

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stinsen, Lunds kommun (745000-1362) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Verksamheten

Bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag ligger i Lund på adressen Trollebergsvägen 38 A-C.

Föreningens fastighet är byggd år 1948 och består av ett flerbostadshus med en yta av 1.007 kvm. Fastighetsbeteckningen är Eka 16.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen:

Antal

16 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-28.

Föreningen har 24 medlemmar med bostadsrätt.

Styrelsen sammansättning under året.

Johannes Sandvall	Ledamot
Sthen Svensson	Ledamot
Rolf Alm	Ledamot
Marcus Nilsson	Ledamot
Magnus Hellberg	Ledamot
Marita Svensson	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Peter Olsson, Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB



Verksamhet under 2019

- * Besiktning av huset och underhållsplan har upprättats.
- * Bytt lås i föreningens utrymme i källaren.
- * Ny toalett i källaren
- * Lackat ytterdörrarna
- * Murat plattor i C-trappan
- * Köpt mossrivare till gräsmattan.

Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 3(3) överlåts.

Flerårsöversikt	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	731	724	703	703	696
Resultat efter finansiella poster, tkr	41	-243	13	45	43
Balansomslutning, tkr	5712	5 751	6 049	6 033	6 004
Soliditet, %	14%	13%	17%	17%	16%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 675	576 663	250 216	-242 919
Resultatdisposition enl stämmobeslut		46 500	-289 418	242 919
Årets resultat				41 353
Belopp vid årets utgång	183 675	623 163	-39 202	41 353

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-39 202
Årets resultat	41 353
Till stämmans förfogande	<u>2 151</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	164 000
Till balanserat resultat överförs	-161 849
	<u>2 151</u>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Resultaträkning	Not		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	595 400	590 291
Övriga rörelseintäkter		136 084	133 784
Summa rörelseintäkter		731 484	724 075
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-507 178	-755 485
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-106 111	-106 111
Summa rörelsekostnader		-613 290	-861 596
Rörelseresultat		118 194	-137 521
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-76 840	-105 398
Summa finansiella poster		-76 840	-105 398
Årets resultat		41 353	-242 919

2

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	5 043 952	5 150 063
Summa materiella anläggningstillgångar		5 043 952	5 150 063
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
Summa anläggningstillgångar		5 045 752	5 151 863
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	5 657	4 706
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 135	13 867
Summa kortfristiga fordringar		19 792	18 573
Kassa och bank	8	645 976	580 354
Summa omsättningstillgångar		665 768	598 927
SUMMA TILLGÅNGAR		5 711 520	5 750 790

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		183 675	183 675
Fond för yttre underhåll		623 163	576 663
Summa bundet eget kapital		806 838	760 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-39 203	250 216
Årets resultat		41 353	-242 919
Summa fritt eget kapital		2 150	7 297
Summa eget kapital		808 988	767 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 096 525	4 783 915
Summa långfristiga skulder		4 096 525	4 783 915
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	666 260	45 130
Leverantörsskulder		26 481	31 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	113 266	122 973
Summa kortfristiga skulder		806 007	199 240
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 711 520	5 750 790

PD

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges, i svenska kronor

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning av byggnad görs med 1,25 % årligen. För fastighetsförbättringar med beräknade 2 % årligen. Inventarier skrivs av med 20 % årligen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

80

Noter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	595 400	590 291
Summa	595 400	590 291

	<u>2 019</u>	<u>2018</u>
Not 2 Drift - Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel och städning	15 000	19 300
Löpande underhåll/Reparationer	46 030	336 142
Uppvärmning	181 453	187 336
El	23 017	17 144
Vatten	25 350	37 866
Sophämtning	20 487	20 025
Underhållsplan	32 500	0
Energibesiktning	4 500	0
Förvaltningskostnader(redovisning)	14 000	13 690
Revisionsarvode	16 250	15 939
Styrelsearvode	8 991	0
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	23 409	22 729
Kabel-TV	28 178	27 599
Bredband	42 985	36 779
Försäkring	11 552	10 531
Bankkostnader	1 553	692
Övrigt	11 924	9 713
Summa	507 178	755 485

	<u>2 019</u>	<u>2018</u>
Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader för skulder kreditinstitut	76 840	105 398
Summa	76 840	105 398

RD

Not 4 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Eka 16 i Lunds Kommun.

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

2019

2018

354 000

354 000

354 000

354 000

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde ombyggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Årets återföring avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

5 859 372

5 859 372

-1 088 309

-982 198

-106 111

-106 111

0

-1 194 420

-1 088 309

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark

25 000

25 000

25 000

25 000

Utgående redovisat värde byggnader och mark

5 043 952

5 150 063

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 13 600 000 kr. Värdeår 1948

Hustyp

Byggnader

Mark

Bostäder/hyreshus

7 200 000

6 400 000

7 200 000

6 400 000

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i SBC

Summa finansiella anläggningstillgångar

2019

2018

1 800

1 800

1 800

1 800

Not 6 Övriga fordringar

Skattekonto

2 019

2018

5 657

4706

5 657

4 706

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar

Com Hem

Perspektiv Bredband

Summa

2 019

2018

3 886

3 780

7 206

7 044

3 043

3 043

14 135

13 867

Not 8 Kassa och Bank

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Kassa	1 028	1 028
Handelsbanken	644 948	579 326
Summa	645 976	580 354

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta 2019-12-31	Konv.datum	Belopp Ing belopp	Amortering under året
Stadshypotek	1,590	2023-06-01	4 162 785	42 260
Stadshypotek	1,750	2020-01-24	600 000	24 000
Summa			4 762 785	66 260

Långfristiga skulder	4 096 525
Kortfristiga skulder	666 260

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 66 260 tkr årligen.

Efter 5 år beräknas skulden till ca 4 431 tkr.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Lån med förfalldatum 2020 klassificeras som kortfristiga skulder. Men förväntas omförhandlas under 2020.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

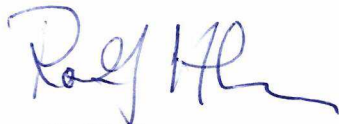
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Förskottsbetalda hyror	34 230	40720
Upplupna räntekostnader	7 441	7288
Revisorn	20 000	20000
Kraftringen	27 756	27961
Amortering	6 000	6000
Arvode	900	0
VA Syd	4 945	5578
Lunds Renhållningsverk	1 679	3411
Övrigt	10 315	10315
Summa	113 266	121 273

Not 11 Ställda säkerheter

	<u>2 019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	5 061 080	5 061 080

80

Lund 2020-0527



Rolf Alm
Ledamot



Johannes Sandvall
Ledamot



Sthen Svensson
Ledamot



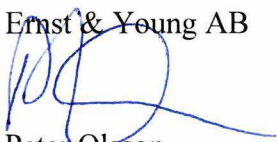
Magnus Hellberg
Ledamot



Marcus Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats 2020 -06-04

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen, 745000-1362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 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 uppger, 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, förfälskning, 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.

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 Stinsen 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 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 tryggt sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 4 juni 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor