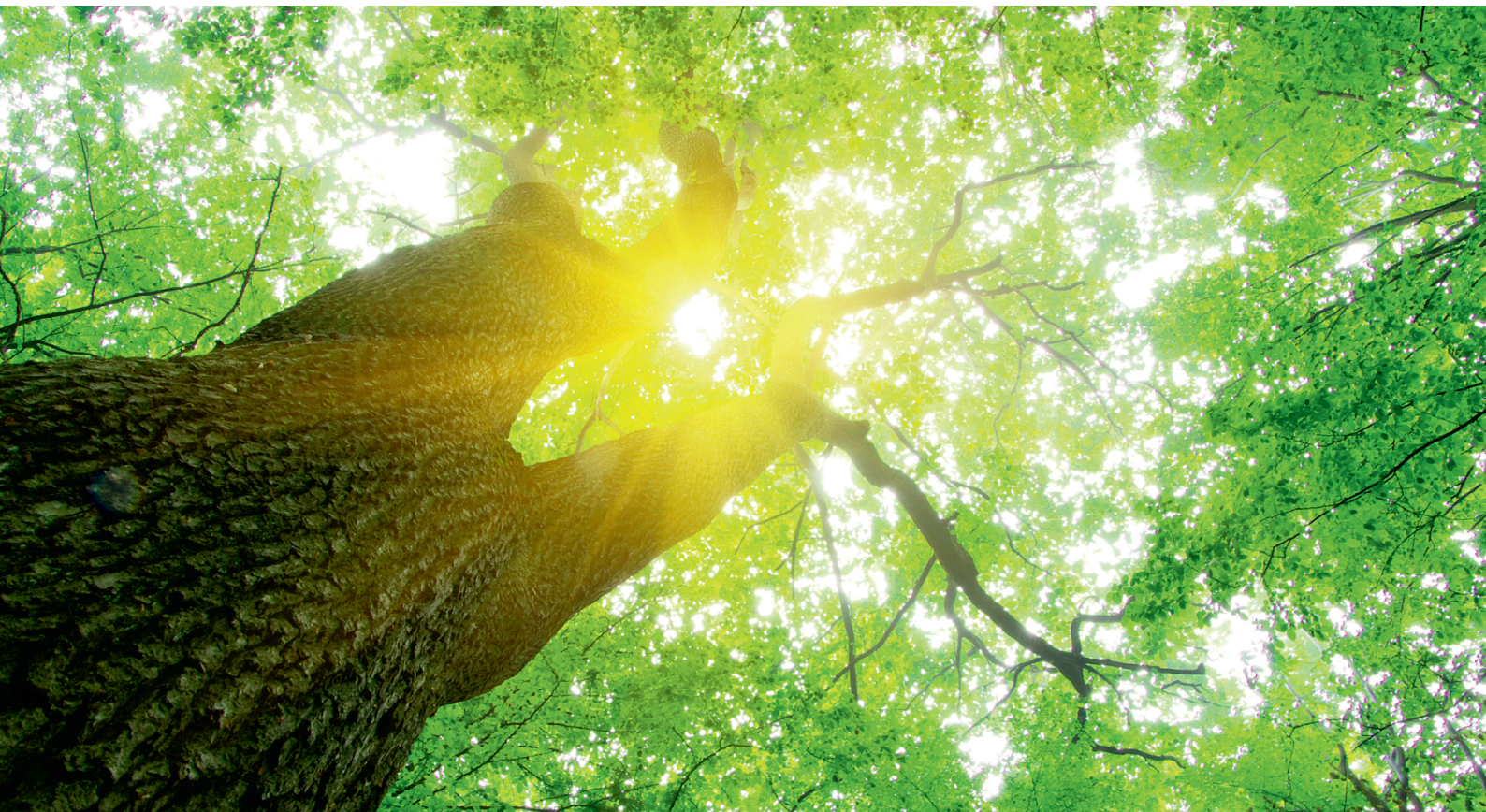




2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kilian 7



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbcs.se/kontakt](https://www.sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Christer Olsson	Ordförande	
Johan Persson	Fastighetsansvarig	Avgick december 2021
Vera Fristedt Andersson	Ledamot	
Alexander Boris Honc	Ledamot	
Christine Ohlsson	Ledamot	Avgick hösten 2021
Torbjörn Brange	Suppleant	
Carl Mattias Hägg	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Torbjörn Brange och Christer Olsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Boris Honc

