



# **ÅRSREDOVISNING 2019**

**Bostadsrättsföreningen Slånbäret**

Org nr 716406-9861

## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Slånbäret får härmed avge redovisning för  
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 6 november 1980 och nuvarande stadgar registrerades 28 augusti 2001.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Ystad.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1982 på fastigheterna Slånbäret 1 och 2, Lingonet 1, Hjortronet 1, Smultronet 1, Hälsobacken 2:9 och 2:10 som föreningen innehar med äganderätt.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

| R o k | Antal | Yta m <sup>2</sup> |
|-------|-------|--------------------|
| 3     | 27    | 2 130              |
| 5     | 25    | 3 225              |
|       | 52    | 5 355              |

Parkeringsplatser 30

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-28, varvid 39 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

|                     |                                              |
|---------------------|----------------------------------------------|
| Jonny Lundgren      | ordförande, vald till årsstämman 2020        |
| Lars-Göran Eliasson | sekreterare, vald till årsstämman 2020       |
| Nils Klarin         | styrelseledamot, vald till årsstämman 2021   |
| Anders Svensson     | styrelseledamot, vald till årsstämman 2020   |
| Drazen Pavic        | styrelseledamot, vald till årsstämman 2021   |
| Caj Adersten        | styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020 |
| Anna Birgersson     | styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020 |
| Daniel Rysiew       | styrelsesuppleant, vald till årsstämman 2020 |

Av föreningen vald revisor har varit Tommy Qvist med Monica Sandberg som revisorssuppleant samt revisor från BoRevision i Sverige AB.

Vid årets slut bestod valberedningen av Adam Jachimek och Merve Turgel med Adam Jachimek som sammankallande.





Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

| Leverantörer           | Avtalstyp                                                                  |
|------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Eon                    | elavtal                                                                    |
| Ystad Energi AB        | uppvärmning med fjärrvärme                                                 |
| Telia                  | kabel-TV                                                                   |
| Telia                  | bredband                                                                   |
| HSB Skåne              | ekonomisk och teknisk förvaltning                                          |
| HSB Skåne              | underhållsplan, avtal undertecknat 2020 och börjar gälla fr o m 2020-01-01 |
| Länsförsäkringar Skåne | fastighetsförsäkring (fullvärde)                                           |

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.  
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen påbörjat byte av alla fönster och dörrar.

Tidigare år har föreningen asfalterat gångbanor, bytt stolparmaturer samt etablerat en ny lekplats på kommunens mark tillsammans med Brf Ystadhus nr 10 och 11.

Föreningen har haft problem med tryckfall på radiatorerna sedan 2018 och man har då anlitat Sture Anderssons Rörinstallationer AB vid ett flertal tillfällen. Då de inte hittat felet var läckan kommer ifrån har man misstänkt sabotage. Efter informationen har kommit ut till föreningen att man tänkt polisanmäla detta har det upphört i december 2019.

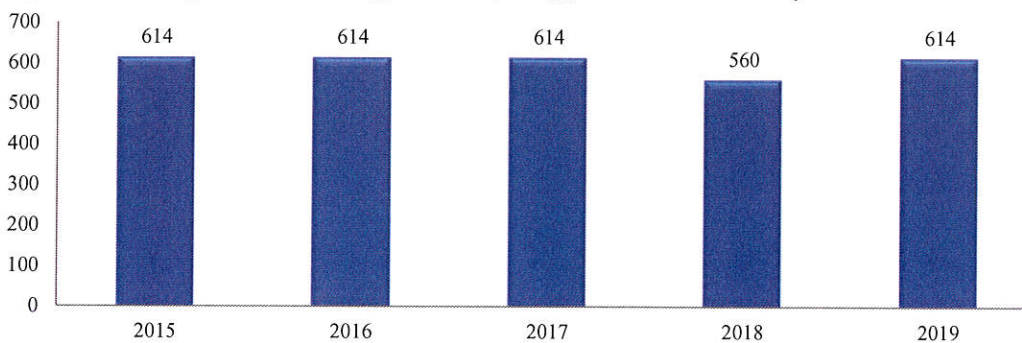
Föreningen planerar år 2020 färdigställa fönster- och dörrbytet samt se över plåt- och ventilationstrummor på alla tak. Inom en fem års period planeras byte av rör i kulvertar.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 614 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov på 5 % och styrelsen beslutade att höja årsavgifterna från och med 2020-01-01.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/kvm bostadsrättsyta bostäder



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 12 873 198 kr. Under året har föreningen amorterat 163 216 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 79 år.

