

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Regementsgatan 13

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2019 - 31 augusti 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår bl.a. att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Huvudsaklig intäktskälla är årsavgifterna från medlemmarna men även hyresavgifter för en lägenhet och en lokal har stor betydelse för föreningens intäkter. Styrelsen har tagit fram en långsiktig finansiell plan, baserad på föreningens underhållsplan, som följs upp årligen och som bl.a. ligger till grund för att beräkna årsavgifternas storlek. Årsavgifterna skall även täcka föreningens långsiktiga underhållsplan vars kostnad, förutom nu genomförda fönsteråtgärder, har beräknats till i genomsnitt ca 160 kkr, under den kommande tio årsperiod som den finansiella planen omfattar. Mer information kring detta finns längre fram i förvaltningsberättelsen. Årligen avsätts ett belopp till fonden för yttre underhåll som skall täcka dessa utgifter.

Styrelsens policy är att de årliga intäkterna skall täcka huvuddelen av de långsiktiga underhållsutgifterna och att inga nya lån skall upptas i detta syfte. Då periodiciteten av det långsiktiga underhållet kan variera mellan åren kan dock nya lån behöva upptas under en kortare period för att finansiera dessa. Då samtliga långsiktiga underhållsåtgärder direkt kostnadsförs, om dessa inte direkt medför förändrad funktionalitet eller avsevärt minskade kostnader, innebär det att resultatet kan variera kraftigt över åren. Förändringen av likvida medlen är därför en väsentlig post att följa och mer information kring detta finns under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en rullande tioårig finansiell plan som baserar sig på en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2030.
- Nedan framgår planerat underhåll framöver
- Årsavgifterna kommer att höjas med 2 % 2021-01-01

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

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att förvalta fastigheten Erikstorp 10, med adress Regementsgatan 13.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-06-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-27 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Fredrik Markus Erik Broman	Ordförande
Johan Benediktsson	Ledamot
Anders Christer Edwardsson	Ledamot
Camilla Hägglund	Ledamot
Carl Fredrik Sundin	Ledamot

Per Jesper Svensson	Suppleant
---------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Fredrik Borg

Ordinarie Extern

Ernst & Young

Valberedning

Gustaf Dahln

Patrik Widerberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-02-25

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Erikstorp 10	2006	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns hos Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

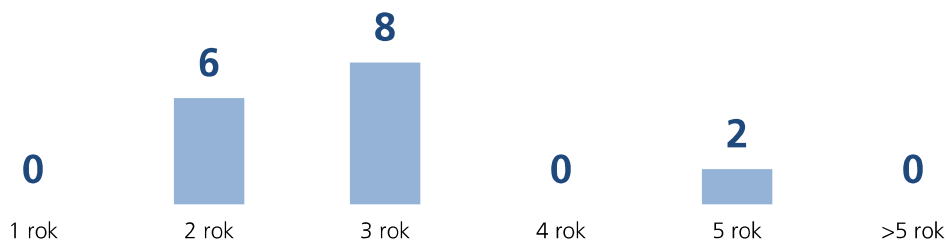
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 455 m², varav 1 253 m² utgör lägenhetsyta och 202 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fastighetsbyrå	119 m ²	2023-05-31
Pizzeria Pompej	83 m ²	BRF-lokal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Övernattningslägenhet

Kommentar

Ny övernattningslägenhet som infördes 2020

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Övernattningslägenhet	2020	Ny övernattningslägenhet har inretts och får hyras av medlemmarna
Fönster och ventilationsdon	2018	Byte av fönster, balkongdörrar samt ventilationsdon
Värmesystem	2015	Byte av nytt värmesystem/undercentral
Målning	2014	Uppfräschning samt målning av entré och snickerier i trapphus
Port	2013	Ny entréport installerad
El	2011	Värmekablar i hänggrännor mot Regementsgatan för att minska istappar
Fönster	2010	Renovering och målning
El	2010	Jordfelsbrytare i alla lgh samt ny el i trapphusen
El	2009	Ny elcentral i källaren samt 3-fas framdragen till alla lägenheter
Fasad	2008 - 2009	Fasad putsad och målad mot innergården
Balkonger	2008 - 2009	Nya balkonger
Tak	2008 - 2009	Omläggning tak med ny papp och nya pannor
Vattenstammar	2007 - 2008	

Förvaltning

Teknisk och ekonomisk förvaltning sköts av SBC AB.

