

# Bostadsrättsföreningen Idet 11

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Idet 11**  
769615-4892  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Idet 11, 769615-4892, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter, för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen skall i sin verksamhet även i övrigt främja de kooperativa idéerna, i första hand inom bostadsförsörjningen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-19 hos Bolagsverket. Nya stadgar antogs på föreningsstämman 2019 och väntar på att godkännas av Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Sara Petersson	Ordförande	Vald t.o.m. föreningsstämman 2021
Karl-Johan Wettin	Ledamot	2020
Sebastian von Schreeb	Ledamot	2021
Axel Wrede	Ledamot	2020
Martine Ulvtorp	Ledamot	2021
Ellen Rothsberg	Ledamot	2020
Ulrika Geeraedts	Avgått 2019-11-20	

Styrelsesuppleanter

Josefin Hammargren	Suppleant	2020
--------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Kristina Hanevik	Revisor	2020
------------------	---------	------

Valberedning

Anna Joelsson		2020
Karolina Rodell		2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

*Ch*

ER Svs AW KU SP MV

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Idet 11 i Malmö Stad med därpå uppförd byggnad med 52 lägenheter och 9 lokaler. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adresser är Claesgatan 2-4, Sofielundsvägen 10 samt Ystadsgatan 9.

Föreningen upplåter 49 lägenheter med bostadsrätt och 3 lägenheter samt 9 lokaler med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok
14	34	4

Total tomtarea:	1 561 kvm
Total bostadsarea:	2 617 kvm
- varav bostadsrättsarea:	2 467 kvm
- varav hyresrättsarea:	150 kvm
Total lokalarea:	699 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Naser Al-Lami	24 kvm	2021-10-31
Donya Ghassemali	111,5 kvm	2022-09-30
Oscar Villata	55 kvm	2022-12-31
Abdul Hamid Abdulrahim Alwandi*	62 kvm	2020-04-30
Ali Hussein Hayder	192 kvm	2021-06-30
Ali Nesajer & Saif Raad Abdulkareem	30 kvm	2021-12-31
Mahmoud Hadrous	121 kvm	2020-12-31
Abdul Hamid Abdulrahim Alwandi	69 kvm	2022-12-31
Morex Exchange Efr HB	34 kvm	2021-12-31

\*Avtal ej uppsagt, förlängs därmed vid löptidens utgång t.o.m. 2023-04-30.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-02-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bengtibus	Teknisk förvaltning
Reinholdtzon och Belfrage	Konsult löpande förvaltning
Com Hem	Kabel-TV
Bredband2	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Anticimex	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Nomor	Skadedjursbekämpning
Klottrets Fiende no.1	Serviceavtal klottersanering
E.ON	Serviceavtal värmesystem
Bengtssons tvättmaskinservice	Serviceavtal tvättmaskiner
Anticimex	Serviceavtal skadedjursbekämpning

Kli

ER SJS AW MW SP MV

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 60 782 kr och planerat underhåll för 645 469 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-06-04 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 765 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 231 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 29 maj 2019 där nya stadgar godkändes. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

I linje med den framtagna underhållsplanen har ett antal projekt i husen färdigställts, påbörjats samt planerats för, under 2019. Bland annat har fasaden in mot grannföreningen, Idet 9, renoverats och är nu färdig. Fokus har lagts på gården för att med mindre medel öka trivselfaktorn. De nya dörrarna mot Ystadgatan och Claesgatan har kommit på plats och den kvarstående finjusteringen pågår innan allt är färdigt. En OVK-besiktning har skett i de flesta lägenheter och kommer nu att följas upp. En obligatorisk radonmätning har gjorts med godkända resultat i husen. Byte av belysning i gemensamma utrymmen samt nya armaturer in mot gården och i portalerna pågår.

Vi har haft vattenläckor i fastigheten under hösten och ett av styrelsens fokus har därför varit upphandling av stambyte. Detta är ett stort men nödvändigt projekt för föreningen som ryms inom budgeten. När de första besluten är tagna kommer vi att gå ut med mer information och kunna svara på era frågor. Vi ser över när en dränering och ombyggnad av gården skulle vara möjlig för att förebygga fuktskador i källare samt skapa en grönare och trevligare oas på gården.

Vi blickar framåt mot några år med roliga och större utmaningar och projekt.

Vi vill påminna om att ni lättast når oss via mail eller facebook. Följ oss gärna och spana in hemsidan där ni hittar information, [www.idet11.se](http://www.idet11.se)

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2019 har 10 överlåtelse av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 6 överlåtelse.

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 69 medlemmar.

10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 71 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2016 då avgifterna sänktes med 15 %.

