



# 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 Aftonen

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 2020 och 2040.
- 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 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-01-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-19 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

Andrea Maria Katarina Ax Karlsén	Ordförande
Ivan Gusic	Kassör
Jenny Eva Lotta Carlsson	Ledamot
Jan Michael Faltz Olsen	Ledamot
Clara Sofi Emilia Olsson	Ledamot
Kerstin Andrea Wolf	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Boel Hansson	Ordinarie Extern	Grant Thornton
Filip Bensefelt	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Joel Herslow	Sammankallande
--------------	----------------

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-14.

Extra föreningsstämma hölls 2020-11-24. Extra stämma med anledning av stambyte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Aftonen 7	1936	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1936 och består av 1 flerbostadshus.

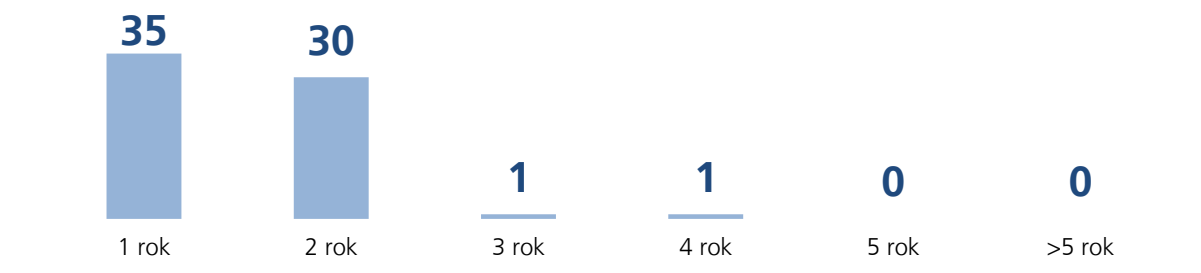
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 016 m<sup>2</sup>, varav 3 016 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Hobbyrum

Övernattninglägenhet

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Besiktning av reliningen i badrummen	2019	
Fönsterrenovering genomförd	2018	Glasbyte och målning i samtliga lägenheter samt målning och oljning av portarna
OVK genomförd	2018	
Underhåll av bottenplattan	2018	
Spolning av stammar i kök och badrum	2017	
Nya brandsläckare på vind och i källare	2017	
Energideklaration genomförd	2017	
Renovering av gästrummet	2017	
Renovering av staket på innegård	2015	
Ny tvättmaskin	2015	
Reparation av trasiga avrinningskanaler i utsatta fönster	2013	
Nytt tak och renoveringen av skorstenar	2012	
Renovering av fasad	2012	
Renovering av balkonger	2012	
TV-antenn monterad	2011	
Färdigställt övernattningsrum	2010	
Renovering av tvättstugor	2010	
Byte av källardörrar	2009	
Cykeltak på gården	2008 - 2009	
Trädäck på gården	2008	
Förbättring av murfogning runt portar och källarfönster	2007	
Källarfönster och dörrar renoverade	2007	
Relining av avloppsstammar	2007	
Brandsläckare har monterats i alla trapphus	2007	
Bredbandsuppkoppling	2005	
Rörstambyte	2004 - 2005	Endast tappvatten.
Bredband indraget	2004 - 2005	
Tvättmaskin och torkskåp	2004 - 2006	Två nya tvättmaskiner och två torkskåp
Elstambyte	2002 - 2003	
Byte till säkerhetsdörrar	2002	
Trapphusrenovering		
Fönsterbyte		
Installation av termostater		
Planerat underhåll	År	Kommentar
Stambyte	2021	Beslut fattat, förberedelser är på gång.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Ownit
Vaktmästare	TTA Fastighet & Skötsel AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städare	Servicebyrån
Juridisk rådgivning	SBC

