

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Saltsjöbaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2038.
- 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 bostäder för permanent boende åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1942-04-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-29 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

Gunilla Bergdahl	Ordförande
Margaretha Brattgård	Vice ordförande
Kalle Hellgren	Ledamot
Hanna Lindkvist	Ledamot
Stefan Rubenson	Ledamot
Louise Goldberg	Suppleant
Agneta Knutsson	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunilla Bergdahl, Margaretha Brattgård, Louise Goldberg, Kalle Hellgren, Agneta Knutsson och Hanna Lindkvist.

Hanna Lindkvist har avgått från styrelsen i förtid 2020-03-31.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden, 1 konstituerande protokollfört möte samt flera arbetsmöten.

### Revisorer

Boel Hansson  
Väljs av Grant Thornton  
Bo Algstam  
Henrik Rambe

Ordinarie Extern  
Suppleant Extern  
Ordinarie Intern  
Suppleant Intern

Grant Thornton Sweden AB  
Grant Thornton Sweden AB

### Valberedning

Arvid Jonsson  
Bo Schön  
Berit Sjövall  
Daniel Blair

Sammanställande  
Suppleant

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Peterstorp 1	1942-11-04	Malmö

Fullvärdesförsäkring genom Länsförsäkringar Skåne inkluderande bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar och ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har även en tilläggsförsäkring/trygghetsförsäkring genom Anticimex som är speciellt utformad för att utöka skydd mot hussvamp och fukt.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

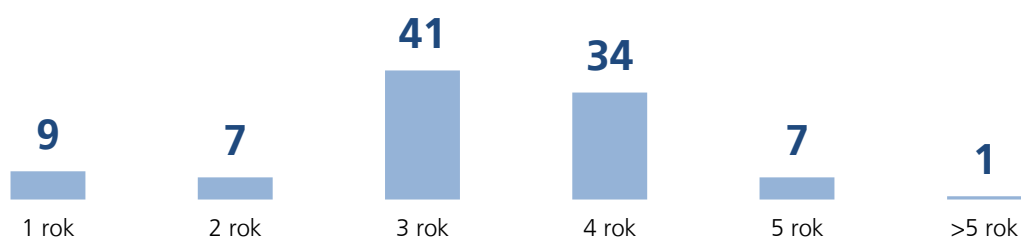
Värdeåret är 1943.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 386 m<sup>2</sup>, varav 7 906 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 480 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 99 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övrigt  
Styrelse-/övernattninglägenhet

### Kommentar

2 st takterrasser.  
Lägenhet: nr. 5/1E/1003

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2020-03-16.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning mellanväggar plan 9	2019	
Plantering tallar, buskar norra sidan	2019	
Relining spillvattenledningar under husplattan	2019	
Sanering smörjgrop	2019	
Källargrindar	2019	Lagade
Legionellskydd	2019	UV-lampa i gemensamt system
Renovering entrédörrar	2019 - 2020	Påbörjat. Slutföres 2020
Ventilationsanalys/Rökgångar	2019 - 2020	Påbörjat
Tvättmaskin 1 ny	2018	Tvättstuga 1
Grönt vatten, stoppar rostangrepp i radiatorkretsen	2018	Installerat
Räddningsväg entrésidan	2018	Breddning enligt föreläggande Räddningstjänst Syd
Garagefönster	2018	Igenmurade
Mellanväggar plan 9, nya 4 st	2018	Enl. föreläggande Räddningstjänst Syd
Räddningsväg vid fasaden mot Roslins väg	2018	Föreläggande från Räddningstjänst Syd
Dagvattenledningar, nya norra gaveln	2018	Nya
Brunnar för dagvatten rensade	2018	
Renovering lägenhetsterrass	2017	
Murning och målning källare och garage	2017	
Stigarledningar	2017	Vattenledningar
OVK, obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Lyktstolpar renoverats	2017	
Murning tre fönster pannrum/garage	2017	
Gjutning av kolkällartak	2017	
Branddörrar och trädörrar källare	2017	
Taksäkerhet	2017	
Rökluckor trapphus	2017	
Upprustning av värme- och vattensystem	2016	
Installation av brandvarnare	2016 - 2017	I källarplan och på vinden
Installation av nätansluten brandvarnare	2016 - 2017	I tvättstugorna
Nya balkongfronter	2014 - 2015	
Relining	2013	Avloppsstammar relinades
Renovering av gästlägenhet	2013	
Nya tvättmaskiner	2010	I en av de två tvättstugorna
Trädgårdrenovering	2010	Trädgården renoverades delvis
Nya gångplattor utanför entréer och asfaltering av garagedfart	2009	
Fasadrenovering	2008	
Renovering av trapphus	2007	
Nya säkerhetsdörrar	2006	
Elstambyte	2005	Publika elen
Tillvattenstammar till fastigheten och avloppsstammar till kök	2004	
Rörstambyte	2003 - 2004	Avlopp kök, vatten kök och bad
Fönsterbyte	1992	
Renovering av fasader och tak	1990	

