

# 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.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### 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 Klippan 23

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 2011 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

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 2002-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-02-10 och nuvarande stadgar registrerades 2002-03-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Sundbyberg.

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

#### Styrelsen

Okan Demirtas	Ordförande
Einar Björgvinsson	Ledamot
Georg Oskar Martin Gabrielsson	Ledamot
Edvin Niclas Hall	Ledamot
Stephanie Catrine Nystedt	Ledamot

S T Nadia T S Castellanos Eriksson      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Lars Ljungström                              Ordinarie Extern                              Bokföringsgruppen

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-11.

Extra föreningsstämma hölls 2019-02-24. Extra stämma med anledning av inval av nya styrelseledamöter.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Klippan 23	2004	Sundbyberg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

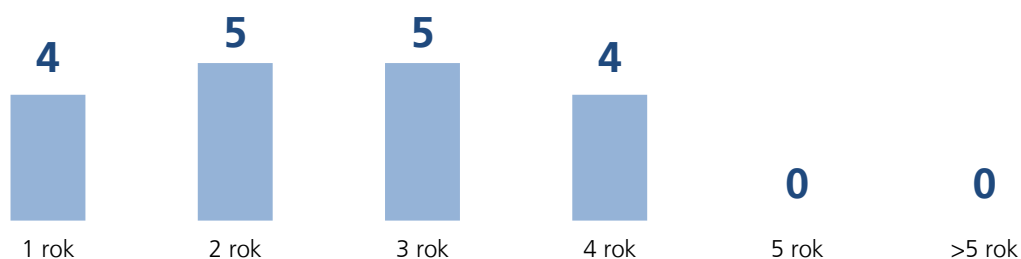
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1949.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 284 m<sup>2</sup>, varav 1 093 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 191 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Lager	186 m <sup>2</sup>	2023

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2019	Utfördes under året
Radonmätning	2019	Utfördes under året
Tvättstuga	2019	Två nya tvättmaskiner och en torktumlare
Energideklaration	2019	Utfördes under året
Nya tvättmaskiner o torktumlare	2019	ca 2018. Maskinerna i tvättstugan behöver sannolikt bytas ut inom en snar framtid.
Skyltar	2019	Nya skyltar till parkeringen köptes in
Anslutning till Sundbybergs stadsnät	2018	Hösten 2018.
Staket vid muren	2017	Pga fallhöjden mot gatan krävs staket på tomtens framsida, på muren.
Spolning stammar	2016	Spolning stammar för att få bort ev rester/stopp.
Relining/infodring avloppsrör källare	2016	Rören fram till och under huset lämnades orörda under stambytet. Nu åtgärdade.
Trapphusbelysning	2014	Nya armaturer och belysningslösning med dimmer installerades
Omputsning av fasad	2013 - 2014	Fasaden renoveras mellan nov 2013 till ca mars 2014
Elstambyte	2010	Byte till 3 fas
Rörstambyte	2009 - 2010	planering 2009, genomförande 2010
Radonmätning	2008	
OVK	2008	
Energideklaration	2008	
Byte av elmätare	2007	
Omläggning av tak	2004	
Renovering av balkonger	2004	Ommålade
Tvättstuga	2004	2 nya tvättmaskiner och 1 torktumlare
Fönster		Finns framtida behov. Vid fasadrenoveringen målades fönster. Fönsterrenovering bör ske ca 2020
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av armaturer	2020	Nya armaturer och tidsur för både trapphus och utebelysning installeras under februari 2020
Fönster	2020	Byte av fuktskadade fönster
Sophus	2021	Ev. låsbart sopkärl

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Brf Klippan 23
Städning	Viktoria städ
Underhållsavtal fjärrvärme	Norrenergi
Stadsnät	Sundbybergs Stadsnät

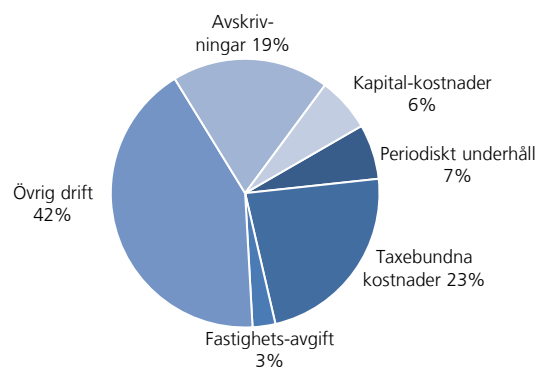
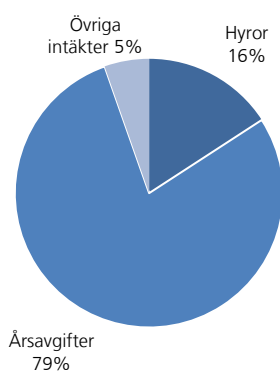
### Föreningens ekonomi

