

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 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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 sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kilian 7

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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

Jesper Anderberg	Ordförande
Alex Andersson	Ledamot
Vera Fristedt Andersson	Ledamot
Boris Honc	Ledamot
Christian Klinteberg	Ledamot


Julia Ingfeldt	Suppleant
Olöf Sigmundsdottir	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Lidehäll	Ordinarie extern	Ehrlinders Revisionsbyrå AB
----------------	------------------	-----------------------------

Valberedning

Boris Honc 

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-29. Extra stämma med anledning av stadgeändring och val av revisor.

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.

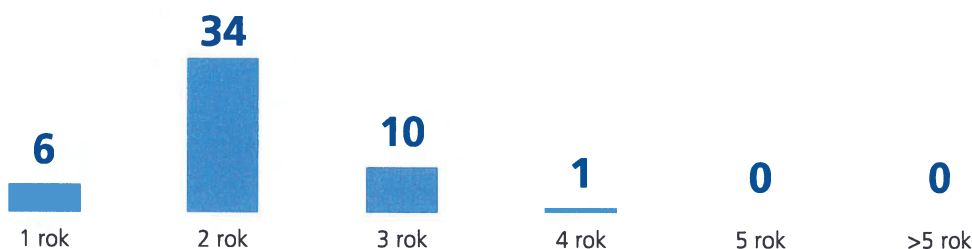
Värdeåret är 1939.

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	Kommentar
OVK & Energideklaration	2022	
Renovering av fasad och tak, samt byte av balkongräcken och fronter	2020 - 2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmestammar och radiatorer	2023	Värmestammarna och de flesta radiatorerna är 80 år gamla. Vissa radiatorer är nu sköra och har börjat läcka
Renovering av fönster, balkongdörrar & entréer.	2023 - ca 2024	Det som kvarstår är fönsterna. Som planen är nu kommer detta att ske rullande över flera år med början tidigast 2024.

AK

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

Föreningens ekonomi är god, både ur likviditets- och soliditetsperspektiv. Men omvärlden är i ett osäkert läge och priset har höjts på ett flertal av de tjänster som utgör stora kostnadsposter i föreningens ekonomi. Det gäller framför allt värme och räntor, men även el. En av styrelsens främsta uppgifter är därför att ständigt följa upp hur föreningens ekonomi påverkas av det allmänna ekonomiska läget. I skrivande stund har styrelsen bedömt att ingen ytterligare avgiftshöjning utöver den årliga höjning som historiskt tillämpats, är nödvändig. Men styrelsen följer utvecklingen och är beredd att agera om så skulle behövas.

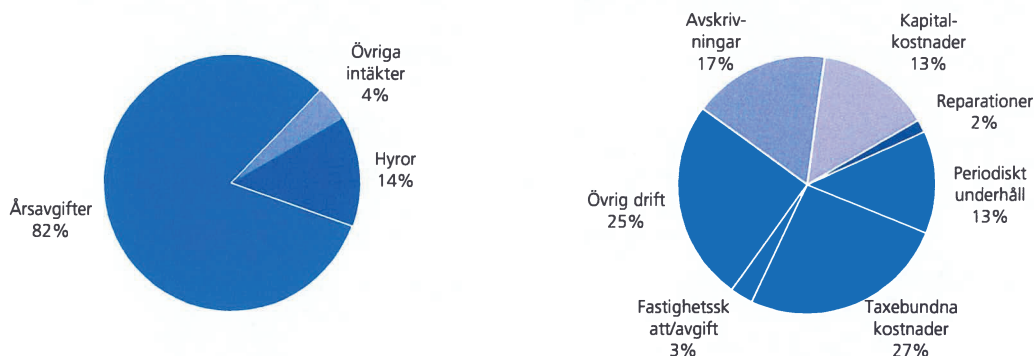
Föreningens lån är uppdelade och bundna, men varje av de kommande åren löper bindningen av räntan på en del av lånet ut. Om räntan stabiliseras på nuvarande nivå eller stiger ytterligare framöver kommer detta att få genomslag och sannolikt behöva innebära ytterligare avgiftshöjningar.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 823 959	920 647
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 674 439	2 605 220
Finansiella intäkter	4 706	209
Minskning kortfristiga fordringar	17 756	0
Ökning av långfristiga skulder	0	9 662 496
Ökning av kortfristiga skulder	0	2 056 525
	2 696 901	14 324 450
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 874 938	11 072 391
Finansiella kostnader	336 908	285 574
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 401	53 010
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 162
Minskning av långfristiga skulder	117 504	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 200 569	0
	4 575 320	11 421 137
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 945 540	3 823 959
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 878 419	2 903 313

