



# 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](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kilian 9

Styrelsen får härmed upprätta 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 2020 och 2045.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 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

Stella Ehrlin	Ordförande
Markus Ljung	Vice ordförande
Anna Thore	Sekreterare
Sonny Cervin	Ledamot
Heidi Lundberg	Ledamot

Åse Maria Helena Bjernryd                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
Göran Persson	Ordinarie Intern	

## Valberedning

Walieth Persson

Samman kallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-30.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	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 1945 och består av 1 flerbostadshus.

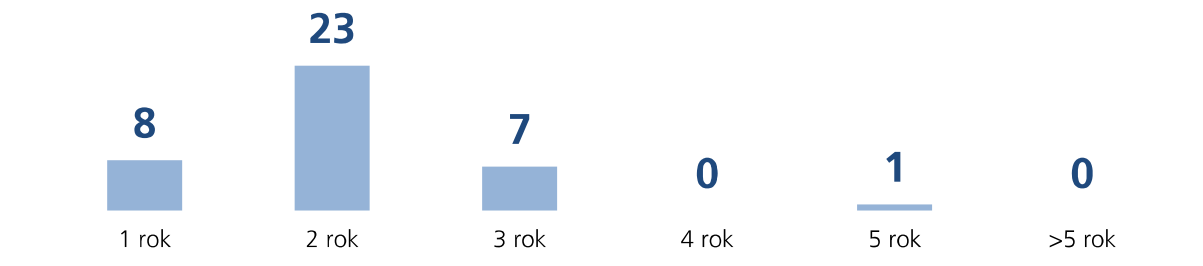
Värdeåret är 1945.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 436 m<sup>2</sup>, varav 2 436 m<sup>2</sup> utgör boyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor  
Cykelförråd

## Kommentar

I fastigheten finns två tvättstugor.  
Cykelförråd finns i källaren.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lås till dörrar	2022	Lås till lägenhetsdörrar kommer att gås igenom av låsmed på samtliga dörrar
Ny tvättmaskin och nytt torkskåp.	2020	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Ny torktumlare och tvättmaskin	2018	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Spolning och reparation av dagvattenrör	2015	Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.
Relining av avloppsstammar	2015	Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
Installation av handdukstorkar i badrum	2015	Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis	2015	Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Nya tappvattenstammar	2014 - 2015	Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset. Installation av individuella vattenmätare.
Ny värmeanläggning	2014 - 2015	Ny värmepump inkluderande avgasare och magnetfilter.
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefontjänst och digitaltv
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppfräschning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare

Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel	2012	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.
Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren.
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av puts-skador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger.
Byte till säkerhetsdörrar	2006	Dörrar byttes under första halvåret 2006

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dra om tomtgräns	2023	
Dränering av grunden	2027	Planeras inom en 5 års period från 2022
Byte av fönster i källaren	2027	Görs vid dräneringen
Uppdatering av tvättstugor	2027	Planeras inom en 5 års period från 2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Nilssons fastighetsservice AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanera vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

## Föreningens ekonomi

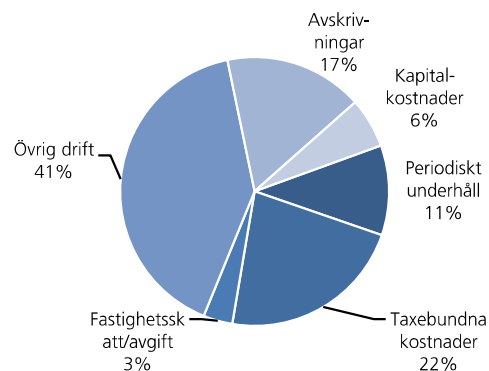
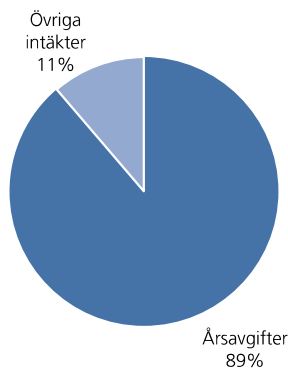
Föreningen har god ekonomi.