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 8	2013	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

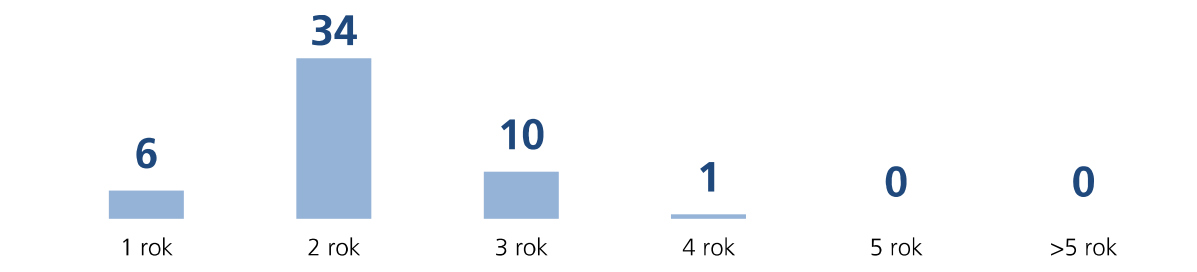
Värdeåret är 1939.

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

Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Renovering av fasad och tak, samt byte av balkongräcken och fronter	2020 - 2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK & Energideklaration	2022	Detta har skjutits upp i avvaktan på att renoveringsprojektet inkl byte av fönster skulle bli klart. Nu blev det inte byte av fönster och då måste vi genomföra dessa under 2022.
Byte av värmestammar och radiatorer	2022	Värmestammarna och de flesta radiatorerna är 80 år gamla. Vissa radiatorer är nu sköra och har börjat läcka
Renovering av fönster, balkongdörrar & entréer.	2022 - ca 2024	Projektet är igångsatt i december 2021. Genomförandet kan komma att ske i etapper.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

Inför fasad och takrenovering har ett lånelöfte hos Handelsbanken på 15 Mkr erhållits. Av dessa har 8 Mkr tagits upp som lån i april, samt 1,8 Mkr i samband med att ett annat lån på 1,2 Mkr förföll och omsattes i dec 2021. Tillsammans utgör det nu ett lån på 3 Mkr.

Räntenivån är fortsatt låg varför båda dessa lån har bundits på fem år.

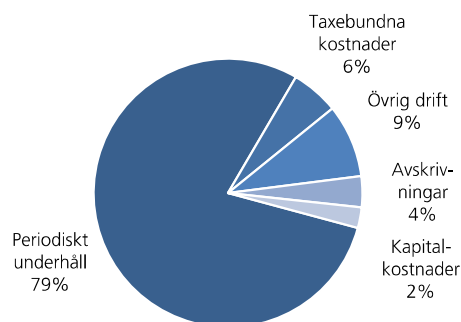
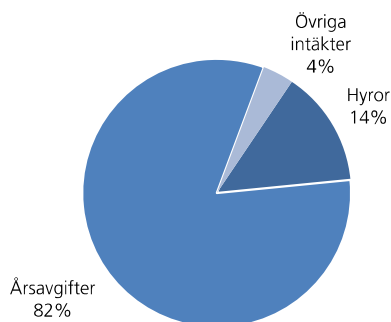
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	920 647	809 257
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 605 220	2 568 516
Finansiella intäkter	209	18
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 124
Ökning av långfristiga skulder	9 662 496	0
Ökning av kortfristiga skulder	2 056 525	147 933
	14 324 450	2 751 591
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 072 391	1 601 644
Finansiella kostnader	285 574	253 505
Ökning av materiella anläggningstillgångar	53 010	377 549
Ökning av kortfristiga fordringar	10 162	0
Minskning av långfristiga skulder	0	407 504
	11 421 137	2 640 202
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 823 959	920 647
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 903 313	111 389

*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 1 459 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

Förutom det stora renoveringsprojektet beslöts på årsstämma att vi, under pågående projekt, också skulle genomföra byte av balkongräcken och -fronter för att dessa skulle bli mer tidstypiska.