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har både OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och energideklaration utförts och upprättats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 46 st
Överlåtelse under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 62

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	794	779	763	748
Hyror/m ² hyresrättsyta	992	978	968	955
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 601	9 644	6 134	6 282
Elkostnad/m ² totalyta	28	24	15	19
Värmekostnad/m ² totalyta	148	142	134	137
Vattenkostnad/m ² totalyta	37	36	38	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	108	92	81	95
Soliditet (%)	62	60	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3	-9 191	291	454
Nettoomsättning (tkr)	2 681	2 606	2 561	2 513

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 120 m² bostäder. *A*

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	210 000	210 000	-921 000	921 000
S:a bundet eget kapital	53 637 570	210 000	-921 000	54 348 570
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-10 097 970	-210 000	-8 269 523	-1 618 447
Årets resultat	-2 723	-2 723	9 190 523	-9 190 523
S:a fritt eget kapital	-10 100 693	-212 723	921 000	-10 808 970
S:a eget kapital	43 536 877	-2 723	0	43 539 600

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 723
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 887 970
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-210 000
summa balanserat resultat	-10 100 693

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

210 000
-9 890 693

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 681 499	2 605 547
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-7 060	-327
Summa rörelseintäkter		2 674 439	2 605 220
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 595 816	-10 410 114
Övriga externa kostnader	Not 5	-189 076	-568 642
Personalkostnader	Not 6	-90 046	-93 635
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-470 021	-437 986
Summa rörelsekostnader		-2 344 959	-11 510 377
RÖRELSERESULTAT		329 480	-8 905 157
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 706	209
Räntekostnader och liknande resultatposter		-336 908	-285 574
Summa finansiella poster		-332 202	-285 366
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 723	-9 190 523
ÅRETS RESULTAT		-2 723	-9 190 523

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	68 395 646	68 822 259
Maskiner	Not 9	50 234	87 794
Inventarier	Not 10	39 552	0
Summa materiella anläggningstillgångar		68 485 432	68 910 053
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		68 485 432	68 910 053
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		29 570	8 620
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 945 540	3 862 665
Summa kortfristiga fordringar		1 975 110	3 871 285
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 975 110	3 871 285
SUMMA TILLGÅNGAR		70 460 542	72 781 338

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 427 570	53 427 570
Fond för yttre underhåll	Not 12	210 000	921 000
Summa bundet eget kapital		53 637 570	54 348 570
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 097 970	-1 618 447
Årets resultat		-2 723	-9 190 523
Summa fritt eget kapital		-10 100 693	-10 808 970
SUMMA EGET KAPITAL		43 536 877	43 539 600
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	13 627 140	21 007 140
Summa långfristiga skulder		13 627 140	21 007 140
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 805 565	5 543 069
Leverantörsskulder		114 355	2 308 358
Skatteskulder		77 469	147 288
Övriga skulder		41 419	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	257 717	235 883
Summa kortfristiga skulder		13 296 525	8 234 598
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		70 460 542	72 781 338

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 anspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år
Fastighetsförbättringar	35-120 år	35-120 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Maskiner	5 år	5 år
Energiåtgärder	20 år	20 år
Inventarier	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 186 379	2 143 508
Hyror bostäder	364 054	358 895
Hyror förråd	3 820	5 020
Kabel-TV intäkter	5 100	5 100
Bredbandsintäkter	93 060	93 060
Överlåtelse/pantsättning	19 562	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 520	0
Öresutjämning	4	-35
	2 681 499	2 605 547