Föreningens ekonomi

Årets resultaträkning

Årets resultat är ca +240 kkr. Detta skall jämföras med förra årets resultat som, exklusive periodiska underhållskostnader var +183 kkr. Resultatet ligger något över föreningens långsiktiga plan. Årets resultat är ca 57 kkr bättre än under föregående år (exklusive periodiska underhållsätgärder), huvudsakligen på grund av ökade intäkter kopplat till höjda årsavgifter, lägre uppvärmningskostnader samt lägre kostnader för styrelsearvode. I samband med Coronaviruset har städningen utökats något vilket har påverkat resultatet. Även vissa kostnader för att iordningställa gården har tagits under året.

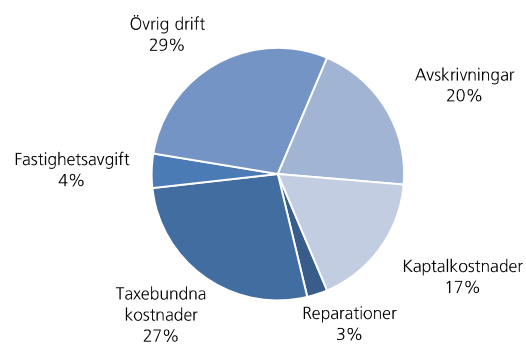
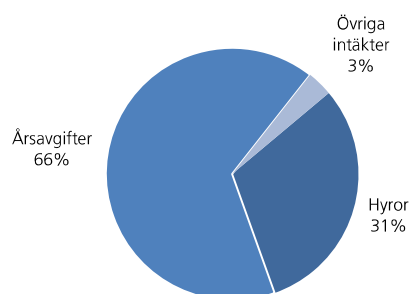
Balansräkning

Föreningens totala likvida medel, uppgick vid bokslutstillfället till 743 kkr, vilket skall jämföras med 903 kkr, vid utgången av föregående räkenskapsår. Likviditeten har påverkats positivt av årets goda resultat men har belastats med ca 375 kkr (se nedan) kopplat till vår nya övernattningslägenhet. Under året har föreningens rörliga lån som upptogs under föregående räkenskapsår för fönsterbytet amorterats med 150 kkr. Övriga lån har amorterats med ca 5 kkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019/2020	2018/2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	902 561	1 026 592
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 278 828	1 235 550
Finansiella intäkter	0	14
Minskning kortfristiga fordringar	4 678	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 883 296
Ökning av kortfristiga skulder	0	98 759
	1 283 505	3 217 619
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	654 476	3 112 106
Finansiella kostnader	178 269	172 424
Ökning av materiella anläggningstillgångar	375 221	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	57 120
Minskning av långfristiga skulder	154 650	0
Minskning av kortfristiga skulder	80 708	0
	1 443 324	3 341 650
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	742 742	902 561
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-159 819	-124 030

*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 1 429 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

Händelser under året. Allmänt

Föreningens ekonomi är i grunden god. De viktigaste posterna i föreningens ekonomi är, förutom årsavgifterna, intäkter för föreningens hyreslokal, värmekostnader, underhållskostnader samt räntekostnader. Årsavgifterna har under året ökat till följd av beslut om en avgiftshöjning på 5 % från 2020-01-01. I denna höjning ingick en extra höjning med 3 % på grund av byte av fönster. Föreningens hyresavtal med Fastighetsbyrån löper till 2023. De löpande underhållskostnaderna var fortsatt låga under året.

