

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Kilian 9

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

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-02-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

##### Styrelsen

Victor Erik Gustav Johansson	Ordförande
Patrik Tobias Alm	Ledamot
Eleonora Mildred Riise	Ledamot
Anna-Karin Thore	Ledamot
Erik Martin Edström	Suppleant
Björn Markus Mikael Ljung	Suppleant
Lars Göran Persson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Andrea Åkesson  
Sonny Cervin

Ordinarie Extern  
Ordinarie Intern

KPMG

#### Valberedning

Walieth Persson  
Hans Sundqvist

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-11.

#### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Beritsholm 9	2004	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

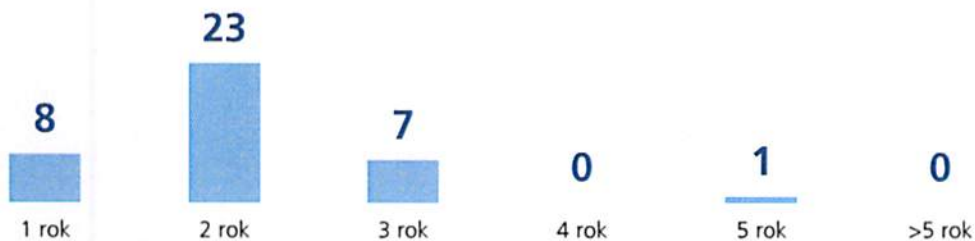
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1945.

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

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



#### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor  
Cykelförråd

#### Kommentar

I fastigheten finns två tvättstugor.  
Cykelförråd finns i källaren.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ny torktumlare och tvättmaskin	2018	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Spolning och reparation av dagvattenrör	2015	Underhåll av dagvattenledningarna efter genomfört filmning av rören.
Relining av avloppsstammar	2015	Relining av samtliga avloppsstammar i huset inkluderande såväl vertikala som horisontella rör.
Installation av handdukstorkar i badrum	2015	Installation av handdukstorkar med anledning av att värmerören kopplats ifrån till badrummen på grund av rostangrepp och risk för läckage.
Ny tappvattenservis	2015	Indragning av ny tappvattenservis från tomtgräns.
Nya tappvattenstammar	2014 - 2015	Dragning av nya tappvattenrör i samtliga utrymmen i huset. Installation av individuella vattenmätare.
Ny värmeanläggning	2014 - 2015	Ny värmväxlare inkluderande avgasare och magnetfilter.
Byggnation av kretsloppsrum	2013	I byggnationen ingår förutom kretsloppsrummet även uppräskning av trädgårdsmiljön på gaveln samt plattläggning för trädgårdsmöbler och grillar på baksidan.
Indragning av fiber från Telia	2013	I tjänsten som levereras ingår bredband, bredbandstelefon och digitaltv
Byte av elstammar, huvudcentral och lägenhetscentraler	2012	I uppdateringen av fastighetens elsystem har också ingått ny ytterbelysning, ny belysning vid informationstavlor i trapphusen samt renovering av all el i allmänna utrymmen inkluderande bland annat nya elcentraler i tvättstugorna med jordfelsbrytare
Ny torktumlare och tvättmaskin från Electrolux samt en ny kallmangel	2012	Maskiner i tvättstugorna har uppdaterats. Ytterligare uppdateringar kommer att göras vid behov.
Omläggning av tak	2011	Total takomläggning inklusive omfogning av skorstenar
Åtgärder trapphus	2011	Fönster och balkongdörrar i trapphus byttes och trapphus målades om.

Byte av fönster i lägenheter	2007	Samtliga lägenheters fönster byttes under våren. Åtgärder omfattade rivning av gamla sophus, lagning av putsskador på fasad, ommålning av fasad samt ommålning av balkonger. Dörrar byttes under första halvåret 2006
Uppfräschning av fasad och balkonger	2007	
Byte till säkerhetsdörrar	2006	

---

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
---------------------------	-----------

Dränering av grunden

---

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

---

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
--------------	-------------------

Teknisk förvaltning

Nilssons fastighetsservice AB

Ekonomisk förvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

---

### Föreningens ekonomi

Föreningens båda banklån omförhandlades under hösten. Räntenivåerna är fortsatt låga.

Styrelsen beslutade att inte ta ut någon avgift för december 2019 eftersom föreningens ekonomi är god.

