2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Bredgatan 18

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 byggentreprenader 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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18

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 2017 och 2046.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- 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
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostaden.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2015-04-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i LUND.

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

Styrelsen

Mikael Argelius	Ledamot
Anne-Christine Carlsson	Ledamot
Lena Greiff	Ledamot
Peter Ragnarsson	Ledamot
Anders Rexö	Ledamot
Alexandra Alquist	Suppleant
Tora Jinde	Suppleant
Annika Svensson Dalgren	Suppleant
Agneta Viterius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young

Valberedning
Britta Alling
Eva Ek

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARADIS 43	2007	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

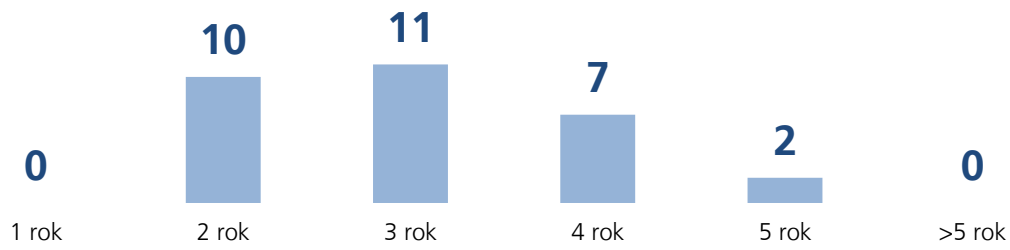
Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 m², varav 2 417 m² utgör lägenhetsyta och 436 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Garage	16 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar (kölista)

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av mur	2019	
Laddstolpar i garage	2018	samtliga bilplatser
Underhåll & mål av trädetaljer	2018	inkl inoljning av trätrall vid infart
Trädbeskärning	2017	
Teknisk undersökning enstegstätade fasader	2017	
Utökat brandskydd	2017	
Spolning av rörstammar	2016	
Förbättrad utomhusbelysning	2016	
Värmeslingor i gatuhusets tak	2011	

Planerat underhåll	År
Ventilation, OVK mm	2020
Fasader	2020/21

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

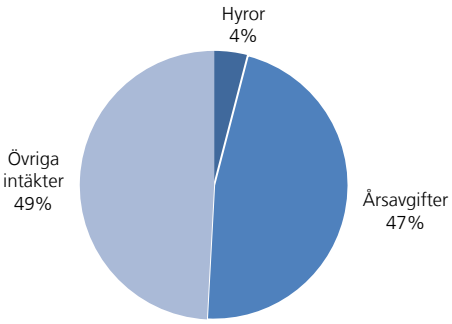
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsskötsel	Hagtorn Fastighetsservice
Internet, TV, telefoni	Telia
Hissar	Kone
Teknisk förvaltning	SBC
Portar	Portsystem 2000
Undercentraler	Climat80
Brandsläckare	Firesafe
Ventilation	Climat80
Måleri	Sundets Måleri

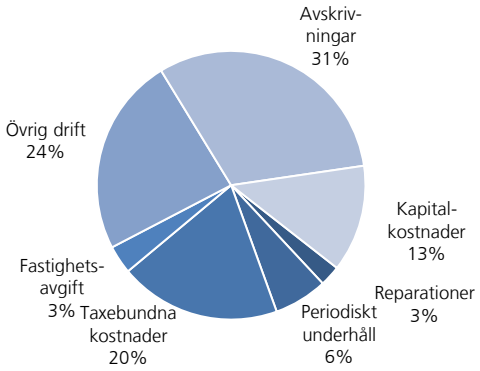
Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 722 202**	**1 785 673**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 032 479	2 057 992
Finansiella intäkter	28	22
Minskning kortfristiga fordringar	11 546	24 890
	4 044 053	**2 082 904**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 210 624	1 309 242
Finansiella kostnader	279 292	409 658
Ökning av materiella anläggningstillgångar	28 031	87 938
Minskning av långfristiga skulder	1 924 514	287 486
Minskning av kortfristiga skulder	24 847	52 051
	3 467 308	**2 146 375**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**2 298 947**	**1 722 202**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**576 745**	**-63 471**

*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

Under 2019 avslutades tvisten med JM angående fastigheternas enstegstätade fasader. Detta uppnåddes genom att ett förlikningsavtal mellan föreningen och JM ingicks. Föreningen har genom detta avtal erhållit ekonomisk kompensation för konstaterade brister och fel i föreningens enstegstätade fasader. Föreningens styrelse arbetar nu med att upphandla ett utbyte av samtliga enstegstätade fasader. Under 2020 beräknas fasadbytet vara genomfört.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	781	781	781	781
Lån/m² bostadsrättsyta	9 612	10 408	10 527	10 571
Elkostnad/m² totalyta	33	30	27	26
Värmekostnad/m² totalyta	79	83	83	80
Vattenkostnad/m² totalyta	19	19	20	16
Kapitalkostnader/m² totalyta	98	144	236	251
Soliditet (%)	77	76	75	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 862	-338	-278	-244
Nettoomsättning (tkr)	2 061	2 057	2 058	2 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 m² bostäder och 436 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	28 005 000	0	0	28 005 000
Upplåtelseavgifter	52 647 675	0	0	52 647 675
Fond för yttre underhåll	1 718 187	361 371	-69 900	1 426 716
S:a bundet eget kapital	**82 370 862**	**361 371**	**-69 900**	**82 079 391**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 030 146	-361 371	-267 738	-2 401 037
Årets resultat	1 861 971	1 861 971	337 638	-337 638
S:a ansamlad förlust	**-1 168 175**	**1 500 600**	**69 900**	**-2 738 675**
S:a eget kapital	**81 202 687**	**1 861 971**	**0**	**79 340 716**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 861 971
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 668 776
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 371
summa balanserat resultat	**-1 168 176**

Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	141 049
att i ny räkning överförs	**-1 027 127**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 060 646	2 056 973
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 971 833	1 019
Summa rörelseintäkter		**4 032 479**	**2 057 992**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-966 384	-967 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-174 191	-182 600
Personalkostnader	Not 6	-70 050	-159 501
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-680 620	-676 752
Summa rörelsekostnader		**-1 891 244**	**-1 985 994**
RÖRELSERESULTAT		**2 141 235**	**71 998**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		28	22
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 292	-409 658
Summa finansiella poster		**-279 264**	**-409 636**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**1 861 971**	**-337 638**
ÅRETS RESULTAT		**1 861 971**	**-337 638**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	102 459 675	103 020 639
Pågående byggnation	Not 9	0	87 938
Inventarier	Not 10	7 375	11 062
Summa materiella anläggningstillgångar		**102 467 050**	**103 119 639**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**102 467 050**	**103 119 639**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		120	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 215 556	1 776 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	12 500
Summa kortfristiga fordringar		**2 215 676**	**1 789 002**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		138 525	0
Summa kassa och bank		**138 525**	**0**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 354 201**	**1 789 002**
SUMMA TILLGÅNGAR		**104 821 251**	**104 908 641**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 652 675	80 652 675
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 718 187	1 426 716
Summa bundet eget kapital		**82 370 862**	**82 079 391**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 030 146	-2 401 037
Årets resultat		1 861 971	-337 638
Summa fritt eget kapital		**-1 168 175**	**-2 738 675**
SUMMA EGET KAPITAL		**81 202 687**	**79 340 716**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 14	0	1 818 514
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	14 134 125	16 382 500
Summa långfristiga skulder		**14 134 125**	**18 201 014**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	9 098 700	6 956 325
Leverantörsskulder		72 278	55 926
Skatteskulder		119 060	90 230
Övriga skulder		7	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	194 394	264 430
Summa kortfristiga skulder		**9 484 439**	**7 366 911**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**104 821 251**	**104 908 641**

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.