*AB*

## Medlemsinformation

|                                                   |    |
|---------------------------------------------------|----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början        | 81 |
| Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret | 3  |
| Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret     | 2  |
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut          | 82 |

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 6 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

## Flerårsöversikt

|                                                    | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|----------------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                               | 3 472  | 3 188  | 3 471  | 3 474  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr             | -6 237 | -1 978 | 1 151  | 1 299  |
| Eget kapital, tkr                                  | 6 277  | 12 515 | 14 493 | 13 342 |
| Taxeringsvärde, tkr                                | 41 193 | 41 193 | 34 927 | 34 927 |
| -varav byggnad, tkr                                | 30 393 | 30 393 | 22 927 | 22 927 |
| Soliditet                                          | 30%    | 48%    | 52%    | 49%    |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder  | 614    | 560    | 614    | 614    |
| Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta           | 2 404  | 2 434  | 2 466  | 2 497  |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta        | 26     | 36     | 48     | 53     |
| Belåningsgrad (skuld/tax-värde)                    | 31%    | 32%    | 38%    | 38%    |
| Avsättn. underhållsfond/m <sup>2</sup> byggnadsyta | 224    | 131    | 180    | 173    |
| Ianspr.tagande underhållsfond/m <sup>2</sup> byggn | 1 160  | 491    | 21     | 0      |
| Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta             | 48     | 48     | 48     | 48     |

## Förändring i eget kapital

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                                            | 620 995              | 0                       | 8 527 021               | 5 344 544              | -1 978 020        | 12 514 540 |
| Resultatdisposition<br>enligt förenings-<br>stämman:                  |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Balanseras<br>i ny räkning                                            |                      |                         |                         | -1 978 020             | 1 978 020         | 0          |
| Styrelsens disposition<br>av fond för yttre<br>underhåll:             |                      |                         |                         |                        |                   |            |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 1 202 000               | -1 202 000             |                   | 0          |
| Ianspråktagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                     |                      |                         | -6 209 629              | 6 209 629              |                   | 0          |
| Årets resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | -6 237 450        | -6 237 450 |
| Belopp vid årets<br>utgång                                            | 620 995              | 0                       | 3 519 392               | 8 374 153              | -6 237 450        | 6 277 090  |

As



## Resultatdisposition

### Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

|                                                                                              |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond                           | 3 366 524        |
| Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan                             | -1 202 000       |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll | 6 209 629        |
| Årets resultat                                                                               | -6 237 450       |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b>                                                        | <b>2 136 703</b> |

### Styrelsen föreslår följande disposition

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 2 136 703 |
|-------------------------|-----------|

A



| Resultaträkning                                   | 2019-01-01<br>2019-12-31 |                   | 2018-01-01<br>2018-12-31    |
|---------------------------------------------------|--------------------------|-------------------|-----------------------------|
|                                                   |                          |                   |                             |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |                          |                   |                             |
| Nettoomsättning                                   | Not 2                    | 3 472 355         | 3 187 696                   |
| Övriga rörelseintäkter                            | Not 3                    | 6 763             | 1                           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |                          | <b>3 479 118</b>  | <b>3 187 697</b>            |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |                          |                   |                             |
| Driftskostnader                                   | Not 4                    | -9 268 879        | -4 636 124                  |
| Övriga externa kostnader                          | Not 5                    | -52 397           | -84 111                     |
| Personalkostnader och arvode                      | Not 6                    | -42 796           | -49 246                     |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7                    | -255 093          | -255 092                    |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |                          | <b>-9 619 165</b> | <b>-5 024 573</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |                          | <b>-6 140 047</b> | <b>-1 836 876</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                         |                          |                   |                             |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster          |                          | 46 138            | 52 565                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |                          | -143 541          | -193 709                    |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |                          | <b>-97 403</b>    | <b>-141 144</b>             |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |                          | <b>-6 237 450</b> | <b>-1 978 020</b>           |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |                          | <b>-6 237 450</b> | <b>-1 978 020</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                             |                          | <b>-6 237 450</b> | <b>-1 978 020</b> <i>AB</i> |