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	-7 060	-327
	-7 060	-327

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	142 787	133 252
	Fastighetskötsel beställning	13 532	11 105
	Fastighetskötsel gård beställning	1 475	10 167
	Snöröjning/sandning	3 940	6 895
	OVK Obl. Ventilationskontroll	22 500	0
	Gemensamma utrymmen	59	0
	Serviceavtal	11 221	7 908
	Förbrukningsmateriel	4 824	625
	Störningsjour och larm	2 635	0
	Fordon	334	0
		203 306	169 951
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	8 337	0
	Tvättstuga	2 343	1 010
	Entré/trapphus	12 463	6 989
	Lås	4 428	495
	VVS	14 200	0
	Värmeanläggning/undercentral	2 164	1 260
	Elinstallationer	941	1 519
		44 876	11 272
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	351 438	9 283 281
		351 438	9 283 281
	Taxebundna kostnader		
	El	88 778	75 130
	Värme	462 194	443 401
	Vatten	114 930	111 026
	Sophämtning/renhållning	45 855	42 125
		711 757	671 682
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 851	35 701
	Bredband	169 119	163 818
		206 970	199 519
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 469	74 409
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 595 816	10 410 114
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	286	791
	Juridiska åtgärder	0	55 000
	Hysesförluster	50	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 875	14 375
	Föreningskostnader	1 450	450
	Styrelseomkostnader	569	0
	Förvaltningsarvode	65 537	64 124
	Administration	45 873	3 279
	Konsultarvode	37 316	424 593
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 120	6 030
		189 076	568 642

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	71 400	71 250
	Sociala kostnader	18 646	22 385
		90 046	93 635
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	363 793	363 793
	Förbättringar	62 820	59 433
	Maskiner	37 560	14 760
	Inventarier	5 849	0
		470 021	437 986
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	71 999 997	71 946 987
	Nyanskaffningar	0	53 010
	Utgående anskaffningsvärde	71 999 997	71 999 997
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 177 738	-2 754 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-426 613	-423 226
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 604 351	-3 177 738
	Planenligt restvärde vid årets slut	68 395 646	68 822 259
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 678 908	26 678 908
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	38 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde mark	32 000 000	32 000 000
		70 000 000	72 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	70 000 000	72 000 000
		70 000 000	72 000 000

Not 9	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	111 799	111 799
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	111 799	111 799
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-24 005	-9 245
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 559	-14 760
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-61 564	-24 005
	Redovisat restvärde vid årets slut	50 235	87 794
Not 10	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	0	0
	Nyanskaffningar	45 401	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	45 401	0
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	0	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 849	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-5 849	0
	Redovisat restvärde vid årets slut	39 552	0
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattkonto	0	38 706
	Klientmedel hos SBC	891 858	3 823 792
	Räntekonto hos SBC	1 053 682	168
		1 945 540	3 862 665
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	921 000	768 000
	Reservering enligt stadgar	210 000	216 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-921 000	-63 000
	Vid årets slut	210 000	921 000

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,650 %	7 400 000	7 460 000	2023-12-01
Handelsbanken	1,050 %	2 627 140	2 627 140	2024-12-01
Handelsbanken	0,790 %	8 000 000	8 000 000	2026-04-30
Handelsbanken	3,293 %	5 405 565	5 463 069	2023-12-01
Handelsbanken	1,040 %	3 000 000	3 000 000	2026-12-31
Summa skulder till kreditinstitut		26 432 705	26 550 209	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 805 565	-5 543 069	
		13 627 140	21 007 140	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 745 185 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 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	26 749 000	26 749 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	32 661	26 072
Avgifter och hyror	225 056	209 811
	257 717	235 883

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentlig händelser efter årets slut. 

Styrelsens underskrifter

Malmö den / 2023

Jesper Anderberg
Ordförande

Alex Andersson
Ledamot

Christian Klinteberg
Ledamot

Torbjörn Brange
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 7

Org.nr 769611-0225

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 7 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.


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 de 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. De 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

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 på fel, 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 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 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 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 mina uttalanden. 

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 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 Kilian 7 för räkenskapsåret 2022 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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. 

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisorer –

3 (3)

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att, enligt 6 kap. 9§ Lag om ekonomiska föreningar, hålla årsstämma inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö 2023-

Johan Lidehäll

Auktoriserad revisor 

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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