

Årsredovisning för

Brf Stora Södergatan 65

769613-6352

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Noter	6-8
Underskrifter	8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stora Södergatan 65, 769613-6352, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen s
hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.
Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar
bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. ✓✓

Föreningen registrerades hos 2006-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Hospitalsgården 2006 Lund

Fastigheten är försäkrad via Söderberg & Partners och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.
Byggnadens totala boyta är 1 130 kvadratmeter och 38 kvm lokalyta enligt taxeringsbeskedet.
I föreningen finns även 7 st garage som hyrs ut inom föreningen.

Lägenheter

Föreningen har 14 st lägenheter med bostadsrätt samt 1 affärslokal med hyresrätt i ett flerbostadshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 14 st.

Vid årets slut var antalet medlemmar 25 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under verksamhetsåret har 2 överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

Lars-Erik Eriksson	Ordförande
Felix Helander	Ledamot
Helene Frykander	Ledamot (avgick under 2019)
Paul Strand	Ledamot
Annette Lindelöf	Ledamot

Jonas Nördén	Suppleant
Carl Lekholm	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 protokollförda möten.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-06

Valberedning

Laszlo Iritz	Sammanställande
Johanna Iritz	

Revisorer

Erik Montelius	Ordinarie Intern
----------------	------------------

Förvaltning

Marias Trädgård & Hemservice sköter trappstädningen.

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Översyn/injustering av värmesystemet (inkl icke fungerande radiatorer i berörda lägenheter)
- * Renovering påbörjad av entréplan 5 (pågående)
- * Radonmätning har genomförts (med godkända låga värden)
- * Omfördelningen av föreningens förråd
- * Skadade fönster i trapphuset har reparerats, och modifierats till treglasfönster
- * Nytt brandlarm under installation (pågående)
- * Barnvagnsramp (vid entrén)
- * Byte av tvättmaskin
- * Underhållsplanen har uppdaterats
- * Vattenläcka i lgh 1001 åtgärdad
- * Omläggning av föreningens stora lån (ca 4 Mkr, ränta 1,1 %, bundet på tre år)

Föreningen har under året genomfört två städ-/fixardagar.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	969 654	959 378	957 462	941 667
Resultat efter finansiella poster	-173 192	-728 789	-135 289	-358 480
Soliditet, %	-57	-58	-59	-59
Årsavgifter	789	770	760	748
Elkostnader	37	35	39	39
Värmekostnader	155	166	166	167
Räntekostnader	152	180	191	190
Låneskuld	7 835	7 870	7 910	7 406

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	13 978 530	409 921	-1 296 016	-728 789
Disposition enl årsstämmobeslut		69 189	-797 978	728 789
Årets resultat				-173 192
Vid årets slut	13 978 530	479 110	-2 093 994	-173 192

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-2 093 994
årets resultat	-173 192
Totalt	-2 267 186
disponeras för	
reservering till fond för yttre underhåll	-69 189
balanseras i ny räkning	-2 336 375

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	969 654	959 378
Övriga rörelseintäkter		1 604	4 634
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		971 258	964 012
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-749 418	-1 289 987
Övriga externa kostnader	4	-59 845	-37 591
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-162 152	-162 152
Summa rörelsekostnader		-971 415	-1 489 730
Rörelseresultat		-157	-525 718
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 035	-203 071
Summa finansiella poster		-173 035	-203 071
Resultat efter finansiella poster		-173 192	-728 789
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-173 192	-728 789
Skatter			
Årets resultat		-173 192	-728 789

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	20 869 727	21 028 629
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	8 937	12 187
Summa materiella anläggningstillgångar		20 878 664	21 040 816
Summa anläggningstillgångar		20 878 664	21 040 816
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		302	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 550	14 168
Summa kortfristiga fordringar		21 852	14 170
Kassa och bank			
Kassa och bank		327 003	368 142
Summa kassa och bank		327 003	368 142
Summa omsättningstillgångar		348 855	382 312
SUMMA TILLGÅNGAR		21 227 519	21 423 128