- Vi har löst in ett av våra lån på 650.000. Detta då vi kunnat tillgodoräkna oss ett överskott av bankmedel.
- Vidare har styrelsen samlat föreningens lån och bundit dessa på fyra respektive fem år till en låg ränta.
- Detta gör att föreningens räntekostnader minskar rejält samt att vi tryggar föreningens stabilitet på lång sikt.
- Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2020-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 186 131</b>	<b>636 778</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 260 632	1 398 841
Finansiella intäkter	69	24
Minskning kortfristiga fordringar	0	396
Ökning av kortfristiga skulder	0	112 773
	<b>1 260 701</b>	<b>1 512 034</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 017 206	864 101
Finansiella kostnader	88 893	98 581
Ökning av kortfristiga fordringar	12 814	0
Minskning av långfristiga skulder	650 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	97 597	0
	<b>1 866 511</b>	<b>962 682</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>580 321</b>	<b>1 186 131</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-605 810</b>	<b>549 352</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

- Städdag har genomförts. Vi hade en container på plats och vi storstädade på vinden, satte upp nya skyltar, rev ett betongfundament samt röjde och snyggade till i vår trädgård.
- Vidare har vi genomfört flertalet obligatoriska besiktningar av fastigheten.
- Vi har löst in ett av våra lån på 650.000. Detta då vi kunnat tillgodoräkna oss ett överskott av bankmedel.
- Vidare har styrelsen samlat föreningens lån och bundit dessa på fyra respektive fem år till en låg ränta.
- Detta gör att föreningens räntekostnader minskar rejält samt att vi tryggar föreningens stabilitet på lång sikt.
- Vi har köpt in två nya tvättmaskiner och en torktumlare.
- Vi har förlängt kontraktet med vår lokalhyresgäst till 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 22

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	930	930	930	845
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	786	664	636	637
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 209	6 818	6 818	6 575
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	25	23	22
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	154	151	148	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	30	25	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	69	75	72	77
Soliditet (%)	56	54	53	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	179	-464	-692
Nettoomsättning (tkr)	1 259	1 188	1 181	1 087

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 093 m<sup>2</sup> bostäder och 191 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	11 616 017	0	0	11 616 017
Upplåtelseavgifter	1 361 150	0	0	1 361 150
Fond för yttre underhåll	256 866	100 000	0	156 866
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 234 033</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>13 134 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 574 609	-100 000	179 418	-4 654 027
Årets resultat	-102 164	-102 164	-179 418	179 418
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-4 676 773</b>	<b>-202 164</b>	<b>0</b>	<b>-4 474 609</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 557 260</b>	<b>-102 164</b>	<b>0</b>	<b>8 659 424</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-102 164
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 474 609
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-100 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 676 773</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