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering markbalkonger plan 1	2020	Försenat p.g.a. tätskiktet
Ventilationsanalys/Rökgångar	2020	Fortsättning fr 2019
Gesimsrännor	2020	Målning
Mangelrum	2020	Puts o målning
Renovering entrédörrar	2020	Slutförande
Målning skorstensplåtar	2020	
Garagetak	2020	Nyanläggning yt- och tätskikt
Cykelställ utomhus	2021	
Målning trapphus	2022	

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	ComHem
Fastighetsskötsel	Sekant Fastighetsservice
Trädgårdsskötsel	Filipendula Garden & Design
Ekonomisk förvaltning	SBC - Sveriges Bostadsrättscentrum
Fjärrvärme och elnät	e.on
Digital driftövervakning fjärrvärme	Bäckström Sweden AB
Bevakning legionellskydd	Secon

## Föreningens ekonomi

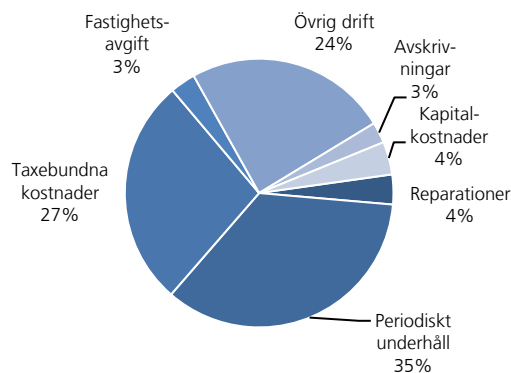
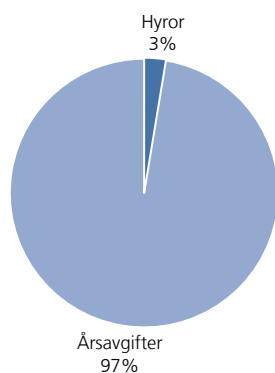
Nytt lån om 750.000 kr har tagits under året med en amorteringsplan på 10 år.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 829 493</b>	<b>2 305 022</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 870 899	3 872 032
Finansiella intäkter	5 923	6 310
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 177
Ökning av långfristiga skulder	712 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	593 602
	<b>4 589 322</b>	<b>4 474 121</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 369 665	3 769 670
Finansiella kostnader	187 664	179 980
Ökning av kortfristiga fordringar	6 142	0
Minskning av kortfristiga skulder	493 536	0
	<b>5 057 006</b>	<b>3 949 650</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 361 808</b>	<b>2 829 493</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-467 685</b>	<b>524 470</b>

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

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

**Trädgård:** Som ett svar på den tall som under decennier vuxit i hörnet Ola Hanssonsgatan/Roslins väg, har det planterats tre knotiga bergtallar i hörnet Limhamnsvägen/Roslins väg. Tanken är att de ska växa sig stora och vackra och bli bra vindskydd. Innanför nuvarande schersminhäck har det planterats ytterligare likadana buskar samt några syrenbuskar som blommar två gånger per säsong.