Under 2021 har styrelsens tyngsta arbetsuppgift varit genomförandet av det stora renoveringsprojektet. Den extra föreningsstämman fattade i december 2020 beslut att vi förutom att byta tak och åtgärda fasaderna också skulle byta fönster och balkongdörrar, vilket vi fått bygglov i delegation för i juni 2020.

Avtalet med totalentreprenören skrevs under direkt efter extrastämman.

Dock blev det så att någon, som ville bevara fönstren, kontaktade Renoveringsraseriet och de i sin tur bl a journalisten på Sydsvenskan vilket resulterade i att den politiska ordföranden i Stadsbyggnadsnämnden fick till ett upphävande av bygglovet avseende byte av fönster och balkongdörrar i mars 2021.

Då hade redan byggnadsställningar rests och arbetet var i full gång.

Efter skriftväxling kom ärendet så upp i Stadsbyggnadsnämnden i juni 2021 där röstsiffrorna mot bygglov blev 7 – 6: vi fick således inte genomslag för att de ekonomiska konsekvenserna ska väga tyngre än bevarandet av originalfönstren. Efter att medlemmarna i Brf på årsstämman 2021 uttryckte sitt ogillande, valde styrelsen att överklaga till Länsstyrelsen, se bilaga, men beslutet upphävdes ej.

Entreprenören lyckades stoppa tillverkningen av de redan beställda fönstren, men Brf fick ändå utge en ersättning på 450 tkr avseende denna del av projektet, utan att fönster och dörrar blev bytta.

Balkongräcken & -fronter

Förutom det stora renoveringsprojektet beslöts på årsstämma att vi, under pågående projekt, också skulle genomföra byte av balkongräcken och -fronter för att dessa skulle bli mer tidstypiska.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st

Överlåtelse under året: 15 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 19

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	779	763	748	734
Hyror/m ² hyresrättsyta	978	968	955	933
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 644	6 134	6 282	6 563
Elkostnad/m ² totalyta	24	15	19	8
Värmekostnad/m ² totalyta	142	134	137	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	36	38	35	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	81	95	134
Soliditet (%)	60	75	75	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-9 191	291	454	262
Nettoomsättning (tkr)	2 606	2 561	2 513	2 475

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 120 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	50 929 777	0	0	50 929 777
Upplåtelseavgifter	2 497 793	0	0	2 497 793
Fond för yttre underhåll	921 000	216 000	-63 000	768 000
S:a bundet eget kapital	54 348 570	216 000	-63 000	54 195 570
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 618 447	-216 000	354 039	-1 756 486
Årets resultat	-9 190 523	-9 190 523	-291 039	291 039
S:a ansamlad förlust	-10 808 970	-9 406 523	63 000	-1 465 447
S:a eget kapital	43 539 600	-9 190 523	0	52 730 123

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-9 190 523
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 402 447
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 000
summa balanserat resultat	-10 808 970

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

921 000
-9 887 970

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 605 547	2 561 271
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-327	7 245
Summa rörelseintäkter		2 605 220	2 568 516

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-10 410 114	-1 143 981
Övriga externa kostnader	Not 5	-568 642	-365 999
Personalkostnader	Not 6	-93 635	-91 665
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-437 986	-422 347
Summa rörelsekostnader		-11 510 377	-2 023 991

RÖRELSERESULTAT

-8 905 157 **544 526**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		209	18
Räntekostnader och liknande resultatposter		-285 574	-253 505
Summa finansiella poster		-285 366	-253 487

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-9 190 523 **291 039**

ÅRETS RESULTAT

-9 190 523 **291 039**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

2021-12-31

2020-12-31

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8,13	68 822 259	69 192 475
Maskiner	Not 9	87 794	102 554