## Föreningens ekonomi

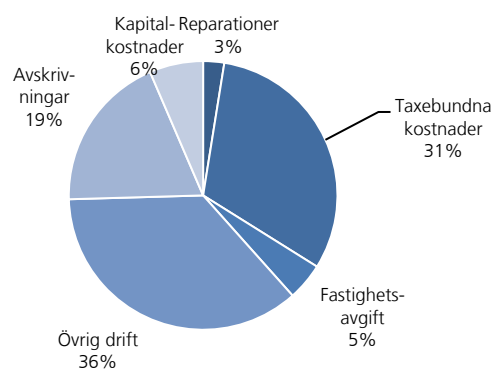
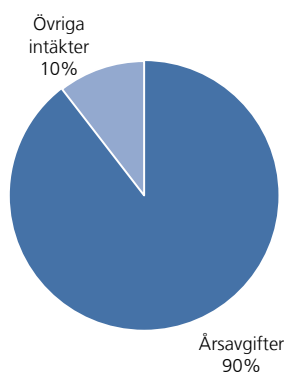
Föreningens ekonomi är fortfarande god, belåningen förhållandevis låg, och kassaflödet högt. Vi kommer dock att ta ett större lån för att finansiera stambytet samt har planer att inom några år höja avgiften ytterligare för att finansiera ökade räntekostnader samt amortering på lånet. Samtidigt har vi under året förhandlat ned en mängd olika avtal som framöver kommer spara föreningen betydande summor pengar.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 871 396</b>	<b>2 431 820</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 307 612	2 292 829
Finansiella intäkter	124	138
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 086
Ökning av kortfristiga skulder	76 198	0
	<b>2 383 934</b>	<b>2 302 053</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 597 699	1 898 018
Finansiella kostnader	137 556	163 627
Ökning av kortfristiga fordringar	31 868	0
Minskning av långfristiga skulder	303 430	331 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	470 177
	<b>2 070 553</b>	<b>2 862 822</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 184 777</b>	<b>1 871 396</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>313 381</b>	<b>-560 425</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

Vi har under året fokuserat på att få ner en stor del av våra löpande kostnader. Detta innebär att vi antingen omförhandlat våra avtal eller bytt leverantör och därigenom fått bättre villkor. Vi har tagit in en självfinansierad konsult (betalning sker genom procent på besparing). Detta har skett för följande avtal:

- El (ny leverantör)
- Försäkring (omförhandlade villkor samt bostadsrättstillägg för alla medlemmar)
- Bredband (ny leverantör)
- Fastighetsförvaltning (ny leverantör)
- Lån (omförhandlade villkor)
- Ekonomisk förvaltning (omförhandlade villkor)
- Sophämtning (omförhandlade villkor)
- Städservice (ny leverantör)

Vi har under året också:

- Upprättat nytt styrdokument för andrahandsuthyrning (18 månader + 6 månader för varje treårsperiod medlemmen bor i föreningen)
- Renoverat utemöblerna
- Antagit en underhållsplan
- Beslutat om att höja avgiften med 5 % fr.o.m. 2021-01-01
- Tagit beslut om att byta stammar och renovera badrum
- Rensat ut cyklar på gården

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 67 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89  
Tillkommande medlemmar: 12  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	685	680	665	679
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 495	3 596	3 705	3 146
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	16	20	19	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	134	144	159	150
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	51	62	38	43
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	46	54	42	42
Soliditet (%)	3	1	3	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	166	-175	-2 116	212
Nettoomsättning (tkr)	2 303	2 288	2 243	2 285

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 016 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	68 600	0	0	68 600
Fond för yttre underhåll	108 000	108 000	-108 000	108 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>176 600</b>	<b>108 000</b>	<b>-108 000</b>	<b>176 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-44 914	-108 000	-66 669	130 099
Årets resultat	166 499	166 499	174 669	-174 669
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>121 585</b>	<b>58 499</b>	<b>108 000</b>	<b>-44 570</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>298 185</b>	<b>166 499</b>	<b>0</b>	<b>132 030</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 499
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	63 430
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-108 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>121 929</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>121 929</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	2 303 352	2 288 268
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 260	4 561
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 307 612</b>	<b>2 292 829</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 260 223	-1 648 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-232 346	-137 332
Personalkostnader	Not 6	-105 130	-111 707
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-406 327	-406 335
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 004 025</b>	<b>-2 304 353</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>303 587</b>	<b>-11 524</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		124	138
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 556	-163 627
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-137 432</b>	<b>-163 489</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>166 499</b>	<b>-175 013</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>166 499</b>	<b>-175 013</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	8 934 501	9 340 827
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>8 934 501</b>	<b>9 340 827</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>8 938 001</b>	<b>9 344 327</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		549	139
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 243 924	1 935 236
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	36 151	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 280 624</b>	<b>1 935 375</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 280 624</b>	<b>1 935 375</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 218 625</b>	<b>11 279 702</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		68 600	68 600
Fond för yttre underhåll	Not 12	108 000	108 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>176 600</b>	<b>176 600</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-44 914	130 099
Årets resultat		166 499	-174 669
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>121 585</b>	<b>-44 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>298 185</b>	<b>132 030</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 237 553	10 513 413
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 237 553</b>	<b>10 513 413</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	303 430	331 000
Leverantörsskulder		67 482	67 121
Övriga skulder		700	49 840
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	311 275	186 298
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>682 887</b>	<b>634 259</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 218 625</b>	<b>11 279 702</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.

