



# 2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Stegeborg 7 i Malmö



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Stegeborg 7 i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2005 och 2046.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-01-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-07 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

Lennart Nilsson	Ordförande
Philip Eldh	Kassör
Fredrik Bengtsson	Ledamot
Bertil Gullstrand	Ledamot

Monika Barta	Suppleant
Mika Hallbäck Vuorenpää	Suppleant

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

Monika Barta, Fredrik Bengtsson, Philip Eldh, Bertil Gullstrand, Mika Hallbäck Vuorenpää och Lennart Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Christian Rosén

Ordinarie Extern

Baker Tilly MLT

**Valberedning**

Styrelsen.

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-12.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stegeborg 7	2005	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 1943 och består av 1 flerbostadshus.

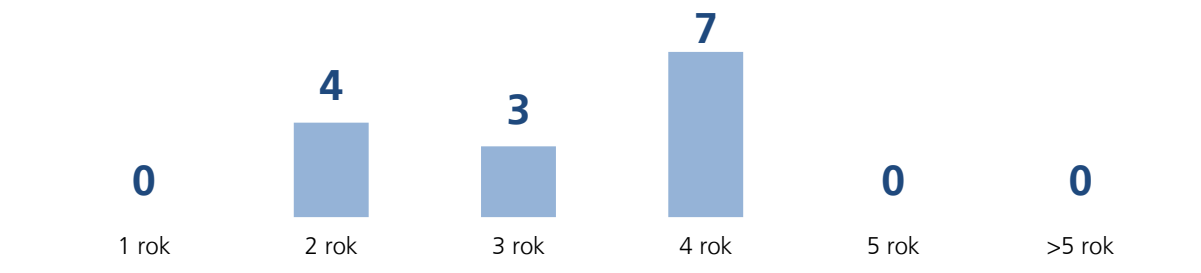
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 215 m<sup>2</sup>, varav 1 215 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2005 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2017.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation o inköp av nya el-mätare för övergång till gemensamhets-el	2019	
Energideklaration	2019	
Cirkulationspump	2019	
Stensättning del av innergården	2019	
Byte stuprör på 2 balkonger	2018	
Trapphus, målning och ledstänger	2018 - 2019	
Tak, takkupor besiktigade	2017	
Inspektion av elinstallationer	2017	Allm. utrymmen
Nya maskiner i tvättstuga	2016	
Spolning av avloppsrör	2016	
Fast bredband installation	2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Centralfläkten	2022	Ersättas med ny, tryckstyrd

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
t.o.m. 2021-08-31	SBC

### Övrig information

Föreningens hus består av fem våningsplan i två trapphus med sex lägenheter i det ena och åtta i det andra. Härutöver finns källarplan med tvättstuga, torkrum, motionslokal med bastu och ett förrådsutrymme till varje lägenhet. Huset totalrenoverades 1997 varvid bl. a. två nya lägenheter inrättades i vindsplanet och hiss sattes in i vardera trapphuset. Flertalet lägenheter har balkong, vissa mot innergården andra mot gatan. Den ena entrén har en genomgångskorridor från gatan till innergården. Från gården har båda trapphusen en ingång med direktaccess till hissen. Föreningens ursprungliga underhållsplan är från 2005. Under 2017 gjordes en uppdatering av underhållsplanen som därefter anges gälla för åren tom 2046. Enligt denna uppdaterade plan infaller närmast större förnyelsebehov (värmecentral, centralfläkt, trapphus och hissar) under perioden 2022 – 2027. Ommålning av trapphusen och nya ledstänger har redan utförts 2018/2019. Beredskap finns för att ersätta centralfläkten med en ny, också den tryckstyrd, då konditionen på den befintliga kräver det. Konditionen på hissarna och värmerörssystemet följs fortlöpande uppmärksamt.

För bistånd med den löpande fastighetsskötseln, främst trappstädning, gräsklippning, räfsning och snöröjning/halkbekämpning av trottoar och innergård finns avtal med Lars Hansson i Skåne AB. Föreningen anordnar en gång på våren och en på hösten städdagar, då medlemmarna hjälps åt att fräscha upp de gemensamma inomhus- och utomhusområdena. Föreningen har avtal för service av hissarna med Hiselektra, för el och fjärrvärme med Eon, för vatten, avlopp och avfallshämtning med VA Syd. Bredbandsuppkopplingen och basutbud via kabel-TV abonneras från Telenor.