**Balansräkning**

2019-12-31

2018-12-31

**Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8 16 747 061 17 002 154

*Summa materiella anläggningstillgångar*

16 747 061 17 002 154

**Summa anläggningstillgångar**

16 747 061 17 002 154

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

0 455

Övriga fordringar

Not 9 13 447 285 868

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10 63 715 11 860

*Summa kortfristiga fordringar*

77 162 298 183

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 11 1 000 000 7 400 000

*Summa kortfristiga placeringar*

1 000 000 7 400 000

Kassa och bank

Not 12 3 437 161 1 467 611

*Summa kassa och bank*

3 437 161 1 467 611

**Summa omsättningstillgångar**

4 514 323 9 165 793

**Summa tillgångar**

21 261 384 26 167 947

A0



**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

620 995

620 995

Fond för yttre underhåll

3 519 392

8 527 021

*Summa bundet eget kapital*

4 140 387

9 148 016

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

8 374 153

5 344 544

Årets resultat

-6 237 450

-1 978 020

*Summa fritt eget kapital*

2 136 702

3 366 523

**Summa eget kapital**

Not 13

**6 277 089****12 514 539****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 14

12 709 982

12 844 894

*Summa långfristiga skulder*

12 709 982

12 844 894

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

163 216

191 520

Leverantörsskulder

1 697 946

114 730

Skatteskulder

58 857

44 816

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

354 294

457 448

*Summa kortfristiga skulder*

2 274 313

808 514

**Summa skulder****14 984 295****13 653 408****Summa eget kapital och skulder****21 261 384****26 167 947** *AB*



**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning på byggnaden sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Fastighetens livslängd bedöms vara 120 år. Kvarvarande livslängd på fastigheten är 62 år. Avskrivningsprocenten blir då 1,11 %/år

Utgifter som i enlighet med god redovisningssed och äldre normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker med 20 % på anskaffningskostnaden.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan och beslutas av styrelsen.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i småhus är 0,75 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 8 049 kronor per lägenhet 2019.

För bostäder byggda 2009-2011 betalas halv fastighetsavgift 2019.

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

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 6 405 kr.

AO



## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                    | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                               | 2 945 508                | 2 658 497                |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                  | 168 750                  | 141 950                  |
|       | Hysesrabatter                                      | -7 800                   | 0                        |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter          | 342 624                  | 342 624                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 15 600                   | 31 200                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter         | 7 673                    | 13 425                   |
|       |                                                    | <u>3 472 355</u>         | <u>3 187 696</u>         |

| Not 3 | Övriga rörelseintäkter           |              |          |
|-------|----------------------------------|--------------|----------|
|       | Övriga ersättningar och intäkter | 6 763        | 1        |
|       |                                  | <u>6 763</u> | <u>1</u> |

Vid årets skatteberäkning justerades slutsikten från året innan vilket resulterade i en intäkt.

