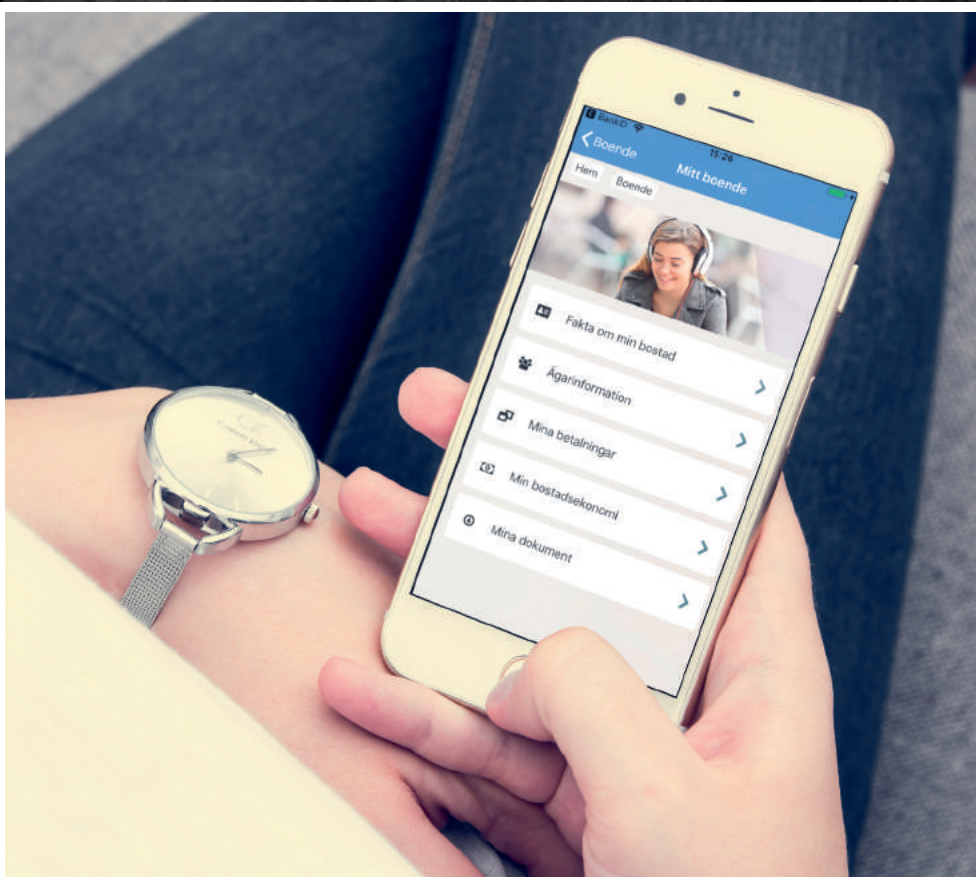




# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

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

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

### Att bo i bostadsrätt

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

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

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

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

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

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

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

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

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

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

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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Slanten

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 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-10-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

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

##### Styrelsen

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Lars Winther-Hansen     | Ordförande |
| Gustaf Bengtsson Straht | Ledamot    |
| Ken Ceder               | Ledamot    |
| Paul Mäenpää            | Ledamot    |
| Cecilia Wedmark         | Ledamot    |

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

Gustaf Bengtsson Straht, Ken Ceder och Cecilia Wedmark.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

|               |                  |     |
|---------------|------------------|-----|
| Maria Lorentz | Ordinarie Extern | PwC |
|---------------|------------------|-----|

##### Valberedning

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Lena Mäenpää |                 |
| Anna Persson | Sammanställande |

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun       |
|----------------------|---------|--------------|
| Myntet 2             | 1993    | Lunds kommun |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