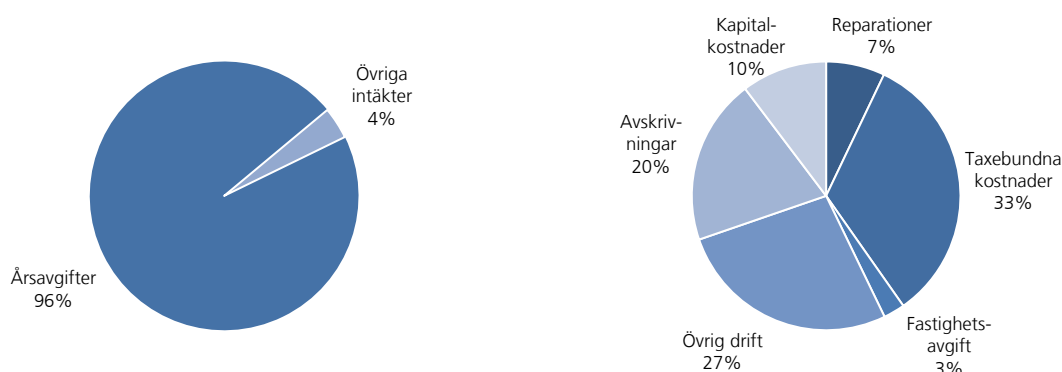
## Föreningens ekonomi

Föreningen har sedan bildandet 2005 amorterat fastighetslån med sammanlagt 1 765 888 kr, varav 482 944 kr under 2018. Styrelsen strävar efter att kunna amortera lånen för att skapa låneutrymme vid framtida, större underhållsåtgärder. Föreningen har vid årets slut två lån om sammanlagt 6 000 000 kr placerade hos SEB. Detaljer framgår av not. Årsavgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>513 667</b>	<b>487 670</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	856 146	833 328
Finansiella intäkter	0	11
Minskning kortfristiga fordringar	10 213	0
	<b>866 359</b>	<b>833 339</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	526 679	699 801
Finansiella kostnader	77 481	66 600
Ökning av kortfristiga fordringar	0	107
Minskning av kortfristiga skulder	644	40 835
	<b>604 803</b>	<b>807 343</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>775 222</b>	<b>513 667</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>261 556</b>	<b>25 996</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 1 429 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

Städdagar hölls den 26 april och den 25 oktober. Förutom de uppgifter som utfördes vid dessa tillfällen, gjorde medlemmar insatser i anslutning till städdagarna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	673	673	641	641
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 938	4 938	4 938	5 336
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	34	23	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	96	90	88	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	32	31	25
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	64	55	77	88
Soliditet (%)	74	74	74	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	102	-85	28	5
Nettoomsättning (tkr)	855	833	784	783

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 215 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	13 137 864	0	0	13 137 864
Uppskrivningsfond	4 200 000	0	0	4 200 000
Fond för yttre underhåll	344 898	47 400	-235 188	532 686
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 682 762</b>	<b>47 400</b>	<b>-235 188</b>	<b>17 870 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	2 212	-47 400	149 793	-100 180
Årets resultat	101 766	101 766	85 395	-85 395
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>103 978</b>	<b>54 366</b>	<b>235 188</b>	<b>-185 576</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 786 740</b>	<b>101 766</b>	<b>0</b>	<b>17 684 975</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 766
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	49 612
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 400
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>103 978</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>103 978</b>
----------------------------------	----------------