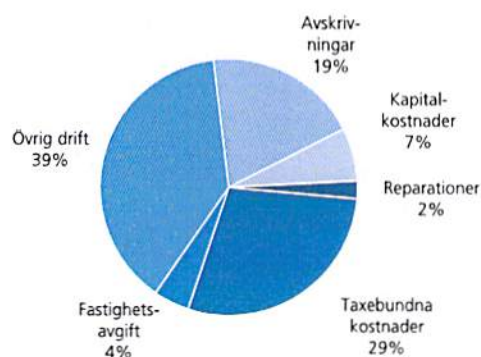
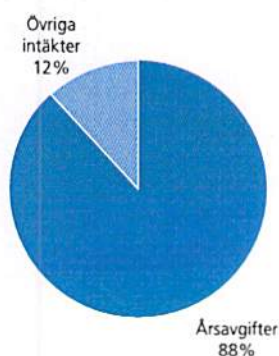
Styrelsen valde att göra en extraamortering i samband med omläggningen av lånen.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2011 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>803 877</b>	<b>738 177</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 649 792	1 651 811
Finansiella intäkter	39	51
Minskning kortfristiga fordringar	0	49 363
Ökning av kortfristiga skulder	11 913	29 991
	<b>1 661 744</b>	<b>1 731 216</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	883 310	870 377
Finansiella kostnader	80 378	77 634
Ökning av kortfristiga fordringar	5 236	0
Minskning av långfristiga skulder	791 788	717 504
	<b>1 760 711</b>	<b>1 665 515</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>704 909</b>	<b>803 877</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-98 968</b>	<b>65 701</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

Året har präglats av löpande underhåll och årligen återkommande aktiviteter såsom förnyelse av lån. Föreningens avtal med SBC avseende ekonomisk förvaltning har omförhandlats under hösten.

Styrelsen har uppdaterat och omarbetat föreningens underhållsplan under hösten.

Fastighetens energideklaration har uppdaterats av Simab. Obligatorisk ventilationskontroll har också genomförts av Simab.

Styrelsen har beslutat att uppdatera den lilla tvättstugan med en ytterligare tvättmaskin samt byta ut torkskåpet i den stora tvättstugan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 10 st

Avgående medlemmar: 12 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	597	613	603	651
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	0	0	358	759
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 357	4 805	5 107	6 248
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	18	15	14
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	76	82	82	81
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	28	32
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	33	32	40	82
Soliditet (%)	67	65	63	55
Resultat efter finansiella poster (tkr)	454	472	323	128
Nettoomsättning (tkr)	1 650	1 649	1 647	1 784

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

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	19 783 959	0	0	19 783 959
Upplåtelseavgifter	2 780 114	0	0	2 780 114
Fond för yttre underhåll	295 544	92 500	-21 956	225 000
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 859 617</b>	<b>92 500</b>	<b>-21 956</b>	<b>22 789 073</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 320 765	-92 500	493 738	-1 722 002
Årets resultat	454 074	454 074	-471 782	471 782
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-866 691</b>	<b>361 574</b>	<b>21 956</b>	<b>-1 250 221</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>21 992 926</b>	<b>454 074</b>	<b>0</b>	<b>21 538 852</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	454 074
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 228 265
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-92 500
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-866 691</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-866 691</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	1 649 612	1 649 120
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	2 691
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 649 792</b>	<b>1 651 811</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-744 236	-725 811
Övriga externa kostnader	Not 5	-82 881	-84 770
Personalkostnader	Not 6	-56 193	-59 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-232 069	-232 069
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 115 379</b>	<b>-1 102 446</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>534 413</b>	<b>549 365</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 378	-77 634
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-80 339</b>	<b>-77 583</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>454 074</b>	<b>471 782</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>454 074</b>	<b>471 782</b>



## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	32 252 213	32 478 293
Maskiner	Not 9	16 196	22 185
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>32 268 409</b>	<b>32 500 478</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>32 268 409</b>	<b>32 500 478</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		1	89
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	711 439	805 083
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>711 440</b>	<b>805 172</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		82	82
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>82</b>	<b>82</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>711 522</b>	<b>805 254</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 979 931</b>	<b>33 305 732</b>

