



2018/2019

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Sommaren

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sommaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 - 31 augusti 2019.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-01-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är en bostadsrättsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

##### Styrelsen

Ann Gyllix	Ordförande
Ulla-Stina Svensson	Vice ordförande
Gisela Lundahl	Ledamot
Mats Nilsländ	Ledamot
Jeanette Winde	Ledamot

Sanna Sydoff	Suppleant
Aina Thell	Suppleant
Freddy Tublén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jonas Nihlberg	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Sven Gyllix  
Josef Nagy

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-02-18.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
EKOXEN 2	1986	Bjuv

Fullvärdesförsäkring finns via Proinova.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

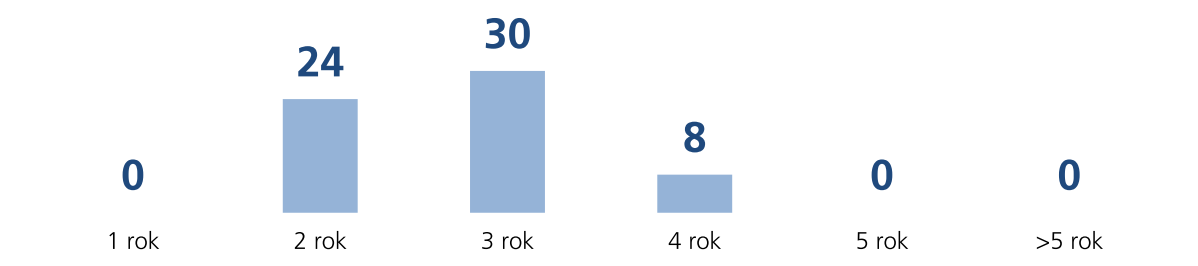
Fastigheten bebyggdes 1969 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 342 m<sup>2</sup>, varav 4 712 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 630 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2025.  
Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
målat alla tvättstugorna	2019	ej målat på många år
lusthuset målat, nytt golv	2019	behov
planterat ny häck vid boulebannan	2019	fortsättning på befintlig häck
soprummet målat	2019	av behov
ny belysning entreer	2019	ledljus
ny belysningsstolpe	2019	bättre belysning hus 4
Målning av källarkorridor	2019	
Ny gäst parkering 10 platser	2019	boendes behov ökat
trapphus målade 9 st	2018 - 2019	ej målat på många år
Energikontroll	2018	Gångse 10 årskontroll
Strålkastare vid garagen	2018	Säkerhet trygghet
Rör-markarbeten	2017 - 2018	För att undvika översvämningar
Postboxar i entréerna	2017	inga brevinkast i dörrarna
62 säkerhetsdörrar	2017	säkerhetsskäl
värmväxlare	2016	förbrukad
helt ny lekplats	2016	gamla gjord 1969
Asfalterat gångarna	2015	hål/ sprickor
Bredbandet uppgraderat	2015	till 100 Mb
Ny takbeläggning på 4:an	2015	söndrig takpapp
Relining av avloppsrören	2014	Sprickor/ läckage
Vaktmästeri/ trädgård	2014	Riksbyggen
Lagat gavelvittring	2013	8:ans södergavel
Taksäkerhet	2012	Snöras
Ny takbeläggning på 8:an	2012	Söndrig takpapp
Stamspolning	2012	
Byggt 64 nya garage	2011 - 2012	Ursnygga
Telia bredband	2010	till samtliga lägenheter
Fönsterbyte i 8:an	2009	
Ny takbeläggning på 6:an	2008	söndrig takpapp
Stamspolning	2007	
Byte av låssystem	2007	Nycklar på vift
Fönsterbyte i 4:an	2007	
Nygjuten källartrappa	2006	8:an norr
Fönsterbyte i 6:an	2006	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Byte av termostater	2020	under upphandling
Byte av fönster efter inventerat behov	2022	2019 genomgång bytas efter behov
Uppvärmning via solceller	2022-2025	utvärdering skall göras

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Fiberkabel
Teknisk förvaltning	Föreningen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Egen regi
Revision	KPMG
Spolning av avloppsledningar	Spolarna
Tillsyn av parkeringsplatsen	Sydpark
Trappstädning	Ingemills facility AB
Källargångarna	Ingemills facility AB
Trädgårdsskötsel	PJ Alltjänst

### Övrig information

Styrelsen anser att föreningen har en stabil och positiv ekonomi i ett trivsamt område.

### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-10-01 med 2 %.

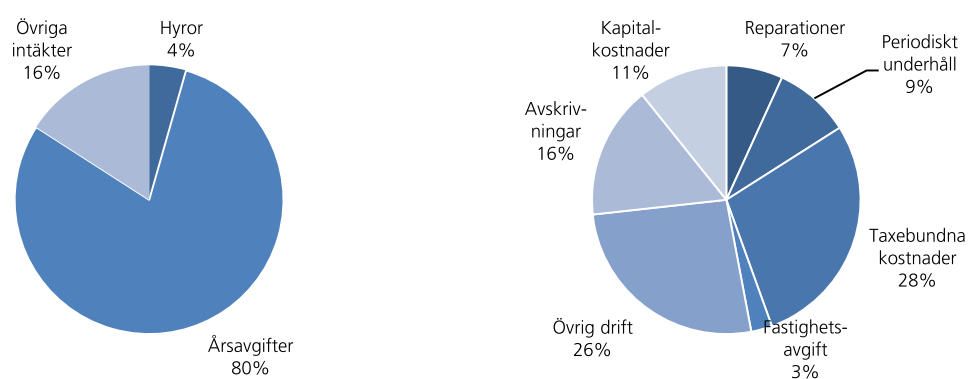
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-10-01 med 3 %.

	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 895 977</b>	<b>1 852 958</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 322 622	4 195 523
Finansiella intäkter	-31	36
Minskning kortfristiga fordringar	42 273	2 032
Ökning av kortfristiga skulder	28 972	0
	<b>4 393 835</b>	<b>4 197 591</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 762 685	2 313 953
Finansiella kostnader	404 715	425 787
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	365 625
Minskning av långfristiga skulder	879 764	879 764
Minskning av kortfristiga skulder	0	169 442
	<b>4 047 164</b>	<b>4 154 571</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 242 648</b>	<b>1 895 977</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>346 671</b>	<b>43 020</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 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

För allas trivsel fastighetens upprustning har samtliga trappuppgångar, tvättstugor och källaringångar målats.

Belysningen till samtliga entréer har bytts ut till mer energisnåla alternativ. Även vid entré till husrad 4 har ny lyktstolpe installerats.

Soprummet har fräschats upp och målats samt tydliga skyltar satts upp om var saker skall kastas.

Ny besöksparkering om 10 platser har anlagts där vi tidigare hade kolonilotter.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st  
Överlåtelser under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 75  
Tillkommande medlemmar: 9  
Avgående medlemmar: 8  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 76

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	18/19	17/18	16/17	15/16
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	710	697	690
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	17	17	17	18
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 809	3 995	4 182	4 369
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	19	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	122	122	127	125
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	49	60	58	68
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	76	80	84	99
Soliditet (%)	30	28	25	22
Resultat efter finansiella poster (tkr)	551	882	687	369
Nettoomsättning (tkr)	4 322	4 193	4 118	4 096

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 712 m<sup>2</sup> bostäder och 630 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	1 583 998	0	0	1 583 998
Fond för yttre underhåll	5 706 912	120 300	0	5 586 612
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>7 290 910</b>	<b>120 300</b>	<b>0</b>	<b>7 170 610</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	212 837	-120 300	881 606	-548 469
Årets resultat	550 508	550 508	-881 606	881 606
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>763 345</b>	<b>430 208</b>	<b>0</b>	<b>333 137</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>8 054 256</b>	<b>550 508</b>	<b>0</b>	<b>7 503 748</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	550 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	333 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-120 300</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>763 345</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>345 076</u>
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>1 108 421</b>