Föreningsstämman beslöt i februari 2020 att en övernattningslägenhet skulle inrättas till en total utgift av maximalt 300 kkr plus konsultkostnader. Övernattningslägenheten är nu färdigställd och är mycket uppskattad av föreningens medlemmar. Total slutlig kostnad blev 308 kkr plus 67 kkr i konsultkostnader (för ritningar, byggansökan, kontroll och inspektion), dvs totalt 375 kkr. Denna utgift har till fullo aktiverats med 355 kkr såsom fastighetsförbättring med en avskrivningstid på 50 år och 20 kkr såsom inventarier med en avskrivningstid på 5 år. Investeringen har till fullo finansierats ur föreningens kassa.

Under föregående verksamhetsår byttes samtliga fönster och balkongdörrar. Vissa garantiärenden såsom brister i målningsarbete och drag i vissa fönster har notifierats till vår leverantör av denna installation, Servicekuben. För att kunna stötta styrelsens diskussion i detta avseende har en extern teknisk konsultfirma engagerats vars kostnader tillsvidare har belastat föreningens resultat.

Styrelsen har en rullande tioårig finansiell plan som är baserad på den underhållsplan som togs fram under 2016. Den genomsnittliga årliga långsiktiga underhållskostnaden för den tioårsperiod som den finansiella planen täcker är ca 160 kkr. Planen innebär i grunden att årsavgifterna förutsätts öka med 2 % årligen varje år framöver. Styrelsens uppfattning är föreningens nuvarande lånenivå, trots att vi har en god soliditet, inte bör öka ytterligare förutom under kortare perioder, såsom i fallet med tidigare genomfört fönsterbyte, för att täcka ojämn periodicitet av våra långsiktiga underhållskostnader. Föreningen har dessutom en hyreslägenhet som vid en framtida försäljning innebär att föreningens lånenivå ytterligare kan reduceras. Ränteutvecklingen är svårbedömd framförallt under den senare delen av den finansiella planen vilket kan påverka resultatet både negativt såsom positivt gentemot planen. För att minska riskerna är styrelsens policy att huvuddelen av föreningens lån skall ha en längre bindningstid vilket nu också är fallet.

Händelser efter året

Inga väsentliga händelser som påverkar föreningen har inträffat efter verksamhetsårets slut.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 24
Tillkommande medlemmar: 0
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 24

Flerårsöversikt

Nyckeltal	19/20	18/19	17/18	16/17
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	663	631	607	599
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 177	2 130	2 032	1 885
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 871	7 992	6 515	6 519
Elkostnad/m ² totalyta	21	26	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	102	112	123	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	26	32	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	119	113	138
Soliditet (%)	61	60	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	240	-2 253	55	6
Nettoomsättning (tkr)	1 278	1 228	1 177	1 160

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 253 m² bostäder och 202 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	16 605 000	0	0	16 605 000
Upplåtelseavgifter	2 919 065	0	0	2 919 065
Fond för yttre underhåll	160 000	160 000	-443 000	443 000
S:a bundet eget kapital	19 684 065	160 000	-443 000	19 967 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 554 729	-160 000	-1 810 151	-1 584 578
Årets resultat	240 045	240 045	2 253 151	-2 253 151
S:a ansamlad förlust	-3 314 684	240 045	443 000	-3 837 729
S:a eget kapital	16 369 381	240 045	0	16 129 336

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	240 045
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 554 729
summa balanserat resultat	-3 314 684

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll	-160 000
att i ny räkning överförs	-3 474 684