Summa materiella anläggningstillgångar **68 910 053** **69 295 029**

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

68 910 053

69 295 029

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		8 620	675
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 862 665	957 136

Summa kortfristiga fordringar **3 871 285** **957 811**

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 871 285

957 811

SUMMA TILLGÅNGAR

72 781 338

70 252 840

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 427 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll	Not 11	921 000	768 000
Summa bundet eget kapital		54 348 570	54 195 570
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 618 447	-1 756 486
Årets resultat		-9 190 523	291 039
Summa ansamlad förlust		-10 808 970	-1 465 447
SUMMA EGET KAPITAL		43 539 600	52 730 123
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 007 140	15 550 209
Summa långfristiga skulder		21 007 140	15 550 209
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 543 069	1 337 504
Leverantörsskulder		2 308 358	254 015
Skatteskulder		147 288	143 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	235 883	237 883
Summa kortfristiga skulder		8 234 598	1 972 508
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		72 781 338	70 252 840

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35–120 år	35–120 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	2 143 508	2 101 478
Hyror bostäder	358 895	355 263
Hyror förråd	5 020	6 306
Kabel-TV intäkter	5 100	5 100
Bredbandsintäkter	93 060	93 060
Öresutjämning	-35	65
	2 605 547	2 561 271

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Återbäring försäkringsbolag	0	2 570
Övriga intäkter	-327	4 675
	-327	7 245

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	133 252	126 973
	Fastighetsskötsel beställning	11 105	3 158
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 167	6 027
	Snöröjning/sandning	6 895	0
	Gård	0	2 934
	Serviceavtal	7 908	10 680
	Förbrukningsmateriel	625	0
		169 951	149 772
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 010	948
	Entré/trapphus	6 989	0
	Lås	495	3 051
	VVS	0	831
	Värmeanläggning/undercentral	1 260	0
	Elinstallationer	1 519	1 988
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	6 444
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 575
		11 272	14 837
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	63 009
	Fasad	9 283 281	0
		9 283 281	63 009
	Taxebundna kostnader		
	El	75 130	46 601
	Värme	443 401	417 713
	Vatten	111 026	118 269
	Sophämtning/renhållning	42 125	39 739
		671 682	622 322
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 701	34 062
	Bredband	163 818	187 100
		199 519	221 162
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 409	72 879
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 410 114	1 143 981
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	791	2 361
	Juridiska åtgärder	55 000	72 189
	Revisionsarvode extern revisor	14 375	13 750
	Föreningskostnader	450	438
	Förvaltningsarvode	64 124	62 756
	Administration	3 279	14 710
	Konsultarvode	424 593	193 825
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 030	5 970
		568 642	365 999

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 250	69 750
	Sociala kostnader	22 385	21 915
		93 635	91 665
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	363 793	363 793
	Förbättringar	59 433	49 308
	Maskiner	14 760	9 245
		437 986	422 347
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 946 987	71 643 237
	Nyanskaffningar	53 010	303 750
	Utgående anskaffningsvärde	71 999 997	71 946 987
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 754 512	-2 341 411
	Årets avskrivningar enligt plan	-423 226	-413 101
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 177 738	-2 754 512
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 822 259	69 192 475
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 678 908	26 678 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		72 000 000	72 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	72 000 000	72 000 000
		72 000 000	72 000 000

Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 799	38 000
	Nyanskaffningar	0	73 799
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 799	111 799
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 245	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-14 760	-9 245
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-24 005	-9 245
	Redovisat restvärde vid årets slut	87 794	102 554

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	38 706	36 489
	Klientmedel hos SBC	3 823 792	920 647
	Räntekonto hos SBC	168	0
		3 862 665	957 136

