	Revisionsarvode extern revisor	15 540	15 136
	Föreningskostnader	393	0
	Styrelseomkostnader	1 632	0
	Fritids- och trivselkostnader	500	525
	Förvaltningsarvode	364 463	261 869
	Förvaltningsarvodena övriga	0	6 509
	Administration	42 678	24 486
	Korttidsinventarier	53 943	25 749
	Konsultarvode	404 792	301 674
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 260	8 100
		<b>984 937</b>	<b>719 921</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	166 573	113 381
	Sociala kostnader	52 692	36 568
		<b>219 265</b>	<b>149 949</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	1 627 163	1 627 163
	Förbättringar	599 492	599 492
	Inventarier	3 832	0
		<b>2 230 487</b>	<b>2 226 655</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	177 133 705	177 133 705
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>177 133 705</b>	<b>177 133 705</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 323 959	-12 097 305
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 226 655	-2 226 655
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 550 614</b>	<b>-14 323 959</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>160 583 091</b>	<b>162 809 746</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	82 400 000	73 400 000
	Taxeringsvärde mark	81 031 000	62 342 000
		<b>163 431 000</b>	<b>135 742 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	153 000 000	126 000 000
	Lokaler	10 431 000	9 742 000
		<b>163 431 000</b>	<b>135 742 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	65 571	65 571
	Nyanskaffningar	76 640	0
	Utrangering/försäljning	-65 571	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>76 640</b>	<b>65 571</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-65 571	-65 571
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 832	0
	Utrangering/försäljning	65 571	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-3 832</b>	<b>-65 571</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>72 808</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	216 277	209 887
	Klientmedel hos SBC	10 769 344	4 622 677
		<b>10 985 621</b>	<b>4 832 564</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Förvaltningsarvode övrigt	0	13 683
		<b>0</b>	<b>13 683</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	2 682 159	2 322 323
	Reservering enligt stadgar	1 735 192	1 033 668
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-100 861	-673 832
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 316 490</b>	<b>2 682 159</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Nordea	1,500 %	23 133 926	23 252 346	2021-11-17
	Nordea	0,900 %	25 000 000	25 000 000	2020-08-12
	Nordea	0,700 %	25 000 000	25 000 000	2024-08-21
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>73 133 926</b>	<b>73 252 346</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 118 420	-118 420	
			<b>48 015 506</b>	<b>73 133 926</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 541 826 kr.

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

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	82 000 000	98 500 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	170 041	193 000
	Sociala avgifter	53 427	60 000
	Ränta	93 074	91 764
	Avgifter och hyror	544 222	509 195
	Juridiska åtgärder	0	25 000
	Underhållsarbeten & reparationer	14 497	0
		<b>875 261</b>	<b>878 959</b>

## Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

John Granath har avgått som ordförande i januari och Simon Mikaelsson har tagit över. Avgiften har höjts med 3% och framöver räknar vi med att den kommer höjas med 1% per år.  
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut. Vissa lokalhyresgäster har fått hyresrabatt på grund av Covid-19s påverkan på deras verksamhet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 29 / 5 2020



Simon Karl Mikaelsson  
Ordförande



Carl Johan Mårten Barwén  
Ledamot



Hanna Constantia Kruse  
Ledamot



Sanna Eva Elisabet Magnusson  
Ledamot




Martin Greger Jansson  
Ledamot

Jens Ture Sjölander  
Ledamot



Leha Aina Maricic  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 5 2020  
Ernst & Ypung



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Guldborgen 769615-0130

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Guldborgen 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