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



## Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI		2018-2019	2017-2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 321 607	4 193 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 015	2 122
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 322 622</b>	<b>4 195 523</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 533 758	-2 013 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 240	-173 559
Personalkostnader	Not 6	-109 687	-127 037
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-604 682	-574 213
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 367 368</b>	<b>-2 888 167</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>955 254</b>	<b>1 307 357</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-31	36
Räntekostnader och liknande resultatposter		-404 715	-425 787
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-404 746</b>	<b>-425 751</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>550 508</b>	<b>881 606</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>550 508</b>	<b>881 606</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	24 111 356	24 710 176
Maskiner	Not 9	16 611	22 473
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 127 967</b>	<b>24 732 649</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 127 967</b>	<b>24 732 649</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		410	251
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 219 954	1 910 338
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 220 364</b>	<b>1 910 588</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		88 759	94 137
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>88 759</b>	<b>94 137</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 309 123</b>	<b>2 004 725</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 437 090</b>	<b>26 737 374</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 583 998	1 583 998
Fond för yttre underhåll	Not 12	5 706 912	5 586 612
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 290 910</b>	<b>7 170 610</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		212 837	-548 469
Årets resultat		550 508	881 606
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>763 345</b>	<b>333 137</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>8 054 256</b>	<b>7 503 748</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 067 096	17 946 824
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 067 096</b>	<b>17 946 824</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	879 764	879 800
Leverantörsskulder		60 788	13 053
Skatteskulder		6 018	0
Övriga skulder		2 801	5 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	366 368	388 106
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 315 739</b>	<b>1 286 803</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 437 090</b>	<b>26 737 374</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2018-2019	2017-2018
Byggnader	100 år	100 år
Fönster	20 år	20 år
Garage/parkeringsplats	40 år	40 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Bredband	10 år	10 år
Maskiner	10 år	10 år
Säkerhetsdörrar	3 år	3 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018-2019	2017-2018
Årsavgifter	3 443 137	3 345 512
Hyror lokaler	10 600	10 680
Hyror garage	175 150	144 000
Hyror förråd	6 535	2 940
Värmeintäkter	662 274	662 274
Tvättstuga	20 611	27 954
Parkering	150	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 066	0
Öresutjämning	84	42
	<b>4 321 607</b>	<b>4 193 402</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018-2019	2017-2018
Övriga intäkter	1 015	2 122
	<b>1 015</b>	<b>2 122</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	15 230	90 274
	Fastighetsskötsel beställning	2 436	940
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	258 000	86 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	625
	Snöröjning/sandning	17 344	0
	Städning entreprenad	78 670	63 374
	Städning enligt beställning	644	0
	Hissbesiktning	8 884	8 848
	Myndighetstillsyn	0	10 625
	Gemensamma utrymmen	3 819	3 269
	Sophantering	8 941	6 840
	Gård	1 447	0
	Serviceavtal	59 610	73 456
	Förbrukningsmateriel	19 268	16 390
	Brandskydd	20 579	0
	Fordon	597	0
		<b>495 469</b>	<b>360 641</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 438
	Tvättstuga	2 566	21 052
	Sophantering/återvinning	765	0
	Källare	1 938	0
	Entré/trapphus	0	13 641
	Lås	1 903	3 824
	VVS	64 014	23 672
	Värmeanläggning/undercentral	0	3 020
	Ventilation	10 838	0
	Elinstallationer	46 216	20 597
	Hiss	61 776	24 513
	Tak	27 325	0
	Fönster	26 320	0
	Balkonger/altaner	4 300	0
	Mark/gård/utemiljö	0	69 818
	Garage/parkering	0	2 025
	Vattenskada	9 331	0
		<b>257 292</b>	<b>183 600</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	238 826	0
	Garage/parkering	106 250	0
		<b>345 076</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	100 576	100 077
	Värme	651 892	652 218
	Vatten	261 955	318 668
	Sophämtning/renhållning	46 399	59 119
	Grovsopor	12 110	5 824
		<b>1 072 932</b>	<b>1 135 906</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	57 295	38 816
	Kabel-TV	0	2 298
	Bredband	207 320	203 287
		<b>264 615</b>	<b>244 401</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>98 374</b>	<b>88 810</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 533 758</b>	<b>2 013 358</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	Kreditupplysning	1 481	1 499
	Tele- och datakommunikation	-396	7 652
	Juridiska åtgärder	0	19 055
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	14 875	14 375
	Föreningskostnader	406	5 805
	Styrelseomkostnader	616	0
	Fritids- och trivselkostnader	784	2 547
	Förvaltningsarvode	88 847	87 482
	Administration	7 252	16 764
	Korttidsinventarier	0	3 990
	Konsultarvode	5 375	13 965
		<b>119 240</b>	<b>173 559</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	56 400	60 000
	Löner	36 000	43 500
	Kostnadsersättningar	2 688	3 071
	Sociala kostnader	14 599	20 466
		<b>109 687</b>	<b>127 037</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018-2019</b>	<b>2017-2018</b>
	Byggnad	229 123	229 123
	Förbättringar	369 697	339 228
	Maskiner	5 863	5 862
		<b>604 682</b>	<b>574 213</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	32 474 286	32 108 661
	Nyanskaffningar	0	365 625
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>32 474 286</b>	<b>32 474 286</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 764 110	-7 195 759
	Årets avskrivningar enligt plan	-598 820	-568 351
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 362 929</b>	<b>-7 764 110</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 111 356</b>	<b>24 710 176</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 600 000	4 600 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	30 544 000	21 768 000
	Taxeringsvärde mark	9 556 000	5 453 000
		<b>40 100 000</b>	<b>27 221 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	38 800 000	26 200 000
	Lokaler	1 300 000	1 021 000
		<b>40 100 000</b>	<b>27 221 000</b>
<b>Not 9</b>	MASKINER	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	71 125	71 125
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>71 125</b>	<b>71 125</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-48 652	-42 789
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 862	-5 862
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-54 514</b>	<b>-48 651</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>16 611</b>	<b>22 474</b>