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	768 000	552 000
	Reservering enligt stadgar	216 000	216 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-63 000	0
	Vid årets slut	921 000	768 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,050 %	2 627 140	2 627 140	2024-12-01
Handelsbanken	1,650 %	7 460 000	7 540 000	2023-12-01
Handelsbanken	0,790 %	8 000 000	0	2026-04-30
Handelsbanken	1,520 %	5 463 069	5 520 573	2022-12-01
Handelsbanken	0,750 %	0	1 200 000	Löst
Handelsbanken	1,040 %	3 000 000	0	2026-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		26 550 209	16 887 713	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 543 069	-1 337 504	
		21 007 140	15 550 209	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 862 959 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Ränta	26 072	20 876
Avgifter och hyror	209 811	217 007
	235 883	237 883

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Initiativ för gemensam upphandling av besiktning av rökgångar och eventuella åtgärder för att täta dessa har initierats av medlem.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2022

Christer Olsson
Ordförande

Johan Persson
Fastighetsansvarig

Vera Fristedt Andersson
Ledamot

Alexander Boris Honc
Ledamot

Christine Ohlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Erik Mauritzson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 7, 769611-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för år 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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, 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 det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Killian 7 för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Malmö enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 186 000	2 143 508	2 143 000
Hyror bostäder	362 000	358 895	358 000
Hyror förråd	5 000	5 020	5 000
Kabel-TV intäkter	5 000	5 100	3 000
Bredbandsintäkter	93 000	93 060	95 000
Öresutjämning	0	-35	0
Övriga intäkter	0	-327	0
	2 651 000	2 605 220	2 604 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-130 000	-133 252	-110 000
Fastighetsskötsel beställning	-15 000	-11 105	-25 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-30 000	-10 167	-30 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-6 895	-10 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-50 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-5 000	0	-1 000
Sophantering	-1 000	0	-1 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-8 000	-7 908	-9 000
Förbrukningsmateriel	0	-625	-1 000
Störningsjour och larm	0	0	-1 000
	-249 000	-169 951	-189 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-25 000	0	-10 000
Tvättstuga	0	-1 010	-10 000
Entré/trapphus	0	-6 989	0
Lås	0	-495	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 260	-25 000
Elinstallationer	0	-1 519	0
	-25 000	-11 272	-45 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-2 550 000	0	-8 250 000
Värmeanläggning	-2 000 000	0	0
Fasad	-3 000 000	-9 283 281	0
	-7 550 000	-9 283 281	-8 250 000
Taxebundna kostnader			
El	-75 000	-75 130	-64 000
Värme	-500 000	-443 401	-410 000
Vatten	-110 000	-111 026	-111 000
Sophämtning/renhållning	-42 000	-42 125	-41 000
	-727 000	-671 682	-626 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-35 701	-36 000
Bredband	-162 000	-163 818	-162 000
	-199 000	-199 519	-198 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 000	-74 409	-73 000
	-73 000	-74 409	-73 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

Tele- och datakommunikation	-1 700	-791	-1 000
Juridiska åtgärder	-20 000	-55 000	-20 000
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 375	-14 000
Föreningskostnader	-2 500	-450	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-64 124	-65 000
Administration	-5 000	-3 279	-5 000
Konsultarvode	-50 000	-424 593	-250 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-6 030	-6 000
	-166 200	-568 642	-368 000

Personalkostnader

Styrelsearvode	-72 000	-71 250	-72 000
Arbetsgivaravgifter	-23 000	-22 385	-24 000
	-95 000	-93 635	-96 000

Avskrivningar och nedskrivningar

Byggnad	-364 000	-363 793	-364 000
Förbättringar	-60 000	-59 433	-75 000
Maskiner	-15 000	-14 760	0
	-439 000	-437 986	-439 000

SA RÖRELSENS KOSTNADER

-9 523 200 -11 510 377 -10 284 000

RÖRELSERESULTAT

-6 872 200 -8 905 157 -7 680 000

FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

Ränteintäkter	0	168	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	41	0
Låneräntor	-300 000	-285 041	-300 000
Räntekostnader skattekonto	0	-435	0
Övriga räntekostnader	0	-98	0
	-300 000	-285 366	-300 000

RESULTAT

-7 172 200 -9 190 523 -7 980 000

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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se