| Not 4 | Driftskostnader                                |                   |                   |
|-------|------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Reparationer                                   | -1 168 356        | -226 647          |
|       | El                                             | -84 994           | -82 022           |
|       | Uppvärmning                                    | -396 948          | -409 994          |
|       | Vatten                                         | -256 989          | -244 738          |
|       | Renhållning                                    | -122 073          | -88 095           |
|       | TV, bredband, iptelefoni                       | -198 727          | -136 414          |
|       | Förvaltningskostnader                          | -479 826          | -473 227          |
|       | Försäkringar                                   | -42 209           | -36 956           |
|       | Fastighetsskatt                                | -308 948          | -308 948          |
|       | Periodiskt underhåll                           | -6 209 629        | -2 629 083        |
|       | Övriga driftskostnader                         | -180              | 0                 |
|       |                                                | <u>-9 268 879</u> | <u>-4 636 124</u> |
|       | <b>Specifikation till periodiskt underhåll</b> |                   |                   |
|       | Underhåll övrigt                               | -6 209 629        | -2 629 083        |
|       |                                                | <u>-6 209 629</u> | <u>-2 629 083</u> |

Föreningen har under året bytt alla fönster och dörrar. Projektet ska vara klart under första kvartalet 2020 och man beräknar att den totala kostnaden för fönster- och dörrbytet kommer uppgå till 6,7 miljoner kronor.

| Not 5 | Övriga externa kostnader                      |                |                |
|-------|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Extern revisionsarvode                        | -12 338        | -12 038        |
|       | Övriga förvaltningskostnader                  | -9 649         | -8 418         |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -11 875        | -12 588        |
|       | Föreningsverksamhet                           | 0              | -600           |
|       | Kontorsutrustning och -material               | 0              | -598           |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -5 128         | -4 904         |
|       | Konsulter                                     | -13 407        | -44 966        |
|       |                                               | <u>-52 397</u> | <u>-84 111</u> |

| Not 6 | Personalkostnader     |                |                |
|-------|-----------------------|----------------|----------------|
|       | Arvode till styrelsen | -32 726        | -38 460        |
|       | Övriga arvoden        | 0              | -480           |
|       | Revisionsarvode       | -1 000         | 0              |
|       | Sociala avgifter      | -9 070         | -10 306        |
|       |                       | <u>-42 796</u> | <u>-49 246</u> |

| Not 7 | Avskrivningar |                 |                 |
|-------|---------------|-----------------|-----------------|
|       | Byggnader     | -255 093        | -255 092        |
|       |               | <u>-255 093</u> | <u>-255 092</u> |

10

**Not 8 Byggnader och mark 2019-12-31 2018-12-31****Akkumulerade anskaffningsvärden**

|                                                 |                   |                   |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader            | 22 932 726        | 22 932 726        |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 931 260           | 931 260           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>23 863 986</b> | <b>23 863 986</b> |

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

|                                                        |                   |                   |
|--------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader                       | -6 861 832        | -6 606 740        |
| Årets avskrivningar byggnader                          | -255 093          | -255 092          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-7 116 925</b> | <b>-6 861 832</b> |

**Utgående redovisat värde**

16 747 061 17 002 154

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 15 815 801 | 16 070 894 |
| Redovisade värden mark      | 931 260    | 931 260    |

**Fastighetsbeteckning:** Slånbäret 1 o 2, Lingonet 1, Hjortronet 1, Smultronet 1, Hälsobacken 2:9 och 2:10

| Taxeringsvärde  | Värdeår | Byggnad           | Mark              | Totalt            | Föreg år          |
|-----------------|---------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1982    | 30 393 000        | 10 800 000        | 41 193 000        | 41 193 000        |
|                 |         | <b>30 393 000</b> | <b>10 800 000</b> | <b>41 193 000</b> | <b>41 193 000</b> |

**Not 9 Övriga fordringar**

|               |               |                |
|---------------|---------------|----------------|
| Avräkning HSB | 8 670         | 281 094        |
| Skattekonto   | 4 777         | 4 774          |
|               | <b>13 447</b> | <b>285 868</b> |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |               |               |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Förutbetalda försäkring                             | 10 629        | 10 322        |
| Upplupna ränteintäkter                              | 42            | 1 538         |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 53 044        | 0             |
|                                                     | <b>63 715</b> | <b>11 860</b> |