Med omförhandlade lån och ökade räntekostnader står styrelsen inför beslut gällande om avgiften ska höjas.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>890 969</b>	<b>397 046</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 788 887	1 765 841
Finansiella intäkter	3 006	103
Ökning av kortfristiga skulder	110 357	0
	<b>1 902 250</b>	<b>1 765 944</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 294 058	876 617
Finansiella kostnader	99 621	53 240
Ökning av kortfristiga fordringar	37 088	47 383
Minskning av långfristiga skulder	285 200	285 200
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 581
	<b>1 715 967</b>	<b>1 272 021</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 077 252</b>	<b>890 969</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>186 283</b>	<b>493 923</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 1 519 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

Föreningen har fått ökade räntekostnader.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51  
Tillkommande medlemmar: 8  
Avgående medlemmar: 6  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	652	652	597	597
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 733	3 850	3 968	4 357
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	19	14	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	81	81	67	76
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	31	30	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	22	29	33
Soliditet (%)	71	70	69	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	121	557	411	454
Nettoomsättning (tkr)	1 788	1 765	1 619	1 650

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 436 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	19 783 959	0	0	19 783 959
Upplåtelseavgifter	2 780 114	0	0	2 780 114
Fond för yttre underhåll	486 238	92 500	0	393 738
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>23 050 311</b>	<b>92 500</b>	<b>0</b>	<b>22 957 811</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-89 243	-92 500	556 797	-553 540
Årets resultat	120 696	120 696	-556 797	556 797
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>31 453</b>	<b>28 196</b>	<b>0</b>	<b>3 257</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>23 081 764</b>	<b>120 696</b>	<b>0</b>	<b>22 961 068</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	120 696
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 257
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>31 453</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>31 453</b>
----------------------------------	---------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 788 061	1 765 361
Övriga rörelseintäkter	Not 3	826	480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 788 887</b>	<b>1 765 841</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-921 427	-727 545
Övriga externa kostnader	Not 5	-275 449	-86 553
Personalkostnader	Not 6	-97 182	-62 519
Avskrivningar	Not 7	-277 518	-279 290
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 571 575</b>	<b>-1 155 907</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>217 311</b>	<b>609 934</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 006	103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-99 621	-53 240
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-96 615</b>	<b>-53 138</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>120 696</b>	<b>556 797</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>120 696</b>	<b>556 797</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	31 431 799	31 705 099
Maskiner	Not 9	0	4 217
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 431 799</b>	<b>31 709 317</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>31 431 799</b>	<b>31 709 317</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		24 257	849
Övriga fordringar	Not 10	1 152 478	952 515
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 176 735</b>	<b>953 364</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 176 735</b>	<b>953 364</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 608 534</b>	<b>32 662 681</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		22 564 073	22 564 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	486 238	393 738
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>23 050 311</b>	<b>22 957 811</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-89 243	-553 540
Årets resultat		120 696	556 797
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>31 453</b>	<b>3 257</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>23 081 764</b>	<b>22 961 068</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 836 258	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 836 258</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	258 200	9 379 658
Leverantörsskulder		51 023	49 673
Skatteskulder		116 142	112 632
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	265 147	159 650
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>690 512</b>	<b>9 701 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 608 534</b>	<b>32 662 681</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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	120år	120 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Kretsloppsrum	20 år	20 år
Vattenmätare	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 587 434	1 587 434
Bredbandsintäkter	107 172	107 172