<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		22 564 073	22 564 073
Fond för yttre underhåll	Not 11	295 544	225 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 859 617</b>	<b>22 789 073</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 320 765	-1 722 002
Årets resultat		454 074	471 782
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-866 691</b>	<b>-1 250 221</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>21 992 926</b>	<b>21 538 852</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	10 614 408	11 406 196
Leverantörsskulder		69 534	62 363
Skatteskulder		105 846	103 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	197 217	194 893
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 987 005</b>	<b>11 766 880</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 979 931</b>	<b>33 305 732</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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	167 år	167 år
Elanläggning	50 år	50 år
Tak	50 år	50 år
Maskiner	10 år	10 år
Kretslöpsrum	20 år	20 år
Vattenmätare	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 455 148	1 455 148
Bredbandsintäkter	121 212	121 212
Kallvattenintäkter	19 175	21 143
Varmvattenintäkter	42 393	44 420
Avgift andrahandsuthyrning	11 638	7 152
Öresutjämning	45	45
	<b>1 649 612</b>	<b>1 649 120</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	2 211
Övriga intäkter	180	480
	<b>180</b>	<b>2 691</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	117 356	118 152
	Fastighetsskötsel beställning	0	738
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 569	1 350
	Snöröjning/sandning	0	6 432
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 850	0
	Myndighetstillsyn	8 750	0
	Gemensamma utrymmen	420	0
	Gård	15 556	6 036
	Serviceavtal	2 569	2 494
	Förbrukningsmateriel	1 834	4 359
	Brandskydd	1 281	0
		<b>174 184</b>	<b>139 561</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	0	1 463
	Lås	4 221	6 188
	Ventilation	21 500	0
		<b>25 721</b>	<b>7 651</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	21 956
		<b>0</b>	<b>21 956</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	43 841	43 854
	Värme	186 256	200 011
	Vatten	78 024	77 844
	Sophämtning/renhållning	34 543	35 506
		<b>342 664</b>	<b>357 215</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	26 752	26 073
	Bredband	121 212	121 212
		<b>147 964</b>	<b>147 285</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 703</b>	<b>52 143</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>744 236</b>	<b>725 811</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	1 258	1 057
	Inkassering avgift/hyra	425	425
	Revisionsarvode extern revisor	10 750	12 375
	Föreningskostnader	510	3 103
	Styrelseomkostnader	451	465
	Fritids- och trivselkostnader	3 722	2 870
	Förvaltningsarvode	54 938	53 248
	Administration	1 232	1 732
	Konsultarvode	4 375	4 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 120
		<b>82 881</b>	<b>84 770</b>



<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	42 765	45 500
	Sociala kostnader	13 428	14 296
		<b>56 193</b>	<b>59 796</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	123 184	123 184
	Förbättringar	102 896	102 896
	Maskiner	5 989	5 989
		<b>232 069</b>	<b>232 069</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	34 838 912	34 838 912
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>34 838 912</b>	<b>34 838 912</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 360 619	-2 134 539
	Årets avskrivningar enligt plan	-226 080	-226 080
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 586 699</b>	<b>-2 360 619</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>32 252 213</b>	<b>32 478 293</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 586 000	10 586 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	22 800 000	19 800 000
	Taxeringsvärde mark	23 200 000	18 000 000
		<b>46 000 000</b>	<b>37 800 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 000 000	37 800 000
		<b>46 000 000</b>	<b>37 800 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	59 892	59 892		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>59 892</b>	<b>59 892</b>		
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-37 707	-31 718		
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 989	-5 989		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-43 696</b>	<b>-37 707</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>16 196</b>	<b>22 185</b>		
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Skattekonto	6 612	1 288		
	Klientmedel hos SBC	704 827	803 795		
		<b>711 439</b>	<b>805 083</b>		
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>		
	Vid årets början	225 000	150 000		
	Reservering enligt stadgar	92 500	75 000		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 956	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>295 544</b>	<b>225 000</b>		
<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,600 %	0	4 918 796	2019-11-01
	Nordea	0,623 %	5 744 800	6 487 400	2020-11-23
	Nordea	0,571 %	4 869 608	0	2020-11-02
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 614 408</b>	<b>11 406 196</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 614 408	-11 406 196	
			<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 188 408 kr.

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

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	15 835 000	15 835 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Arvoden	34 874	37 857
	Sociala avgifter	10 957	11 895
	Ränta	8 787	8 266
	Avgifter och hyror	142 599	136 875
		<b>197 217</b>	<b>194 893</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 18 / 2 2020



Victor Erik Gustav Johansson  
Ordförande



Patrik Tobias Alm  
Ledamot



Eleonora Mildred Riise  
Ledamot



Anna-Karin Thore  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2020



Andrea Åkesson  
Auktoriserad revisor



Sonny Cervin  
Intern revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kilian 9, org. nr 769608-0162

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kilian 9 för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa bero. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kilian 9 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

### Övrig upplysning

Som framgår av årsredovisningen har styrelsen bedömt byggnadens nyttjandeperiod till 167 år. Detta medför förhållandevis lång avskrivningstid och en motsvarande låg årlig kostnad för avskrivning.

Malmö den 2 mars 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Sonny Cervin

Förtroendevald revisor