<b>Not 10</b>	INVENTARIER	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	417 236	417 236
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>417 236</b>	<b>417 236</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-417 236	-417 236
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-417 236</b>	<b>-417 236</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	Skattekonto	66 065	104 951
	Skattefordran	0	3 546
	Klientmedel hos SBC	2 153 889	1 801 841
		<b>2 219 954</b>	<b>1 910 338</b>

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	Vid årets början	5 586 612	5 050 163
	Reservering enligt stadgar	120 300	700 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-163 551
	<b>Vid årets slut</b>	<b>5 706 912</b>	<b>5 586 612</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2019-08-31</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Swedbank	1,950 %	11 214 810	11 570 834	2020-11-25
	Swedbank	2,840 %	4 992 050	5 435 790	2025-11-25
	Swedbank	1,810 %	1 740 000	1 820 000	2021-02-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>17 946 860</b>	<b>18 826 624</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-879 764	-879 800	
			<b>17 067 096</b>	<b>17 946 824</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 548 040 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 749 000	24 749 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
	Värme	0	27 435
	Ränta	8 516	8 931
	Avgifter och hyror	357 852	351 740
		<b>366 368</b>	<b>388 106</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kommer redovisas nästa verksamhetsår.

---

## Styrelsens underskrifter


---

BJUV den 18 / 11 2019

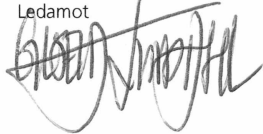
Ann Gyllix  
Ordförande



Ulla-Stina Svensson  
Vice ordförande



Gisela Lundahl  
Ledamot



Mats Nilslund  
Ledamot



Jeanette Winde  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 / 11 2019



Andréa Åkesson  
KPMG  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommaren, org. nr 716407-2451

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sommaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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. 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 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 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 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 för Bostadsrättsföreningen Sommaren för räkenskapsåret 2018-09-01—2019-08-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 förtlöpande 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 revisionsd 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 revisionsd 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 29 november 2019