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

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	36 år	36 år
Elanläggning	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fasadrenovering	40 år	40 år
Balkonger	40 år	40 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 066 086	2 051 041
Bredbandsintäkter	132 660	132 660
Vattenintäkter	104 520	104 520
Öresutjämning	86	47
	<b>2 303 352</b>	<b>2 288 268</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	4 260	4 561
	<b>4 260</b>	<b>4 561</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	119 572	76 138
	Fastighetsskötsel beställning	698	875
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 313	1 413
	Städning entreprenad	111 809	113 826
	Serviceavtal	0	3 471
	Förbrukningsmateriel	93	0
	Brandskydd	0	750
		<b>233 485</b>	<b>196 473</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	15 807	0
	Brf Lägenheter	7 269	0
	Tvättstuga	735	2 787
	Lås	700	0
	VVS	15 912	4 611
	Elinstallationer	3 758	4 697
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 375	0
	Skador/klotter/skadegörelse	1 604	8 417
	Vattenskada	3 495	11 148
		<b>53 655</b>	<b>31 660</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	162 495
	Fönster	0	255 946
		<b>0</b>	<b>418 441</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	48 725	58 827
	Värme	403 288	433 172
	Vatten	153 543	187 988
	Sophämtning/renhållning	54 329	51 204
	Grovsopor	12 807	4 878
		<b>672 692</b>	<b>736 069</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	55 720	39 916
	Självrisk	0	1 500
	Bredband	148 928	132 660
		<b>204 648</b>	<b>174 076</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>95 743</b>	<b>92 259</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 260 223</b>	<b>1 648 978</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Inkassering avgift/hyra	3 600	6 800
	Hyresförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 413	16 715
	Föreningskostnader	438	406
	Styrelseomkostnader	1 406	0
	Fritids- och trivselkostnader	602	2 019
	Förvaltningsarvode	103 275	101 596
	Administration	2 272	3 920
	Konsultarvode	101 695	5 375
		<b>232 346</b>	<b>137 332</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 internrevisor	80 000	85 000
	Sociala kostnader	25 130	26 707
		<b>105 130</b>	<b>111 707</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	6 830	6 830
	Förbättringar	399 497	399 505
		<b>406 327</b>	<b>406 335</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	15 941 679	15 941 679
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>15 941 679</b>	<b>15 941 679</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 600 851	-6 194 516
	Årets avskrivningar enligt plan	-406 327	-406 335
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 007 178</b>	<b>-6 600 851</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>8 934 501</b>	<b>9 340 827</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 000 000	21 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 000 000	15 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	36 000 000	36 000 000
		<b>36 000 000</b>	<b>36 000 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	117 299	117 299
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>117 299</b>	<b>117 299</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-117 299	-117 299
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-117 299</b>	<b>-117 299</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Skattekonto	38 466	38 466		
	Skattefordran	20 681	24 165		
	Klientmedel hos SBC	2 184 777	1 871 396		
	Fordringar kreditfakturor	0	1 209		
		<b>2 243 924</b>	<b>1 935 236</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Försäkring	27 860	0		
	Bredband	8 291	0		
		<b>36 151</b>	<b>0</b>		
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Vid årets början	108 000	1 072 663		
	Reservering enligt stadgar	108 000	108 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-108 000	-1 072 663		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>108 000</b>	<b>108 000</b>		
<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Swedbank	0,730 %	3 652 500	3 722 500	2022-05-25
	Swedbank	0,730 %	2 910 493	2 993 203	2022-05-25
	Swedbank	1,640 %	3 977 990	4 128 710	2021-12-22
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 540 983</b>	<b>10 844 413</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-303 430	-331 000	
			<b>10 237 553</b>	<b>10 513 413</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 023 833 kr.