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		13 978 530	13 978 530
Uppskrivningsfond		479 110	409 921
Summa bundet eget kapital		14 457 640	14 388 451
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 093 994	-1 296 016
Årets resultat		-173 192	-728 789
Summa fritt eget kapital		-2 267 186	-2 024 805
Summa eget kapital		12 190 454	12 363 646
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8,9	8 808 345	8 848 127
Summa långfristiga skulder		8 808 345	8 848 127
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		45 276	45 276
Leverantörsskulder		52 538	33 276
Skatteskulder		27 908	27 928
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	102 998	104 875
Summa kortfristiga skulder		228 720	211 355
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 227 519	21 423 128

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 (K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	År
Immateriella anläggningstillgångar:	
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Fönster	20
-Målningsrenovering	15
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	891 846	870 288
Hysesintäkter lokaler	50 208	48 840
Hysesintäkter garage/p-plats	27 600	40 250
	969 654	959 378

Not 3 Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Städning	19 880	1 840
Hissbesiktning	1 786	10 279
Gård	5 916	-
Serviceavtal	4 258	-
Förbrukningsmaterial	1 815	-
Reparationer	307 193	906 008
Planerat underhåll	67 517	-
El	42 151	39 855
Värme	174 683	187 783
Vatten	34 401	40 973
Renhållning	26 653	25 832
Fastighetsförsäkring	21 207	19 159
Kabel-TV	14 050	13 770
Fastighetsavgift	27 908	27 928
	749 418	1 273 427

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial	1 323	3 669
Föreningskostnader	11 211	1 500
Förvaltningsarvode	40 526	26 049
Bankkostnader	2 715	2 383
Bostadsrätterna	4 070	3 990
Summa	59 845	37 591

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader och mark	139 589	139 589
Förbättringar	19 313	19 313
Inventarier, verktyg och installationer	3 250	3 250
Summa	162 152	162 152

Not 6 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	22 735 760	22 735 760
	22 735 760	22 735 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 707 131	-1 548 229
-Årets avskrivning enligt plan	-158 902	-158 902
	-1 866 033	-1 707 131
Redovisat värde vid årets slut	20 869 727	21 028 629
I redovisat värde ingår mark med	8 447 009	8 447 009
Taxeringsvärde		
Byggnad	11 863 000	11 731 000
Mark	11 200 000	9 190 000
Summa	23 063 000	20 921 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 500	32 500
Vid årets slut	32 500	32 500
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-20 313	-17 063
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-3 250	-3 250
Vid årets slut	-23 563	-20 313
Redovisat värde vid årets slut	8 937	12 187

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

	Villkorsändringsdag	Räntesats	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken	3-mån	1,52 %	615 000	615 000
Handelsbanken	2020-04-30	1,65 %	2 178 550	2 201 850
Handelsbanken		1,10 %	3 966 800	3 966 800
Handelsbanken	2020-01-30	1,77 %	2 093 271	2 109 753
			8 853 621	8 893 403
Kortfristigt del av lång skuld som förfaller inom ett år			-45 276	-45 276
			8 808 345	8 848 127

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 385 000	10 385 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader	20 507	15 154
Serviceavtal	373	-
Elkostnader	3 191	4 097
Värmekostnader	24 425	26 963
Vattenkostnader	4 368	3 496
Renhållningskostnader	2 276	2 194
Underhållskostnader	-	1 358
Förutbetalda avgifter/hyror	47 858	51 613
	102 998	104 875

Underskrifter

Lund den 23, 9 2020


Lars-Erik Eriksson
Styrelseordförande

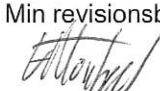

Paul Strand
Ledamot


Felix Helander
Ledamot


Annette Lindelöf
Ledamot


Carl Leckholm
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 06, 10 2020


Erik Montelius
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i *Brf Stora Södergatan 65*

Organisationsnummer 769613–6352

Rapport om årsredovisningen

Jag har granskat årsredovisningen för *Brf Stora Södergatan 65*

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för *Brf Stora Södergatan 65* för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av vår revision. Revisionen har utförts enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har utöver min revision av årsredovisningen även granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som inhämtats är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2020-04-06



Erik Montelius

Intern Revisor