## Byggnadsår och ytor

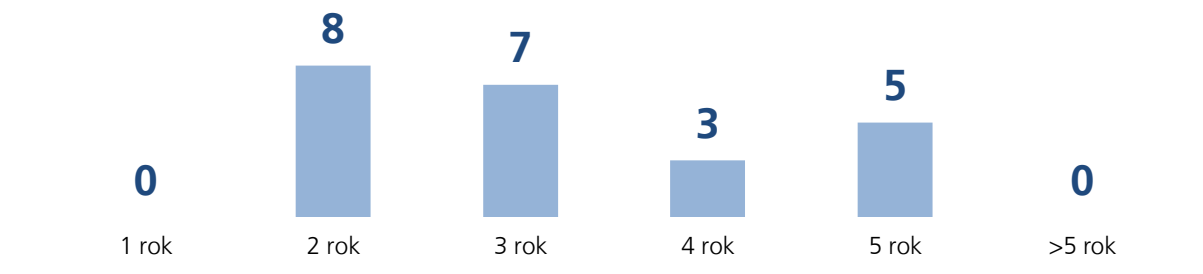
Fastigheten bebyggdes 1903 - 1905 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1967.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 900 m<sup>2</sup>, varav 2 523 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 377 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna   | Yta                | Löptid     |
|--------------------------|--------------------|------------|
| Maeyai Thai Restaurang   | 115 m <sup>2</sup> | 2022-09-30 |
| Lunas indiska restaurang | 167 m <sup>2</sup> | 2021-09-30 |
| Hårstudion               | 69 m <sup>2</sup>  | 2021-11-31 |

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll             | År          | Kommentar                                                                                                           |
|------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ny värmecentral och rörstråk | 2019        | Utbyte av fjärrvärmecentral, stamventiler, radiatorventilinsatser på värmesidan och därtill nya rörstråk i källaren |
| renovering fasad norr        | 2017        |                                                                                                                     |
| Renovering av fasad i norr   | 2017        |                                                                                                                     |
| byte av fönster söderfasad   | 2016 - 2017 |                                                                                                                     |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

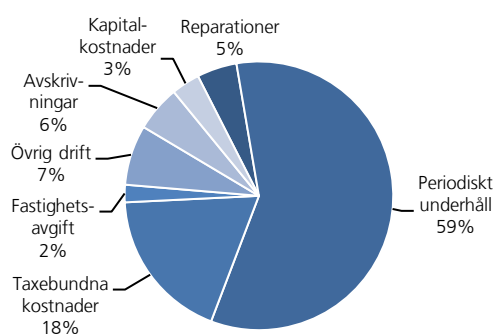
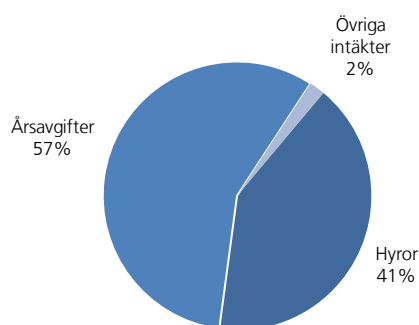
| Avtal                 | Leverantör                          |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |

## Föreningens ekonomi

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>1 366 694</b> | <b>792 605</b>   |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 723 101        | 1 726 581        |
| Finansiella intäkter                     | 134              | 13               |
| Ökning av långfristiga skulder           | 1 000 000        | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 933 615          | 34 611           |
|                                          | <b>3 656 850</b> | <b>1 761 205</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 3 396 815        | 1 011 625        |
| Finansiella kostnader                    | 126 989          | 123 268          |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 5 950            | 52 223           |
|                                          | <b>3 529 754</b> | <b>1 187 116</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>1 493 791</b> | <b>1 366 694</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>127 097</b>   | <b>574 089</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

Under verksamhetsåret har ett större VVS-projekt genomförts. Föreningen har sedan tidigare haft bekymmer med mindre läckage kring undercentralens ventiler och därtill tryckfall och återkommande handpåläggning som följd. Svensk Energi Consult AB (SECON) anlätades för att göra en utredning med rekommendationer på åtgärder. Utredningen visade att ett större omtag var nödvändigt och SECON fick i uppdrag att sammanställa ett förfrågningsunderlag samt vara föreningen behjälplig i genomförandet av en upphandling. Valet av entreprenör föll på Lunds Värme & Sanitet AB som är en del av Climat80 Gruppen. Entreprenören har under hösten genomfört utbyte av fjärrvärmecentral, stamventiler, radiatorventilinsatser på värmesidan samt installerat nya rörstråk i källaren. Fastigheten har nu en uppdaterad DANFOSS-anläggning och ett jämnare flöde med en förväntad energibesparing som följd.