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

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år
Laddstolpar	15 år	-

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	1 887 372	1 887 372
Hyror garage	163 200	163 200
Elintäkter	3 839	0
Avgift andrahandsuthyrning	6 232	6 401
Öresutjämning	3	0
	2 060 646	**2 056 973**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Försäkringsersättning	221 593	0
Övriga intäkter	1 750 240	1 019
	1 971 833	**1 019**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	70 680	68 688
Fastighetsskötsel beställning	2 385	6 866
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 223
Snöröjning/sandning	4 250	25 384
Hissbesiktning	4 155	4 115
Myndighetstillsyn	10 625	0
Bevakning	2 813	0
Gemensamma utrymmen	4 266	0
Gård	1 067	840
Serviceavtal	52 463	54 348
Förbrukningsmateriel	4 493	12 559
Teleport/hissanläggning	5 850	5 753
Brandskydd	9 513	10 824
	172 560	**194 599**
Reparationer		
Brf Lägenheter	16 267	0
Entré/trapphus	0	2 863
Lås	8 343	6 041
VVS	13 136	0
Värmeanläggning/undercentral	1 919	0
Ventilation	0	3 494
Elinstallationer	0	37 669
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	43 109
Tak	4 673	0
Fasad	10 388	0
Garage/parkering	0	41 465
	54 726	**134 641**
Periodiskt underhåll		
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	14 125
Huskropp utvändigt	0	55 775
Fasad	141 049	0
	141 049	**69 900**
Taxebundna kostnader		
El	93 524	86 231
Värme	224 952	235 778
Vatten	54 932	53 692
Sophämtning/renhållning	48 018	46 731
	421 426	**422 432**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	22 203	19 841
Bredband	80 640	80 448
	102 843	**100 289**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**73 780**	**45 280**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**966 384**	**967 141**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
Kreditupplysning	613	1 531
Juridiska åtgärder	78 420	90 839
Inkassering avgift/hyra	0	425
Revisionsarvode extern revisor	13 750	13 500
Föreningskostnader	2 413	1 415
Styrelseomkostnader	326	0
Fritids- och trivselkostnader	1 955	0
Förvaltningsarvode	48 204	35 315
Förvaltningsarvoden övriga	644	0
Administration	4 033	4 464
Korttidsinventarier	1 058	0
Konsultarvode	17 475	29 900
Tidningar facklitteratur	451	451
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 760
	174 191	**182 600**

Not 6 PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	58 000	122 800
Sociala kostnader	12 050	36 701
	70 050	**159 501**

Not 7 AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
Byggnad	673 065	673 065
Förbättringar	3 868	0
Inventarier	3 687	3 687
	680 620	**676 752**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	106 850 000	106 850 000
Nyanskaffningar	115 969	0
Utgående anskaffningsvärde	**106 965 969**	**106 850 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-3 829 361	-3 156 296
Årets avskrivningar enligt plan	-676 933	-673 065
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 506 294**	**-3 829 361**
Planenligt restvärde vid årets slut	**102 459 675**	**103 020 639**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 082 085	26 082 085
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 155 000	40 165 000
Taxeringsvärde mark	26 092 000	21 159 000
	66 247 000	**61 324 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	63 000 000	58 800 000
Lokaler	3 247 000	2 524 000
	66 247 000	**61 324 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Pågående nybyggnation	0	87 938
	0	**87 938**

Not 10 INVENTARIER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 875	36 875
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**36 875**	**36 875**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-25 813	-22 126
Årets avskrivningar enligt plan	-3 687	-3 687
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-29 500**	**-25 813**
Redovisat restvärde vid årets slut	**7 375**	**11 062**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	55 134	47 359
Klientmedel hos SBC	2 160 422	1 722 202
Inkasso	0	6 881
	2 215 556	**1 776 442**

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Pågående nybyggnation	0	12 500
	0	**12 500**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	1 426 716	1 065 345
Reservering enligt stadgar	361 371	361 371
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-69 900	0
Vid årets slut	**1 718 187**	**1 426 716**

Not 14 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
Beviljad kredit	1,250 %	2 000 000	2 000 000
Utnyttjat kreditbelopp	1,250 %	0	181 486

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Handelsbanken	1,250 %	9 073 000	9 153 000	2020-04-30
SEB	1,040 %	6 850 325	6 850 325	2024-04-28
Handelsbanken	0,970 %	7 309 500	7 335 500	2021-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		**23 232 825**	**23 338 825**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-9 098 700	-6 956 325	
		14 134 125	**16 382 500**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 702 825 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	28 825 500	28 825 500

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Arvoden	0	56 800
Sociala avgifter	0	17 847
Ränta	31 114	31 289
Avgifter och hyror	163 280	158 494
	194 394	**264 430**

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Utbyte av enstegstätade fasader sker under inledningen av 2020. I övrigt har det inte skett några väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

LUND den 7 / 4 2020

Mikael Argelius
Ledamot

Anne-Christine Carlsson
Ledamot

Lena Greiff
Ledamot

Peter Ragnarsson
Ledamot

Anders Rexö
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 / 4 2020
Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Building a better working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18, 769614-0768

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18 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 för föreningen.

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 revisorssed 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 på fel.

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 att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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. 10

Building a better working world

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten 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 revisorssed 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 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 ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 ersättningsskyldighet 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 7 april 2020

Ernst & Young AB

Peter Olsson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

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 räkenskapssåret. 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 kort-fristiga 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!

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