**Relining av avloppsrören under husplattan:** I samband med genomgången av dagvattenledningar och brunnar under år 2018, upptäcktes att det fanns rosthål och skador på de avloppsrör som finns under husplattan. Dessa rör tar emot avlopp från lägenheternas avloppsstammar och för det vidare till kommunens system. Alla avloppsrör filmades och behovet av relining av samtliga konstaterades och åtgärdades. Under det flera månader långa arbetet byggdes det, kostnadsökning till trots, upp ett provisoriskt avloppssystem i källaren, vilket innebar att samtliga boende slapp tvingas utomhus till provisoriska toaletter och duschar. Enligt lag plomberades smörjgropen i garaget.

**Värme:** Värmesystemet hålls under uppsikt av Sekant och daglig digital övervakning som handhas av Bäckström Sweden AB.

**Legionella:** Vi lät installera en UV-lampa som hindrar legionellabakterier från att "backa ut" i det gemensamma systemet i den händelse de fått fäste i någon lägenhet. Secan har kontrakterats att årligen ha kontroll på mätarens funktion och styrelsen initierar också årliga stickprovskontroller i några lägenheter.

**Garagehyra:** Oberoende av om det är en plats för MC eller bil, justerades samtliga hyror till samma nivå; 550:-/månad.

**Fastighetsskötsel & städning:** Sekant Fastighetsservice har ansvarat för fastighetsskötsel och trappstädning, medan Damerna Damm AB har städlat i styrelserummet/gästlägenheten 1 gång per månad.

**Evenemang:** Den 13 april hade vi, i samband med container för tömning av egna förråd, gemensam städdag utomhus då det serverades kaffe och bullar. Efter föreningens årsstämma den 21 maj kom sextio medlemmar för att njuta av den goda buffén som traditionsenligt dukats upp på norra takterrassen. Under sommaren frodades gransämjan under de nio (9) gemensamma grillkvällarna på taket. I december tändes granen den 1 advent och många medlemmar kom för att pratats vid, dricka glögg och äta julgodis.

**Information:** Saltsjöbladet har distribuerats i samtliga dörrbrevlådor fyra (4) gånger och annan information har satts upp på anslagstavlor i trapphusen.

**Övernattningsrum:** 29 (tjugonio) gästnätter à 300:- (trehundrakronor), till en totalsumma av 8 700:- (åttatusensjuhundra kronor).

**Styrelsen arbetsuppgifter och rollfördelning:** I samband med styrelsens konstituerande möte togs det fram en arbetsordning som legat till grund för de enskilda ledamöternas ansvarsområden och uppgifter. En verkställighetslista reglerar styrelsens projekt och uppgifter. Inför verksamhetsåret 2019/20 fastställdes plan för styrelsemöten, Saltsjöbladet samt underhållsplan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 99 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 133  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 11  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 134

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	475	475	465	456
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 861	1 771	1 771	1 771
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	12	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	107	124	111	117
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	24	24	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	22	23	17	6
Soliditet (%)	6	11	12	16
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-800	-191	-733	-1 610
Nettoomsättning (tkr)	3 866	3 866	3 797	3 728