- Ett otätt avlopp från en av föreningens kommersiella lokaler resulterade i en mindre vattenskada. Uttorkning, ny brunn och återställande av tätskikt genomfördes under verksamhetsåret.
- En defibrillator installerades under året och utbildning i hjärt-lungräddning genomfördes med god uppslutning.
- En ny torktumlare av industriellt snitt har inhandlats och installerats i föreningens tvättstuga.
- Två städ/fixardagar har genomförts under året.
- Tre lägenheter har bytt ägare.

Föreningen har 3 kommersiella lokaler där det bedrivs restaurangverksamhet resp frisörsalong. 2018-12-01 tecknades ett 3-årsavtal med Hårstudion för den minsta av de tre lokalerna. Verksamheten utvecklades dock inte som tänkt och 2019-10-31 avslutades hyresavtalet på föreningens initiativ. Föreningen har startat en utredning kring en eventuell ny verksamhetsinriktning för lokalen.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 23 st

Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32

Tillkommande medlemmar: 6

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018  | 2017   | 2016   |
|------------------------------------------|--------|-------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 390    | 390   | 390    | 390    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 874  | 1 900 | 1 926  | 1 905  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 3 964  | 3 567 | 3 567  | 2 180  |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 16     | 14    | 13     | 11     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 169    | 175   | 175    | 158    |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 28     | 32    | 23     | 30     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 44     | 43    | 44     | 48     |
| Soliditet (%)                            | 57     | 65    | 64     | 75     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -2 007 | 385   | -2 843 | -2 223 |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 721  | 1 725 | 1 735  | 1 730  |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 523 m<sup>2</sup> bostäder och 377 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |                                                                        |                            |
| Inbetalda insatser             | 5 068 684                  | 0                        | 0                                                                      | 5 068 684                  |
| Uppskrivningsfond              | 12 265 000                 | 0                        | 0                                                                      | 12 265 000                 |
| Upplåtelseavgifter             | 2 519 030                  | 0                        | 0                                                                      | 2 519 030                  |
| Fond för yttre underhåll       | 258 755                    | 159 159                  | 0                                                                      | 99 596                     |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>20 111 469</b>          | <b>159 159</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>19 952 310</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |                                                                        |                            |
| Balanserat resultat            | -2 952 361                 | -159 159                 | 385 061                                                                | -3 178 263                 |
| Årets resultat                 | -2 007 209                 | -2 007 209               | -385 061                                                               | 385 061                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-4 959 570</b>          | <b>-2 166 368</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>-2 793 202</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>15 151 899</b>          | <b>-2 007 209</b>        | <b>0</b>                                                               | <b>17 159 108</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| årets resultat                                                     | -2 007 209        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -2 793 202        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -159 159          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-4 959 570</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 258 755           |
| <b>-4 700 815</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 | 1 720 903         | 1 725 214         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 2 198             | 1 367             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 723 101</b>  | <b>1 726 581</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -3 257 987        | -934 148          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -138 828          | -77 477           |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -206 640          | -206 640          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-3 603 455</b> | <b>-1 218 265</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>-1 880 354</b> | <b>508 316</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 134               | 13                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -126 989          | -123 268          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-126 855</b>   | <b>-123 255</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>-2 007 209</b> | <b>385 061</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>-2 007 209</b> | <b>385 061</b>    |