ER Svs AW ~~AW~~ SP MV  
Klu

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning (tkr)

	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	3 808	3 804	3 791	3 670
Resultat efter finansiella poster	-280	577	761	470
Förändring av underhållsfond	119	415	393	350
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	296	857	1 063	815
Soliditet %	50	50	49	48
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	652	652	652	652
Bostadshyra kr / kvm	1 220	1 202	1 188	1 122
Driftskostnad, kr / kvm	439	413	409	386
Ränta, kr / kvm	145	137	140	171
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	231	136	133	135
Lån, kr / kvm	8 031	8 146	8 261	8 587
Snittränta (%)	1,81	1,68	1,69	1,99

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>25 816 984</b>	<b>1 816 275</b>	<b>-162 045</b>	<b>577 182</b>
Disposition enligt föreningsstämma			577 182	-577 182
Avsättning till underhållsfond		765 000	-765 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-646 328	646 328	
Årets resultat				-280 478
<b>Vid årets slut</b>	<b>25 816 984</b>	<b>1 934 947</b>	<b>296 465</b>	<b>-280 478</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	
Årets resultat före fondförändring	415 137
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-280 478
Årets ianspråktagande av underhållsfond	-765 000
Summa över/underskott	646 328
	15 987

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

### Att balansera i ny räkning

**15 987**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

IKh  
EK SvS AN bw Sd HU

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 617 441	3 574 204
Övriga rörelseintäkter	3	190 872	230 047
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 808 313</b>	<b>3 804 251</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 161 458	-1 582 066
Övriga externa kostnader	7	-690 846	-436 059
Personalkostnader	8	-61 110	-59 798
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-695 048	-695 045
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 608 462</b>	<b>-2 772 968</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>199 851</b>	<b>1 031 283</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		393	307
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 722	-454 408
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-480 329</b>	<b>-454 101</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-280 478</b>	<b>577 182</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-280 478</b>	<b>577 182</b>

KW

EK SvS AW LW SP MW

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	52 824 428	53 519 476
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>52 824 428</u>	<u>53 519 476</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>52 824 428</u>	<u>53 519 476</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		27 413	-
Övriga fordringar		71 971	71 955
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	68 397	62 366
Summa kortfristiga fordringar		<u>167 781</u>	<u>134 321</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	2 410 677	2 057 860
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 578 458</u>	<u>2 192 181</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>55 402 886</u>	<u>55 711 657</u>

KW

ER SSS AW bw SP MV



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 816 984	25 816 984
Underhållsfond		1 934 947	1 816 275
Summa bundet eget kapital		<u>27 751 931</u>	<u>27 633 259</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		296 465	-162 045
Årets resultat		-280 478	577 182
Summa fritt eget kapital		<u>15 987</u>	<u>415 137</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>27 767 918</u>	<u>28 048 396</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	26 268 437	26 631 977
Summa långfristiga skulder		<u>26 268 437</u>	<u>26 631 977</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	363 540	378 954
Leverantörsskulder		424 755	180 767
Skatteskulder		34 884	13 838
Övriga skulder		42 937	67 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	500 415	389 991
Summa kortfristiga skulder		<u>1 366 531</u>	<u>1 031 284</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>55 402 886</u>	<u>55 711 657</u>

Kh

ER SRS AW bw SP MV

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	199 851	1 031 283
Avskrivningar	695 048	695 045
	<b>894 899</b>	<b>1 726 328</b>
Erhållen ränta	393	307
Erlagd ränta	-480 722	-454 408
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>414 570</b>	<b>1 272 227</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-33 460	35 593
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	350 661	-853 453
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>731 771</b>	<b>454 367</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-9 648 721	-
Amortering av låneskulder	9 269 767	-382 362
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-378 954</b>	<b>-382 362</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>352 817</b>	<b>72 005</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 057 860</b>	<b>1 985 855</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 410 677</b>	<b>2 057 860</b>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

OK SJS AW *kw* *sp* MV *kw*

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

10-82 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder		
Hyror bostäder	1 608 084	1 608 084
Hyror lokaler	183 017	180 358
<b>Summa</b>	<b>1 826 340</b>	<b>1 785 762</b>
	<b>3 617 441</b>	<b>3 574 204</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband		
Debiterad fastighetsskatt	59 744	117 600
Överlåtelseavgifter	87 528	87 528
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 928	9 014
Övriga intäkter	6 204	10 283
<b>Summa</b>	<b>30 468</b>	<b>5 622</b>
	<b>190 872</b>	<b>230 047</b>

ER SJS AW bw SP MV

Kh

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Bostäder		
Lokaler	-	16 808
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	1 400	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	13 116
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	7 641
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	47 539
VA & sanitet, installationer	-	5 000
Värme, installationer	2 295	22 764
Ventilation, installationer	18 174	25 821
Huskropp	3 275	-
Vattenskador	1 819	-
Klottersanering	33 055	36 747
<b>Summa</b>	<b>764</b>	<b>-</b>
	<b>60 782</b>	<b>175 435</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	15 274
Armaturer, gemensamma utrymmen	6 050	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	241 760	-
Huskropp, tak	-	21 502
Huskropp, fasader	-	-
<b>Summa</b>	<b>397 659</b>	<b>-</b>
	<b>645 469</b>	<b>36 776</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	193 804	166 274
Teknisk förvaltning	258 622	175 270
Besiktningkostnader	50 647	2 063
Snöröjning	-	2 065
Serviceavtal	28 216	17 253
Förbrukningsmaterial	23 366	9 270
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	14 525
El	103 048	93 159
Uppvärmning	435 627	472 367
Vatten och avlopp	118 492	126 176
Avfallshantering	90 222	82 949
Försäkringar	27 141	26 611
Systematiskt brandskyddsarbete	16 790	16 400
Hyressättningsavgift	332	-
Kabel-TV	36 968	36 238
Bredband	66 701	124 004
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	5 232	5 232
<b>Summa</b>	<b>1 455 207</b>	<b>1 369 855</b>