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

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

10

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 29 maj 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	5 560 000	5 513 328	5 496 000
Hyror bostäder	585 000	658 197	743 000
Hyror lokaler momspliktiga	1 080 000	1 108 941	811 000
Hyror lokaler	95 000	95 171	89 000
Hyror garage	217 000	214 820	213 000
Kabel-TV intäkter	95 000	96 190	96 000
Bredbandsintäkter	203 000	204 435	203 000
Öresutjämning	0	76	0
Försäkringersättning	0	56 962	0
Övriga intäkter	0	8 569	0
	<b>7 835 000</b>	<b>7 956 688</b>	<b>7 651 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	0	0	-145 000
Fastighetskötsel beställning	-50 000	-58 842	-33 000
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-21 096	-5 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-4 012	-5 000
Städning entreprenad	-111 000	-109 688	-89 000
Städning enligt beställning	-8 000	-17 268	-2 000
Mattvätt/Hymattor	0	-5 419	0
Sotning	-5 000	0	-5 000
Hissbesiktning	-12 000	-5 927	-11 000
Bevakning	-7 000	-6 996	-7 000
Gemensamma utrymmen	-10 000	-14 416	0
Sophantering	-5 000	-1 574	-5 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-28 000	-28 165	-28 000
Förbrukningsmateriel	-8 000	-2 475	-12 000
Brandskydd	-10 000	0	-10 000
	<b>-270 000</b>	<b>-275 879</b>	<b>-358 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-231 000	0	-231 000
Brf Lägenheter	0	-16 119	0
Lokaler	0	-39 137	0
Tvättstuga	0	-15 347	0
Entré/trapphus	0	-14 427	0
Lås	0	-9 766	0
VVS	0	-122 907	0
Elinstallationer	0	-8 176	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-13 890	0
Hiss	0	-119 035	0
Tak	0	-10 946	0
Vattenskada	0	-6 617	0
	<b>-231 000</b>	<b>-376 369</b>	<b>-231 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	0	-124 625	0
Gemensamma utrymmen	0	-179 375	0
Installationer	-50 000	0	0
VVS	0	0	-76 000
Tak	0	-36 566	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-3 500 000
	<b>-50 000</b>	<b>-340 566</b>	<b>-3 576 000</b>

<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-220 000	-222 579	-182 000
Värme	-1 023 000	-916 360	-983 000
Vatten	-255 000	-248 827	-235 000
Sophämtning/renhållning	-122 000	-100 779	-91 000
Grovsopor	-13 000	-13 528	-16 000
	<b>-1 633 000</b>	<b>-1 502 072</b>	<b>-1 507 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-105 000	-92 096	-101 000
Tomträttsavgäld	-13 000	-12 692	-13 000
Kabel-TV	-66 000	-64 407	-65 000
Bredband	-120 000	-75 661	-125 000
	<b>-304 000</b>	<b>-244 856</b>	<b>-304 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-260 000	-259 911	-260 000
	<b>-260 000</b>	<b>-259 911</b>	<b>-260 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-6 000	-4 533	-2 000
Juridiska åtgärder	-50 000	-80 977	-20 000
Inkassering avgift/hyra	-5 000	-7 225	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 540	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-393	-5 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-1 632	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-500	0
Förvaltningsarvode	-371 000	-364 463	-160 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-20 000
Administration	-20 000	-42 678	-8 000
Korttidsinventarier	0	-53 943	0
Konsultarvode	-100 000	-404 792	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-9 000	-8 260	-8 000
	<b>-592 000</b>	<b>-984 937</b>	<b>-354 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-119 000	-166 573	-116 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-52 692	-39 000
	<b>-156 000</b>	<b>-219 265</b>	<b>-155 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-1 628 000	-1 627 163	-1 628 000
Förbättringar	-600 000	-599 492	-600 000
Inventarier	-77 000	-3 832	0
	<b>-2 305 000</b>	<b>-2 230 487</b>	<b>-2 228 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-5 801 000</b>	<b>-6 434 341</b>	<b>-8 973 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>2 034 000</b>	<b>1 522 347</b>	<b>-1 322 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	294	0
Låneräntor	-870 000	-782 724	-800 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1 517	0
Övriga räntekostnader	0	-867 767	-1 250 000
Övriga finansiella kostnader	0	-150	0
	<b>-870 000</b>	<b>-1 651 863</b>	<b>-2 050 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>1 164 000</b>	<b>-129 516</b>	<b>-3 372 000</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)