<u>89 661</u>
<b>-4 587 112</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	1 258 830	1 187 583
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 802	211 258
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 260 632</b>	<b>1 398 841</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-936 566	-757 445
Övriga externa kostnader	Not 5	-80 640	-106 656
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-256 765	-256 765
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 273 972</b>	<b>-1 120 866</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-13 340</b>	<b>277 975</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		69	24
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 893	-98 581
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-88 824</b>	<b>-98 557</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-102 164</b>	<b>179 418</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-102 164</b>	<b>179 418</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7	14 739 444	14 996 209
Inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>14 739 444</b>	<b>14 996 209</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>14 739 444</b>	<b>14 996 209</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 147	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	578 504	1 187 879
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>593 651</b>	<b>1 187 879</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 866	634
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 866</b>	<b>634</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>595 517</b>	<b>1 188 513</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>15 334 961</b>	<b>16 184 722</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		12 977 167	12 977 167
Fond för yttre underhåll	Not 10	256 866	156 866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>13 234 033</b>	<b>13 134 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 574 609	-4 654 027
Årets resultat		-102 164	179 418
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 676 773</b>	<b>-4 474 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 557 260</b>	<b>8 659 424</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 631 703	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 631 703</b>	<b>0</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	7 281 703
Leverantörsskulder		44 461	134 712
Skatteskulder		807	0
Övriga skulder		5 647	5 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	95 083	103 205
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>145 998</b>	<b>7 525 298</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>15 334 961</b>	<b>16 184 722</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	100 år	100 år
Värmeanläggning	40 år	40 år
Elanläggning	40 år	40 år
Port/säkerhetsdörr	50 år	50 år
Stambyte	40 år	40 år
Fönster	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	993 221	993 221
Hyror bostäder	31 799	31 799
Hyror lokaler momspliktiga	137 896	134 835
Hyror parkering	27 060	27 720
Hyror förråd	2 800	0
Bredbandsintäkter	66 045	0
Öresutjämning	9	8
	<b>1 258 830</b>	<b>1 187 583</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	209 455
Övriga intäkter	1 802	1 803
	<b>1 802</b>	<b>211 258</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 705	0
	Snöröjning/sandning	13 874	13 351
	Städning entreprenad	32 963	34 475
	Sotning	0	11 334
	Myndighetstillsyn	15 754	0
	Gemensamma utrymmen	3 131	0
	Förbrukningsmateriel	6 441	1 340
		<b>81 868</b>	<b>60 500</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lås	1 626	0
	Elinstallationer	2 733	11 272
		<b>4 360</b>	<b>11 272</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	89 661	0
		<b>89 661</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	36 988	32 498
	Värme	197 558	198 879
	Vatten	41 804	39 944
	Sophämtning/renhållning	29 975	24 838
	Grovsopor	7 566	0
		<b>313 890</b>	<b>296 159</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 997	24 322
	Tomträttsavgäld	284 728	284 728
	Kabel-TV	18 467	18 095
	Bredband	79 059	27 972
		<b>409 251</b>	<b>355 117</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 536</b>	<b>34 396</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>936 566</b>	<b>757 445</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Revisionsarvode extern revisor	3 690	3 690
	Föreningskostnader	650	547
	Förvaltningsarvode	66 865	64 828
	Administration	2 105	1 370
	Konsultarvode	2 951	31 922
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 300
		<b>80 640</b>	<b>106 656</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	120 637	120 637
	Förbättringar	136 128	136 128
		<b>256 765</b>	<b>256 765</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	18 222 897	18 222 897
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>18 222 897</b>	<b>18 222 897</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 226 688	-2 969 922
	Årets avskrivningar enligt plan	-256 765	-256 765
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 483 453</b>	<b>-3 226 688</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>14 739 444</b>	<b>14 996 209</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 988 000	9 998 000
	Taxeringsvärde mark	12 687 000	9 035 000
		<b>26 675 000</b>	<b>19 033 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 400 000	18 000 000
	Lokaler	1 275 000	1 033 000
		<b>26 675 000</b>	<b>19 033 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 026	100 026
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>100 026</b>	<b>100 026</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 026	-100 026
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-100 026</b>	<b>-100 026</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	49	49
	Skattefordran	0	2 333
	Klientmedel hos SBC	578 455	1 185 497
		<b>578 504</b>	<b>1 187 879</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	156 866	100 000
	Reservering enligt stadgar	100 000	100 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-43 134
	<b>Vid årets slut</b>	<b>256 866</b>	<b>156 866</b>

**Not 11** 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>
Swedbank	0,000 %	0	1 000 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	1 000 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	650 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	650 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	650 000	Löst lån
Swedbank	0,000 %	0	3 331 703	Löst lån
Swedbank	0,920 %	3 315 852	0	2023-10-25
Swedbank	0,980 %	3 315 851	0	2024-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 631 703</b>	<b>7 281 703</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 281 703	
		<b>6 631 703</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 631 703 kr.

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	7 621 703	7 621 703

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ränta	12 075	11 195
Avgifter och hyror	83 008	92 010
	<b>95 083</b>	<b>103 205</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Elarbete, byte av armaturer
- Ev. fönsterreparaton

---

## Styrelsens underskrifter

---

SUNDBYBERG den 29 / 4 2020

Okan Demirtas  
*Ordförande*



Einar Björgvinsson  
*Ledamot*



Georg Oskar Martin Gabrielsson  
*Ledamot*



Edvin Niclas Hall  
*Ledamot*



Stephanie Catrine Nystedt  
*Ledamot*



Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 5 2020



Lars Ljungström  
*Extern revisor*



---

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i  
bostadsrättsföreningen Klippan 23,  
org.nr 769608-0238

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Klippan 23 för räkenskapsåret  
2019-01-01 till 2019-12-31

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på  
grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt  
god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag har planerat  
och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att  
årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är  
tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina  
uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i  
enlighet med årsredovisningslagen och ger i alla väsentliga  
avseenden en rättvisande bild av Brf Klippan 23:s  
finansiella ställning per 2019-12-31.

*Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer  
resultat – och balansräkningen*

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört  
en revision av förslaget till disposition beträffande  
föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för  
räkenskapsåret 2019-01-01 till 2019-12-31.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till  
dispositioner beträffande föreningens resultat, och det är  
styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt  
bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om  
förslaget till disposition av föreningens resultat och om  
förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen är  
utförd enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag till mitt uttalande om styrelsens förslag till  
dispositioner har jag använt bostadsrättslagen och  
föreningens stadgar.

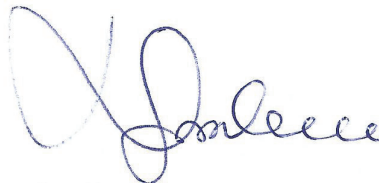
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag  
utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga  
beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna  
bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig  
mot föreningen. Jag har även granskat om någon  
styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med  
bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens  
stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag inhämtat är tillräckliga  
och ändamålsenliga för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

*Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar årets förlust  
och den ackumulerade förlusten enligt förslaget i  
förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet  
för räkenskapsåret.*

Sundsvall 2020-05-15



Lars Ljungström

---

# Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	964 000	993 221	993 000
Hyror bostäder	31 000	31 799	31 000
Hyror lokaler momspliktiga	137 000	137 896	134 000
Hyror parkering	54 000	27 060	27 000
Hyror förråd	2 000	2 800	0
Bredbandsintäkter	42 000	66 045	0
Öresutjämning	0	9	0
Övriga intäkter	0	1 802	0
	<b>1 230 000</b>	<b>1 260 632</b>	<b>1 185 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel gård beställning	-10 000	-9 705	-5 000
Snöröjning/sandning	-5 000	-13 874	-15 000
Städning entreprenad	-36 000	-32 963	-32 000
Sotning	-12 000	0	-3 000
Myndighetstillsyn	0	-15 754	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 131	0
Gård	-2 000	0	-2 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-6 441	-2 000
	<b>-66 000</b>	<b>-81 868</b>	<b>-59 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-25 000
Lås	0	-1 626	0
Elinstallationer	0	-2 733	0
	<b>-20 000</b>	<b>-4 360</b>	<b>-25 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	0	-89 661	0
	<b>0</b>	<b>-89 661</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-34 000	-36 988	-33 000
Värme	-207 000	-197 558	-204 000
Vatten	-40 000	-41 804	-34 000
Sophämtning/renhållning	-26 000	-29 975	-23 000
Grovsopor	0	-7 566	0
	<b>-307 000</b>	<b>-313 890</b>	<b>-294 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-26 000	-26 997	-24 000
Tomträttsavgäld	-285 000	-284 728	-285 000
Kabel-TV	-19 000	-18 467	-19 000
Bredband	-42 000	-79 059	0
	<b>-372 000</b>	<b>-409 251</b>	<b>-328 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-47 197	-37 536	-35 000
	<b>-47 197</b>	<b>-37 536</b>	<b>-35 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 690	-4 000
Föreningskostnader	-1 000	-650	-1 000
Förvaltningsarvode	-69 000	-66 865	-66 000
Administration	-2 000	-2 105	-3 000
Konsultarvode	0	-2 951	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	-5 000
	<b>-81 000</b>	<b>-80 640</b>	<b>-80 000</b>

<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-121 000	-120 637	-121 000
Förbättringar	-137 000	-136 128	-137 000
	<b>-258 000</b>	<b>-256 765</b>	<b>-258 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 151 197</b>	<b>-1 273 972</b>	<b>-1 079 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>78 803</b>	<b>-13 340</b>	<b>106 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	69	0
Låneräntor	-65 000	-88 889	-129 000
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	<b>-65 000</b>	<b>-88 824</b>	<b>-129 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>13 803</b>	<b>-102 164</b>	<b>-23 000</b>

# 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)