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	855 237	833 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	909	120
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>856 146</b>	<b>833 328</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-432 787	-618 659
Övriga externa kostnader	Not 5	-63 788	-51 223
Personalkostnader	Not 6	-30 104	-29 918
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-150 221	-152 334
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-676 899</b>	<b>-852 134</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>179 247</b>	<b>-18 806</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-77 481	-66 600
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-77 481</b>	<b>-66 589</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>101 766</b>	<b>-85 395</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>101 766</b>	<b>-85 395</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8, 14	23 165 867	23 291 737
Inventarier	Not 9	12 175	36 526
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>23 178 042</b>	<b>23 328 263</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>23 178 042</b>	<b>23 328 263</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	773 596	512 042
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 837	33 049
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>796 433</b>	<b>545 091</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 188	2 188
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 188</b>	<b>2 188</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>798 621</b>	<b>547 279</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 976 663</b>	<b>23 875 541</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		13 137 864	13 137 864
Uppskrivningsfond		4 200 000	4 200 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	344 898	532 686
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 682 762</b>	<b>17 870 550</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 212	-100 180
Årets resultat		101 766	-85 395
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>103 978</b>	<b>-185 576</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 786 740</b>	<b>17 684 975</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 000 000	3 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 000 000</b>	<b>3 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	3 000 000
Leverantörsskulder		23 465	30 296
Skatteskulder		745	17
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	165 713	160 254
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>189 923</b>	<b>3 190 567</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 976 663</b>	<b>23 875 541</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Årsavgifter	817 563	817 563
Hyror förråd	6 000	6 000
Elintäkter	31 689	9 660
Öresutjämning	-15	-15
	<b>855 237</b>	<b>833 208</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Återbäring försäkringsbolag	909	0
Övriga intäkter	0	120
	<b>909</b>	<b>120</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	52 500	38 889
	Snöröjning/sandning	0	1 365
	Städning entreprenad	0	11 007
	Sotning	0	3 378
	Hissbesiktning	0	2 333
	Myndighetstillsyn	0	6 250
	Gemensamma utrymmen	0	164
	Sophantering	943	881
	Gård	537	1 608
	Serviceavtal	5 115	5 600
	Förbrukningsmateriel	100	8 780
	Teleport/hissanläggning	1 350	0
	Brandskydd	1 250	0
	Fordon	480	419
		<b>62 275</b>	<b>80 674</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	10 730	0
	Lås	8 609	120
	VVS	0	13 726
	Värmeanläggning/undercentral	0	7 238
	Ventilation	20 623	0
	Hiss	14 071	11 161
		<b>54 033</b>	<b>32 245</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	55 563
	Entré/trapphus	0	85 000
	VVS	0	44 625
	Elinstallationer	0	30 000
	Mark/gård/utemiljö	0	20 000
		<b>0</b>	<b>235 188</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	81 515	41 278
	Värme	116 597	109 755
	Vatten	33 907	38 550
	Sophämtning/renhållning	17 884	15 631
		<b>249 903</b>	<b>205 214</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	11 802	11 489
	Kabel-TV	13 976	13 780
	Bredband	20 792	20 792
		<b>46 570</b>	<b>46 061</b>
	<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>	<b>20 006</b>	<b>19 278</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>432 787</b>	<b>618 659</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	1 838	1 213
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	21 310	4 825
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	0	80
	Fritids- och trivselkostnader	1 174	1 309
	Förvaltningsarvode	32 376	32 904
	Förvaltningsarvoden övriga	0	644
	Administration	1 811	2 529
	Korttidsinventarier	0	6 888
	Konsultarvode	4 841	0
		<b>63 788</b>	<b>51 223</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	24 500	24 100
	Kostnadsersättningar	463	0
	Sociala kostnader	5 141	5 818
		<b>30 104</b>	<b>29 918</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	125 870	127 983
	Inventarier	24 351	24 351
		<b>150 221</b>	<b>152 334</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 753 750	24 753 750
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 753 750</b>	<b>24 753 750</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 462 013	-1 334 030
	Årets avskrivningar enligt plan	-125 870	-127 983
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 587 883</b>	<b>-1 462 013</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>23 165 867</b>	<b>23 291 737</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 389 651	9 389 651
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 800 000	15 800 000
	Taxeringsvärde mark	12 000 000	12 000 000
		<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	27 800 000	27 800 000
		<b>27 800 000</b>	<b>27 800 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	121 753	121 753
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>121 753</b>	<b>121 753</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-85 227	-60 876
	Årets avskrivningar enligt plan	-24 351	-24 351
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-109 578</b>	<b>-85 227</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>12 175</b>	<b>36 525</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	562	563
	Klientmedel hos SBC	773 034	511 479
		<b>773 596</b>	<b>512 042</b>

<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Försäkring	11 925	11 802
	Kabel-TV	3 494	3 494
	Bredband	5 198	5 198
	Serviceavtal	2 220	2 895
	Upplupen elintäkt	0	9 660
		<b>22 837</b>	<b>33 049</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	532 686	540 849
	Reservering enligt stadgar	47 400	47 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-235 188	-55 563
	<b>Vid årets slut</b>	<b>344 898</b>	<b>532 686</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	1,560 %	3 000 000	3 000 000	2028-03-28
	SEB	1,140 %	3 000 000	3 000 000	2022-08-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 000 000</b>	<b>6 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-3 000 000	
			<b>6 000 000</b>	<b>3 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 000 000 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 755 500	8 755 500



<b>Not 15</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
El	8 181	6 681
Värme	17 546	16 978
Vatten	2 363	4 795
Sophämtning	4 306	2 622
Extern revisor	15 810	10 000
Arvoden	23 650	23 250
Sociala avgifter	7 431	7 305
Ränta	3 030	2 390
Avgifter och hyror	83 396	78 995
Värmeanläggning undercentral	0	7 238
	<b>165 713</b>	<b>160 254</b>

#### **Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

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

## Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 26/2 2021

  
Lennart Nilsson  
Ordförande

  
Philip Eldh  
Kassör

  
Fredrik Bengtsson  
Ledamot

  
Bertil Gullstrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/3 2021.

  
Christian Rosén  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stegeborg 7 i Malmö  
Org.nr. 769612-0141

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stegeborg 7 i Malmö för år 2020.

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 31 december 2020 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.

#### 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.

#### 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 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 misstag, 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 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 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga 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 eventuella 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 Stegeborg 7 i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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.

### 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

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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Malmö den 18 mars 2021



Christian Rosén  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)