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



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 325 000	11 325 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Arvoden	84 000	4 000
	Sociala avgifter	26 393	1 257
	Ränta	15 265	15 904
	Avgifter och hyror	185 617	165 137
		<b>311 275</b>	<b>186 298</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.

Vi kommer under 2021 främst fokusera på stambytet.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 25 / 2 2021



Andrea Maria Katarina Ax Karlsén  
Ordförande



Ivan Gusic  
Kassör



Jenny Eva Lotta Carlsson  
Ledamot



Jan Michael Faltz Olsen  
Ledamot



Clara Sofi Emilia Olsson  
Ledamot



Kerstin Andrea Wolf  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2021



Boel Hansson  
Extern revisor



Filip Bensefelt  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Aftonen  
Org.nr. 746000-4513

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Aftonen för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Aftonen för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpa 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 tryggt sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner

beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 24/5-2021

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2021</b>	<b>Utfall 2020</b>	<b>Budget 2020</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	2 066 000	2 066 086	2 066 000
Bredbandsintäkter	132 000	132 660	132 000
Vattenintäkter	110 000	104 520	108 000
Öresutjämning	0	86	0
Övriga intäkter	0	4 260	0
	<b>2 308 000</b>	<b>2 307 612</b>	<b>2 306 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	-80 000	-119 572	-80 000
Fastighetsskötsel beställning	-3 000	-698	-3 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-2 000	-1 313	-3 000
Snöröjning/sandning	-1 000	0	-1 000
Städning entreprenad	-119 000	-111 809	-115 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-2 000
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-3 000
Gård	-3 000	0	-3 000
Serviceavtal	-4 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-2 000	-93	-4 000
Brandskydd	-1 000	0	0
	<b>-220 000</b>	<b>-233 485</b>	<b>-214 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-33 000	-15 807	-35 000
Brf Lägenheter	0	-7 269	0
Tvättstuga	0	-735	0
Lås	0	-700	0
VVS	0	-15 912	0
Elinstallationer	0	-3 758	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 375	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-1 604	0
Vattenskada	0	-3 495	0
	<b>-33 000</b>	<b>-53 655</b>	<b>-35 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Stambyte	-10 000 000	0	0
	<b>-10 000 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-62 000	-48 725	-60 000
Värme	-451 000	-403 288	-499 000
Vatten	-188 000	-153 543	-115 000
Sophämtning/renhållning	-54 000	-54 329	-41 000
Grovsopor	-6 000	-12 807	-17 000
	<b>-761 000</b>	<b>-672 692</b>	<b>-732 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-84 580	-83 580	-37 000
Bredband	-139 000	-157 219	-139 000
	<b>-223 580</b>	<b>-240 799</b>	<b>-176 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-93 000	-95 743	-92 319
	<b>-93 000</b>	<b>-95 743</b>	<b>-92 319</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-1 000	-645	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-3 600	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-18 413	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-1 406	-4 000
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-602	-2 000
Förvaltningsarvode	-107 000	-103 275	-104 000
Administration	-6 000	-2 272	-6 000
Konsultarvode	0	-101 695	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	0	-13 000
	<b>-136 000</b>	<b>-232 346</b>	<b>-150 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-81 000	-80 000	-81 000
Revisionsarvode arvoderad	-5 000	0	0
Övriga arvoden	-30 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-27 000	-25 130	-27 000
	<b>-143 000</b>	<b>-105 130</b>	<b>-108 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-7 000	-6 830	-7 000
Förbättringar	-400 000	-399 497	-400 000
	<b>-407 000</b>	<b>-406 327</b>	<b>-407 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-12 016 580</b>	<b>-2 040 177</b>	<b>-1 914 319</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>-9 708 580</b>	<b>267 435</b>	<b>391 681</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	124	0
Låneräntor	-371 000	-137 556	-171 000
	<b>-371 000</b>	<b>-137 432</b>	<b>-171 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-10 079 580</b>	<b>130 003</b>	<b>220 681</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)