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 906 m<sup>2</sup> bostäder och 480 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	270 000	0	0	270 000
Fond för yttre underhåll	919 026	476 000	-577 789	1 020 815
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 189 026</b>	<b>476 000</b>	<b>-577 789</b>	<b>1 290 815</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	672 651	-476 000	387 000	761 651
Årets resultat	-799 988	-799 988	190 789	-190 789
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-127 337</b>	<b>-1 275 988</b>	<b>577 789</b>	<b>570 862</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 061 689</b>	<b>-799 988</b>	<b>0</b>	<b>1 861 677</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-799 988
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 148 651
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-476 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-127 337</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	919 026
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>791 689</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 866 399	3 865 523
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 500	6 509
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 870 899</b>	<b>3 872 032</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 947 829	-3 363 271
Övriga externa kostnader	Not 5	-245 779	-235 117
Personalkostnader	Not 6	-176 057	-171 283
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-119 481	-119 481
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 489 146</b>	<b>-3 889 151</b>
<b>RÖELSERESULTAT</b>		<b>-618 247</b>	<b>-17 120</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 923	6 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-187 664	-179 980
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-181 741</b>	<b>-173 670</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-799 988</b>	<b>-190 789</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-799 988</b>	<b>-190 789</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Hyresrätter	Not 8	51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	13 979 258	14 098 738
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 979 258</b>	<b>14 098 738</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 030 758</b>	<b>14 150 238</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	652 719	1 120 138
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>652 719</b>	<b>1 120 139</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 719 126	1 713 249
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 719 126</b>	<b>1 713 249</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 371 845</b>	<b>2 833 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 402 603</b>	<b>16 983 626</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		270 000	270 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	919 026	1 020 815
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 189 026</b>	<b>1 290 815</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		672 651	761 651
Årets resultat		-799 988	-190 789
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-127 337</b>	<b>570 862</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 061 689</b>	<b>1 861 677</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 937 500	14 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 937 500</b>	<b>14 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 775 000	0
Leverantörsskulder		189 914	619 363
Skatteskulder		5 146	0
Övriga skulder		79 562	1 725
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	353 791	500 861
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 403 414</b>	<b>1 121 949</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 402 603</b>	<b>16 983 626</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 753 727	3 753 727
Hyror garage	100 050	104 400
Avgift andrahandsuthyrning	3 826	1 119
Gästlägenhet	8 700	6 175
Öresutjämning	97	102
	<b>3 866 399</b>	<b>3 865 523</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	6 068
Övriga intäkter	4 500	441
	<b>4 500</b>	<b>6 509</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	198 069	163 629
	Fastighetsskötsel beställning	26 883	24 340
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	70 826
	Fastighetsskötsel gård beställning	134 537	1 903
	Snöröjning/sandning	2 766	12 927
	Städning entreprenad	90 749	84 891
	Städning enligt beställning	3 700	7 533
	Mattvätt/Hyrmattor	20 717	14 482
	Sotning	0	7 288
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	3 931
	Hissbesiktning	4 196	2 884
	Myndighetstillsyn	4 168	10 000
	Gemensamma utrymmen	3 911	416
	Sophantering	0	9 577
	Gård	2 740	12 885
	Serviceavtal	18 050	17 625
	Förbrukningsmateriel	13 935	17 006
	Störningsjour och larm	0	1 163
	Brandskydd	10 754	10 446
	Fordon	305	0
		<b>535 480</b>	<b>473 751</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	2 534
	Tvättstuga	4 250	44 689
	Källare	984	0
	Entré/trapphus	30 049	1 844
	Lås	8 441	7 751
	VVS	21 287	30 526
	Ventilation	4 094	688
	Elinstallationer	27 648	3 245
	Hiss	12 435	14 320
	Tak	2 255	0
	Fasad	2 959	5 332
	Fönster	9 870	2 988
	Balkonger/altaner	2 291	0
	Mark/gård/utemiljö	0	40 902
	Garage/parkering	30 782	6 626
	Skador/klotter/skadegörelse	9 800	0
	Vattenskada	4 003	202 813
		<b>171 148</b>	<b>364 258</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	181 120
	Gemensamma utrymmen	24 750	0
	Tvättstuga	0	49 816
	VVS	1 449 471	0
	Mark/gård/utemiljö	159 778	624 711
		<b>1 633 999</b>	<b>855 647</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	104 516	102 302
	Värme	897 939	976 919
	Vatten	194 343	193 027
	Sophämtning/renhållning	76 157	77 965
	Grovsopor	6 929	0
		<b>1 279 884</b>	<b>1 350 213</b>