**Not 11 Kortfristiga placeringar**

|                     | Räntesats | Konv.datum |                  |                  |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 0,50%     | 2020-03-28 | 1 000 000        | 7 400 000        |
|                     |           |            | <b>1 000 000</b> | <b>7 400 000</b> |

**Not 12 Kassa och bank**

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Sparbanken Skåne transaktionskonto | 3 437 161        | 1 467 611        |
|                                    | <b>3 437 161</b> | <b>1 467 611</b> |

**Not 13 Eget kapital**

|                                                                       | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgifter | Fond yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets resultat    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                                               | 620 995              | 0                       | 8 527 021               | 5 344 544              | -1 978 020        |
| Resultatdisposition enligt<br>stämmobeslut                            |                      |                         | 0                       | -1 978 020             | 1 978 020         |
| Reservering till fond<br>för yttre underhåll<br>enligt underhållsplan |                      |                         | 1 202 000               | -1 202 000             |                   |
| Ianspråkstagande<br>av fond för yttre<br>underhåll                    |                      |                         | -6 209 629              | 6 209 629              |                   |
| Årets Resultat                                                        |                      |                         |                         |                        | -6 237 450        |
| Belopp vid årets utgång                                               | <b>620 995</b>       | <b>0</b>                | <b>3 519 392</b>        | <b>8 374 153</b>       | <b>-6 237 450</b> |



**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut        | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års amortering |
|---------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Sparbanken Skåne    | rörligt lån  | 1,12%     | 2068-01-30 | 3 000 000         | 0                    |
| Sparbanken Skåne    | rörligt lån  | 1,24%     | 2069-01-30 | 5 460 327         | 113 216              |
| Swedbank Hypotek AB |              | 1,33%     | 2021-08-25 | 4 412 870         | 50 000               |
|                     |              |           |            | <b>12 873 197</b> | <b>163 216</b>       |

|                                                                          |                   |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Långfristiga skulder exklusive kortfristig del                           | <b>12 709 981</b> |
| Genomsnittsräntan vid årets utgång                                       | 1,23%             |
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till                             | 652 864           |
| Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till | 12 057 117        |
| Finns det Swap-avtal i föreningen?                                       | Nej               |

Föreningens två lån i Sparbanken Skåne är rörliga lån med slutförfallodatum.

**Ställda säkerheter**

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

|                                 |                   |                   |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning            |                   |                   |
| Uttagna pantbrev i fastighet    | 23 276 400        | 23 276 400        |
| Varav obelånade                 | 8 397 900         | 8 397 900         |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>14 878 500</b> | <b>14 878 500</b> |

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                     |                |                |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna löner och arvoden                          | 33 726         | 38 460         |
| Upplupna sociala avgifter                           | 9 073          | 10 306         |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning             | 0              | 134 932        |
| Upplupna räntekostnader                             | 22 265         | 33 920         |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror                  | 280 669        | 239 830        |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 8 561          | 0              |
|                                                     | <b>354 294</b> | <b>457 448</b> |

Ystad 28/4 2020

Anders Svensson

Drazen Pavic

Jonny Lundgren

Lars-Göran Eliasson

Nils Klarin

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020- -

Tommy Qvist

Revisor vald av föreningsstämman

Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Slånbäret, org.nr. 716406-9861

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Slånbäret för räkenskapsåret 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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.

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

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

AS

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Slånbåret för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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, eller
- 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.

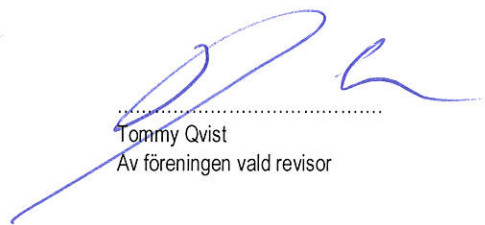
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Ystad den 28/4 - 2020

  
.....  
Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

  
.....  
Tommy Qvist

Av föreningen vald revisor