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2019/2020	2018/2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 277 720	1 228 440
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 107	7 110
Summa rörelseintäkter		1 278 827	1 235 550
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-513 723	-2 954 299
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 583	-70 423
Personalkostnader	Not 6	-62 170	-87 384
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 037	-204 186
Summa rörelsekostnader		-860 513	-3 316 292
RÖRELSERESULTAT		418 314	-2 080 741
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 269	-172 424
Summa finansiella poster		-178 269	-172 410
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		240 045	-2 253 151
ÅRETS RESULTAT		240 045	-2 253 151

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-08-31	2019-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	25 849 816	25 699 978
Inventarier	Not 9	19 346	0
Summa materiella anläggningstillgångar		25 869 162	25 699 978
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 869 162	25 699 978
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	451 145	605 496
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	4 767	16 863
Summa kortfristiga fordringar		455 912	622 359
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		376 740	374 790
Summa kassa och bank		376 740	374 790
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		832 652	997 149
SUMMA TILLGÅNGAR		26 701 814	26 697 127

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-08-31	2019-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 524 065	19 524 065
Fond för yttre underhåll	Not 12	160 000	443 000
Summa bundet eget kapital		19 684 065	19 967 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 554 729	-1 584 578
Årets resultat		240 045	-2 253 151
Summa fritt eget kapital		-3 314 684	-3 837 729
SUMMA EGET KAPITAL		16 369 381	16 129 336
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	9 880 080	10 035 730
Summa långfristiga skulder		9 880 080	10 035 730
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	155 000	154 000
Leverantörsskulder		44 472	24 619
Övriga skulder		94 703	71 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	158 178	281 778
Summa kortfristiga skulder		452 353	532 061
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 701 814	26 697 127

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	2019/2020	2018/2019
Byggnader	100	100
Fastighetsförbättringar	50	50
Elanläggning	50	50
Trädgård	40	40
Inventarier	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019/2020	2018/2019
Årsavgifter	729 441	694 705
Årsavgifter - lokaler moms	115 500	110 000
Hyror bostäder	76 824	72 084
Hyror lokaler momspliktiga	288 285	282 948
Hyror lokaler	26 753	28 329
Kabel-TV intäkter	1 020	1 020
Bredbandsintäkter	29 700	29 700
Serviceavgifter	8 000	9 600
Gästlägenhet	2 200	0
Öresutjämning	-3	56
	1 277 720	1 228 440

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019/2020	2018/2019
Återbäring försäkringsbolag	1 107	1 190
Övriga intäkter	0	5 920
	1 107	7 110

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019/2020	2018/2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	20 794	25 701
	Fastighetsskötsel beställning	0	860
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	5 739	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 996	2 044
	Snöröjning/sandning	10 749	17 947
	Städning entreprenad	35 717	28 429
	Hissbesiktning	1 561	0
	Gemensamma utrymmen	0	4 107
	Gård	5 756	0
	Serviceavtal	10 471	9 905
	Förbrukningsmateriel	4 187	2 789
		100 970	91 783
	Reparationer		
	Lokaler	1 485	1 527
	Tvättstuga	0	1 955
	Lås	0	430
	VVS	3 387	1 723
	Värmeanläggning/undercentral	601	0
	Elinstallationer	2 816	3 870
	Hiss	19 380	11 191
	Vattenskada	0	2 000
		27 669	22 695
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	20 648
	Ventilation	0	152 574
	Fönster	0	2 262 434
		0	2 435 656
	Taxebundna kostnader		
	El	30 062	37 643
	Värme	149 012	162 548
	Vatten	41 433	37 924
	Sophämtning/renhållning	59 501	62 585
	Grovsopor	0	799
		280 008	301 499
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	14 200	13 897
	Kabel-TV	16 334	14 792
	Bredband	28 788	29 055
		59 321	57 744
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	45 754	44 922
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	513 723	2 954 299

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019/2020	2018/2019
	Kreditupplysning	1 063	1 063
	Revisionsarvode extern revisor	11 779	24 238
	Föreningskostnader	2 140	4 430
	Styrelseomkostnader	241	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 958	0
	Förvaltningsarvode	27 655	28 161
	Förvaltningsarvoden övriga	625	625
	Administration	7 630	3 409
	Konsultarvode	23 492	8 496
		78 583	70 423