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |                   |                   |
| Byggnader och mark Not 8                      | 24 801 136        | 25 007 776        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> | <b>24 801 136</b> | <b>25 007 776</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>24 801 136</b> | <b>25 007 776</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                  | 41 540            | 45 000            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9  | 591 601           | 17 115            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          | <b>633 141</b>    | <b>62 115</b>     |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                         |                   |                   |
| Kassa och bank                                | 928 715           | 1 366 694         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   | <b>928 715</b>    | <b>1 366 694</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            | <b>1 561 856</b>  | <b>1 428 809</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       | <b>26 362 992</b> | <b>26 436 586</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |           | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 7 587 714         | 7 587 714         |
| Uppskrivningsfond                              |           | 12 265 000        | 12 265 000        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 10    | 258 755           | 99 596            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>20 111 469</b> | <b>19 952 310</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -2 952 361        | -3 178 263        |
| Årets resultat                                 |           | -2 007 209        | 385 061           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-4 959 570</b> | <b>-2 793 202</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>15 151 899</b> | <b>17 159 108</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 11,12 | 10 000 000        | 6 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>10 000 000</b> | <b>6 500 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 11,12 | 0                 | 2 500 000         |
| Leverantörsskulder                             |           | 677 921           | 100 763           |
| Skatteskulder                                  |           | 0                 | 637               |
| Övriga skulder                                 |           | 45 000            | 45 000            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 13    | 488 172           | 131 078           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>1 211 093</b>  | <b>2 777 478</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>26 362 992</b> | <b>26 436 586</b> |

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

| Avskrivningar | 2019  | 2018  |
|---------------|-------|-------|
| Byggnader     | 80 år | 80 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                    | 2019             | 2018             |
|--------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter        | 983 952          | 983 952          |
| Hyror lokaler      | 706 537          | 716 357          |
| Vattenintäkter     | 12 380           | 6 876            |
| Varmvattenintäkter | 18 026           | 18 026           |
| Öresutjämning      | 8                | 3                |
|                    | <b>1 720 903</b> | <b>1 725 214</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                             | 2019         | 2018         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Fakturerade kostnader       | 1 238        | 0            |
| Återbäring försäkringsbolag | 0            | 1 307        |
| Övriga intäkter             | 960          | 60           |
|                             | <b>2 198</b> | <b>1 367</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------------------------|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 16 932           | 13 300         |
|              | Städning entreprenad                   | 13 615           | 0              |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 6 760          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 17 225           | 0              |
|              | Gård                                   | 857              | 907            |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 950              | 2 706          |
|              | Brandskydd                             | 1 945            | 8 707          |
|              | Fordon                                 | 999              | 2 473          |
|              |                                        | <b>52 523</b>    | <b>34 853</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 24 969         |
|              | Brf Lägenheter                         | 1 338            | 0              |
|              | Lokaler                                | 32 813           | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 4 971            | 2 643          |
|              | Entré/trapphus                         | 7 615            | 0              |
|              | Lås                                    | 2 401            | 1 870          |
|              | VVS                                    | 27 068           | 4 933          |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 5 734          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 5 381            | 0              |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 3 396            | 0              |
|              | Vattenskada                            | 94 294           | 0              |
|              |                                        | <b>179 277</b>   | <b>40 149</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Tvättstuga                             | 28 000           | 0              |
|              | Värmeanläggning                        | 2 154 250        | 0              |
|              |                                        | <b>2 182 250</b> | <b>0</b>       |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 47 396           | 40 752         |
|              | Värme                                  | 489 293          | 506 465        |
|              | Vatten                                 | 82 139           | 93 041         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 69 708           | 61 303         |
|              |                                        | <b>688 536</b>   | <b>701 561</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 16 592           | 15 786         |
|              | Kabel-TV                               | 19 688           | 19 348         |
|              | Bredband                               | 40 920           | 40 920         |
|              |                                        | <b>77 200</b>    | <b>76 054</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>78 201</b>    | <b>81 531</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>3 257 987</b> | <b>934 148</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>               | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--------------|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Kreditupplysning                              | 1 212             | 0                 |
|              | Juridiska åtgärder                            | 13 032            | 0                 |
|              | Inkassering avgift/hyra                       | 2 550             | 0                 |
|              | Revisionsarvode extern revisor                | 24 688            | 24 375            |
|              | Föreningskostnader                            | 406               | 388               |
|              | Fritids- och trivselkostnader                 | 458               | 845               |
|              | Förvaltningsarvode                            | 45 100            | 44 868            |
|              | Förvaltningsarvoden övriga                    | 1 113             | 0                 |
|              | Administration                                | 7 769             | 7 001             |
|              | Konsultarvode                                 | 42 500            | 0                 |
|              |                                               | <b>138 828</b>    | <b>77 477</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>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b>                          | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|              | Byggnad                                       | 206 640           | 206 640           |
|              |                                               | <b>206 640</b>    | <b>206 640</b>    |
| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 28 864 161        | 28 864 161        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>28 864 161</b> | <b>28 864 161</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -3 856 385        | -3 649 745        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -206 640          | -206 640          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-4 063 025</b> | <b>-3 856 385</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>24 801 136</b> | <b>25 007 776</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 12 265 000        | 12 265 000        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 26 645 000        | 26 903 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 26 408 000        | 21 375 000        |
|              |                                               | <b>53 053 000</b> | <b>48 278 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 48 400 000        | 43 200 000        |
|              | Lokaler                                       | 4 653 000         | 5 078 000         |
|              |                                               | <b>53 053 000</b> | <b>48 278 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Skattekonto              | 23 832            | 17 115            |
|              | Skattefordran            | 2 693             | 0                 |
|              | Klientmedel hos SBC      | 565 076           | 0                 |
|              |                          | <b>591 601</b>    | <b>17 115</b>     |

| <b>Not 10</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 99 596            | 49 798            |
|               | Reservering enligt stadgar          | 159 159           | 49 798            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | 0                 | 0                 |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>258 755</b>    | <b>99 596</b>     |

| <b>Not 11</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> |
|               | Nordea 1,500 %                                 | 4 000 000         | 4 000 000         | 2021-02-10         |
|               | Nordea 1,270 %                                 | 0                 | 2 500 000         | Löst               |
|               | Nordea 1,400 %                                 | 2 500 000         | 2 500 000         | 2021-01-13         |
|               | Nordea 1,150 %                                 | 3 500 000         | 0                 | 2024-11-20         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       | <b>10 000 000</b> | <b>9 000 000</b>  |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | 0                 | -2 500 000        |                    |
|               |                                                | <b>10 000 000</b> | <b>6 500 000</b>  |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 000 000 kr.

| <b>Not 12</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Fastighetsinteckningar    | 17 200 000        | 9 150 000         |

| <b>Not 13</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-----------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | El                                                  | 895               | 0                 |
|               | Ränta                                               | 12 820            | 10 777            |
|               | Avgifter och hyror                                  | 160 457           | 120 301           |
|               | Lunds Värme & Sanitet AB                            | 314 000           | 0                 |
|               |                                                     | <b>488 172</b>    | <b>131 078</b>    |

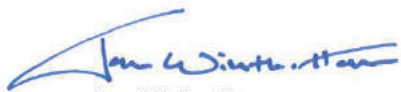
## Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

## Styrelsens underskrifter

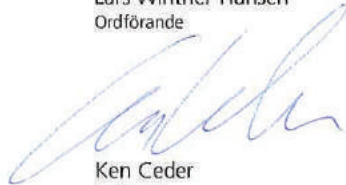
LUND den 20 / 5 2020



Lars Winther-Hansen  
Ordförande



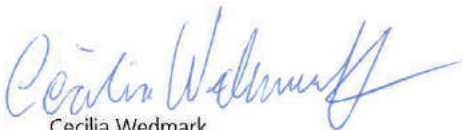
Gustaf Bengtsson Straht  
Ledamot



Ken Ceder  
Ledamot

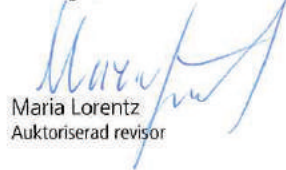


Paul Mäenpää  
Ledamot



Cecilia Wedmark  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020  
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers



Maria Lorentz  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Slanten, org.nr 716407-4218

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

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

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Slantens 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 Bostadsrättsföreningen Slanten.

#### 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 Bostadsrättsföreningen Slanten 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 de 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. De 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

### 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 Slanten för år 2019 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 Bostadsrättsföreningen Slanten 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.

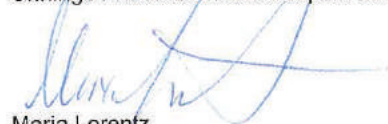
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Lund den 25 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Maria Lorentz  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

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

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

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

## 3. Balansräkningen

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

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

## Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

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

**WWW.SBC.SE**