Vattenintäkter moms	13 516	0
Kallvattenintäkter	15 734	15 816
Varmvattenintäkter	39 058	39 401
Överlåtelse/pantsättning	8 694	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 397	15 497
Öresutjämning	56	41
	<b>1 788 061</b>	<b>1 765 361</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	826	480
	<b>826</b>	<b>480</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	128 382	135 285
	Fastighetsskötsel beställning	0	12 425
	Snöröjning/sandning	0	4 063
	Städning entreprenad	10 625	0
	Bevakning	3 041	0
	Gemensamma utrymmen	6 001	0
	Gård	6 312	10 192
	Serviceavtal	9 180	4 375
	Förbrukningsmateriel	2 646	1 890
		<b>166 186</b>	<b>168 229</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	9 990
	Entré/trapphus	775	0
	Lås	5 656	1 530
	VVS	0	4 488
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 650
		<b>6 431</b>	<b>18 658</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lås	180 886	0
		<b>180 886</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	66 105	46 011
	Värme	198 224	198 346
	Vatten	78 100	75 089
	Sophämtning/renhållning	28 016	25 094
	Grovsopor	1 674	4 063
		<b>372 118</b>	<b>348 603</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	29 973	28 280
	Bredband	106 592	106 874
		<b>136 565</b>	<b>135 154</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>59 241</b>	<b>56 901</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>921 427</b>	<b>727 545</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 251	0
	Tele- och datakommunikation	616	1 084
	Inkassering avgift/hyra	1 668	510
	Hysesförluster	180	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 688	12 688
	Föreningskostnader	1 350	450
	Styrelseomkostnader	10 619	8 765
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	57 434	56 212
	Administration	19 495	1 464
	Konsultarvode	162 438	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 460	5 380
		<b>275 449</b>	<b>86 553</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	73 950	47 578
	Sociala kostnader	23 232	14 941
		<b>97 182</b>	<b>62 519</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	170 404	170 404
	Förbättringar	102 896	102 896
	Maskiner	4 217	5 989
		<b>277 518</b>	<b>279 290</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 838 912	34 838 912
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 838 912</b>	<b>34 838 912</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 133 813	-2 860 512
	Årets avskrivningar enligt plan	-273 300	-273 300
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 407 113</b>	<b>-3 133 813</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 431 799</b>	<b>31 705 099</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	22 800 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	23 200 000
		<b>50 200 000</b>	<b>46 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 200 000	46 000 000
		<b>50 200 000</b>	<b>46 000 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	59 892	59 892		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 892</b>	<b>59 892</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-55 675	-49 685		
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 217	-5 989		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-59 892</b>	<b>-55 674</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>4 218</b>		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	62 441	56 237		
	Momsavräkning	12 785	5 309		
	Klientmedel hos SBC	369 273	470 885		
	Räntekonto hos SBC	707 979	420 085		
		<b>1 152 478</b>	<b>952 515</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	393 738	388 044		
	Reservering enligt stadgar	92 500	92 500		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-86 806		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>486 238</b>	<b>393 738</b>		
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	3,750 %	4 441 808	4 584 408	2024-10-16
	Nordea	4,000 %	4 652 650	4 795 250	2025-11-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 094 458</b>	<b>9 379 658</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-258 200	-9 379 658	
			<b>8 836 258</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 668 458 kr.

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



<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 835 000	15 835 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	49 300	0
	Sociala avgifter	15 490	0
	Ränta	56 577	6 916
	Avgifter och hyror	143 780	152 734
		<b>265 147</b>	<b>159 650</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningen har fått ökade räntekostnader då befintliga lån omförhandlats.

Föreningen står inför dräneringsarbete och upprustning av trädgård/gårdsmiljö. Detta kommer göras inom en 5-10 års period.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Malmö den / 2023

Stella Ehrlin  
Ordförande

Markus Ljung  
Vice ordförande

Anna Thore  
Sekreterare

Sonny Cervin  
Ledamot

Heidi Lundberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
KPMG

Andrea Åkesson  
Extern revisor

Göran Persson  
Intern revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILIAN 9, org. nr 769608-0162

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILIAN 9 för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KILIAN 9 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Andréa Åkesson  
Auktoriserad revisor

Göran Persson  
Förtroendevald 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](http://www.sbc.se)