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019/2020	2018/2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse	47 300	66 500
	Sociala kostnader	14 870	20 884
		62 170	87 384

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019/2020	2018/2019
	Byggnad	181 826	181 826
	Förbättringar	14 335	12 484
	Markanläggning	9 876	9 876
		206 037	204 186

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 317 934	27 317 934
	Nyanskaffningar	355 208	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 673 142	27 317 934
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 617 956	-1 413 770
	Årets avskrivningar enligt plan	-206 037	-204 186
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 823 993	-1 617 956
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 849 816	25 699 978
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	8 043 000	8 043 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	14 357 000	14 357 000
	Taxeringsvärde mark	12 332 000	12 332 000
		26 689 000	26 689 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	24 400 000	24 400 000
	Lokaler	2 289 000	2 289 000
		26 689 000	26 689 000
Not 9	INVENTARIER	2020-08-31	2019-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	120 696	120 696
	Nyanskaffningar	20 013	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	140 709	120 696
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-120 696	-120 696
	Årets avskrivningar enligt plan	-667	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-121 363	-120 696
	Redovisat restvärde vid årets slut	19 346	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-08-31	2019-08-31
	Skattekonto	81 393	75 435
	Skattefordran	1 458	2 290
	Klientmedel hos SBC	366 002	527 771
	Fordringar kreditfakturor	2 292	
		451 145	605 496

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Försäkring	4 767	4 666
	Kabel-TV	0	1 274
	Bredband	0	10 923
		4 767	16 863

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-08-31	2019-08-31
	Vid årets början	443 000	283 000
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	160 000	160 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-443 000	0
	Vid årets slut	160 000	443 000

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-08-31	2020-08-31	2019-08-31	ändringsdag
	Swedbank 1,580 %	964 580	969 230	2021-02-25
	Swedbank 2,080 %	3 650 000	3 650 000	2024-12-20
	Swedbank 1,740 %	3 683 000	3 683 000	2022-12-22
	Swedbank 1,219 %	1 737 500	1 887 500	2020-10-12*
	Summa skulder till kreditinstitut	10 035 080	10 189 730	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-155 000	-154 000	
		9 880 080	10 035 730	

Samtliga lån ovan förfaller först när de är helt slutbetalda. På villkorsändringsdagen kan beräkningssätt för räntan, amorteringstakt och liknande villkor ändras.

*) Räntan på detta lån är att betraktas som rörlig då den förändras var tredje månad baserat på då gällande marknadsränta.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 260 080 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-08-31	2019-08-31
	Fastighetsinteckningar	12 000 000	12 000 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-08-31	2019-08-31
	Extern revisor	15 000	19 000
	Arvoden	0	46 500
	Sociala avgifter	0	14 600
	Ränta	31 950	31 997
	Avgifter och hyror	104 646	163 099
	Förskottsaviserade avg/hyror	6 582	6 582
		158 178	281 778

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

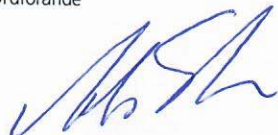
MALMÖ den 17 / 11 2020



Fredrik Markus Erik Broman
Ordförande



Johan Benediktsson
Ledamot



Anders Christer Edwardsson
Ledamot



Camilla Hägglund
Ledamot



Carl Fredrik Sundin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 11 2020
Ernst Young AB



Fredrik Borg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Regementsgatan 13, org.nr 769615-3605

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Regementsgatan 13 för år 2019-09-01 - 2020-08-31.

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 augusti 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 misstag.

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 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.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 Regementsgatan 13 för år 2019-09-01 - 2020-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 trygghetssätt.

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 räkenskaper. 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 20/11 2020

Ernst & Young AB



Fredrik Borg
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!