Kh

ER SJS AW MW SP MU

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 544	2 802
Frakter och transporter	550	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 686	1 159
Tele och post	3 375	3 486
Förvaltningskostnader	124 645	107 250
Revision	4 789	5 000
Jurist- och advokatkostnader	19 556	32 716
Bankkostnader	2 865	918
IT-tjänster	287	1 739
Övriga externa tjänster	483 022	280 389
Övriga externa kostnader	23 525	600
<b>Summa</b>	<b>690 846</b>	<b>436 059</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	46 500	45 501
<b>Summa</b>	<b>46 500</b>	<b>45 501</b>
Sociala avgifter	14 610	14 297
<b>Summa</b>	<b>61 110</b>	<b>59 798</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	695 048	695 045
<b>Summa</b>	<b>695 048</b>	<b>695 045</b>

ER SJS AW law SP MU Kh

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	47 885 129	47 885 129
-Mark	12 968 273	12 968 273
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>60 853 402</b>	<b>60 853 402</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-7 333 926	-6 638 881
Årets avskrivning	-7 333 926	-6 638 881
-Årets avskrivning på byggnader	-695 048	-695 045
	-695 048	-695 045
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-8 028 974</b>	<b>-7 333 926</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 824 428</b>	<b>53 519 476</b>
Varav		
Byggnader	39 856 155	40 551 203
Mark	12 968 273	12 968 273
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	38 200 000	32 800 000
Lokaler	12 220 000	9 675 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 420 000</b>	<b>42 475 000</b>
Varav byggnader	31 200 000	27 800 000

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	68 397	62 366
<b>Summa</b>	<b>68 397</b>	<b>62 366</b>

## Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 410 677	2 057 860
<b>Summa</b>	<b>2 410 677</b>	<b>2 057 860</b>

EX Svs AW bw SP MD Kh

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	363 540	378 954
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 115 315	1 515 816
Förfaller senare än fem år från balansdagen	15 153 122	25 116 161
<b>Summa</b>	<b>26 631 977</b>	<b>27 010 931</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	26 631 977	27 010 931
<b>Summa</b>	<b>26 631 977</b>	<b>27 010 931</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Swedbank	1,58 %	2023-08-25	6 689 315	-	167 000	6 522 315
Swedbank	2,33 %	2026-11-25	6 052 435	-	84 540	5 967 895
Swedbank	-	Löst	9 285 181	-	9 285 181	-
Swedbank	1,55 %	2021-04-23	4 984 000	-	112 000	4 872 000
SBAB	1,36 %	2029-10-11	-	9 269 767	-	9 269 767
<b>Summa</b>			<b>27 010 931</b>	<b>9 269 767</b>	<b>9 648 721</b>	<b>26 631 977</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 585	59 797
Förutbetalda intäkter	338 378	240 790
Upplupna revisionsarvoden	5 000	5 000
Upplupna driftskostnader	88 452	84 404
<b>Summa</b>	<b>500 415</b>	<b>389 991</b>

### Not 16 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	32 210 000	32 210 000
Fastighetsinteckningar	32 210 000	32 210 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>32 210 000</b>	<b>32 210 000</b>

Kh


SvS Aiv bau & mw EL

## Underskrifter

Malmö, 2020-04-02



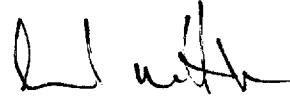
Sara Petersson  
Styrelseordförande



Sebastian von Schreeb



Martine Ulvtorp



Karl-Johan Wettin



Axel Wrede



Ellen Rothsberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-16



Kristina Hanevik  
Revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

## Räkenskapsåret 2019

Till föreningsstämman i Bostadsrättföreningen Idet 11

Org.nr 769615-4892

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt förvaltningen i Bostadsrättföreningen Idet 11 för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information av räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon handlat i strid med föreningens stadgar.

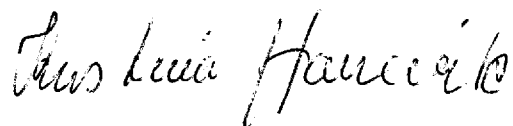
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisnings sed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag rekommenderar föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen avser.

Malmö 2020-04-16



Kristina Hanevik

Av föreningen vald revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