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019/2020</b>	<b>Utfall 2018/2019</b>	<b>Budget 2018/2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	3 442 095	3 443 137	3 451 514
Hyror lokaler	10 580	10 600	12 120
Hyror garage	177 450	175 150	159 600
Hyror förråd	6 865	6 535	4 800
Värmeintäkter	695 777	662 274	682 135
Tvättstuga	15 000	20 611	15 000
Parkering	0	150	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	3 066	0
Öresutjämning	0	84	0
Övriga intäkter	0	1 015	0
	<b>4 347 767</b>	<b>4 322 622</b>	<b>4 325 169</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	-15 230	-270 000
Fastighetsskötsel beställning	-7 000	-2 436	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-270 000	-258 000	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-20 000	0	-20 000
Snöröjning/sandning	-18 000	-17 344	-12 000
Städning entreprenad	-79 000	-78 670	-74 000
Städning enligt beställning	0	-644	0
Hissbesiktning	-9 000	-8 884	-9 000
Gemensamma utrymmen	-8 000	-3 819	-4 000
Sophantering	-10 000	-8 941	-9 400
Gård	-10 000	-1 447	-10 000
Serviceavtal	-75 000	-59 610	-69 000
Förbrukningsmateriel	-15 000	-19 268	-12 000
Brandskydd	-10 000	-20 579	-10 000
Fordon	-2 000	-597	0
	<b>-533 000</b>	<b>-495 469</b>	<b>-499 400</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-15 000	0	-15 000
Tvättstuga	-10 000	-2 566	-10 000
Sopphantering/återvinning	-1 000	-765	0
Källare	-10 000	-1 938	0
Entré/trapphus	-10 000	0	-10 000
Lås	-2 000	-1 903	-2 000
VVS	-55 000	-64 014	-50 000
Värmeanläggning/undercentral	-5 000	0	-5 000
Ventilation	-20 000	-10 838	-20 000
Elinstallationer	-20 000	-46 216	-40 000
Hiss	-65 000	-61 776	-40 000
Tak	0	-27 325	0
Fönster	0	-26 320	0
Balkonger/altaner	-20 000	-4 300	-85 000
Mark/gård/utemiljö	-10 000	0	-20 000
Garage/parkering	-3 000	0	-3 000
Vattenskada	0	-9 331	0
	<b>-246 000</b>	<b>-257 292</b>	<b>-300 000</b>

<b>Periodiskt underhåll</b>			
Källare	-30 000	0	-15 000
Entré/trapphus	0	-238 826	-270 000
Balkonger/altaner	-1 000 000	0	0
Garage/parkering	0	-106 250	0
	<b>-1 030 000</b>	<b>-345 076</b>	<b>-285 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-105 000	-100 576	-115 000
Värme	-680 000	-651 892	-692 000
Vatten	-319 000	-261 955	-331 000
Sophämtning/renhållning	-62 000	-46 399	-68 000
Grovsopor	-10 500	-12 110	-6 000
	<b>-1 176 500</b>	<b>-1 072 932</b>	<b>-1 212 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-59 700	-57 295	-39 600
Bredband	-212 000	-207 320	-207 600
	<b>-271 700</b>	<b>-264 615</b>	<b>-247 200</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-88 810	-98 374	-88 810
	<b>-88 810</b>	<b>-98 374</b>	<b>-88 810</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-1 481	-2 000
Tele- och datakommunikation	0	396	-13 700
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 875	-14 500
Föreningskostnader	-6 000	-406	-8 000
Styrelseomkostnader	0	-616	0
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-784	-1 500
Förvaltningsarvode	-90 500	-88 847	-86 500
Administration	-10 000	-7 252	-20 000
Korttidsinventarier	0	0	-10 000
Konsultarvode	0	-5 375	0
	<b>-126 500</b>	<b>-119 240</b>	<b>-156 200</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-12 000	-36 000	-36 700
Styrelsearvode	-49 000	-52 900	-48 800
Övriga arvoden	-10 000	-3 500	-5 000
Bilersättning skattefri	-4 000	-2 648	-3 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-40	0
Arbetsgivaravgifter	-25 000	-14 599	-33 200
	<b>-100 000</b>	<b>-109 687</b>	<b>-126 700</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-229 123	-229 123	-229 123
Förbättringar	-247 822	-369 697	-247 822
Maskiner	-5 862	-5 863	-5 862
	<b>-482 807</b>	<b>-604 682</b>	<b>-482 807</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-4 055 317</b>	<b>-3 367 368</b>	<b>-3 398 117</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>292 450</b>	<b>955 254</b>	<b>927 052</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	-31	0
Låneräntor	-400 000	-404 663	-418 000
Övriga räntekostnader	-125	-52	0
	<b>-400 125</b>	<b>-404 746</b>	<b>-418 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-107 675</b>	<b>550 508</b>	<b>509 052</b>