<b>Not 4</b>	<b>FORTSÄTTNING</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Försäkring	129 992	128 491
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	4 926
	Kabel-TV	52 788	51 834
	Bredband	2 972	1 788
		<b>185 752</b>	<b>187 039</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>141 566</b>	<b>132 363</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 947 829</b>	<b>3 363 271</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	1 459	2 363
	Medlemsinformation	2 432	5 714
	Tele- och datakommunikation	501	2 336
	Juridiska åtgärder	8 594	0
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Hyresförluster	1	3
	Revisionsarvode extern revisor	17 575	20 754
	Föreningskostnader	20 874	19 412
	Fritids- och trivselkostnader	1 845	2 275
	Förvaltningsarvode	105 650	92 350
	Administration	38 296	5 732
	Korttidsinventarier	0	13 426
	Konsultarvode	40 229	62 782
	Tidningar facklitteratur	638	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	7 120
		<b>245 779</b>	<b>235 117</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	139 510	136 503
	Sociala kostnader	36 547	34 780
		<b>176 057</b>	<b>171 283</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	119 481	119 481
		<b>119 481</b>	<b>119 481</b>
<b>Not 8</b>	<b>IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Egna lägenheter lokaler	51 500	51 500
		<b>51 500</b>	<b>51 500</b>

<b>Not 9</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 337 700	14 337 700
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 337 700</b>	<b>14 337 700</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-238 962	-119 481
	Årets avskrivningar enligt plan	-119 481	-119 481
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-358 443</b>	<b>-238 962</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>13 979 258</b>	<b>14 098 738</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	74 508 000	64 000 000
	Taxeringsvärde mark	84 000 000	65 000 000
		<b>158 508 000</b>	<b>129 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	158 000 000	129 000 000
	Lokaler	508 000	0
		<b>158 508 000</b>	<b>129 000 000</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	37	0
	Skattefordran	0	3 894
	Klientmedel hos SBC	642 682	1 116 244
	Fordringar	10 000	0
		<b>652 719</b>	<b>1 120 138</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	1 020 815	1 567 251
	Reservering enligt stadgar	476 000	387 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-577 789	-933 436
	<b>Vid årets slut</b>	<b>919 026</b>	<b>1 020 815</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	1,650 %	5 300 000	5 300 000	2022-07-28
SEB	1,370 %	2 000 000	2 000 000	2021-03-28
SEB	1,070 %	5 000 000	5 000 000	2020-11-28
SEB	1,050 %	1 700 000	1 700 000	2020-11-28
SEB	0,750 %	712 500	0	2021-06-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 712 500</b>	<b>14 000 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 775 000	0	
		<b>7 937 500</b>	<b>14 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 070 000 kr.

Skulder med villkorsändringsdag under år 2020 är av långfristig karaktär och ska omförhandlas.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	14 750 000	14 000 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Arvoden	0	136 503
Sociala avgifter	0	34 780
Ränta	3 174	2 700
Avgifter och hyror	350 617	326 878
	<b>353 791</b>	<b>500 861</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

**Garagetak:** Det har konstaterats att garagetakets tätskikt behöver bytas ut eftersom nuvarande släpper igenom vatten och innertaket har påverkats. Offerter har begärts in från flera entreprenörer, liksom förslag till utredning av dränering av garagets ytterväggar.

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den / 2020

Gunilla Bergdahl  
Ordförande

Margaretha Brattgård  
Vice ordförande

Kalle Hellgren  
Ledamot

Stefan Rubenson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2020  
Grant Thornton Sweden AB

Boel Hansson  
Auktoriserad revisor

Bo Algstam  
Intern revisor