

# Bostadsrättsföreningen Rabatten

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Rabatten**  
746000-1899  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rabatten, 746000-1899, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1939-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-14 hos Bolagsverket.


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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Adrieana Mohamad	Ordförande	2020
Christoffer Hansson	Ledamot	2020
Richard Asterland	Ledamot	2020
Linnéa Holmgren	Ledamot	2020
Martin Löfgren	Ledamot	2020
Gustav Linde	Ledamot	2020
Ordinarie revisorer		
BoRevision i Sverige AB	Extern revisor	2020
Valberedning		
Emmalinn Knutsson	Sammanställande	2020

På ordinarie föreningsstämma valdes Hoda Fakhro på BoRevision i Sverige AB som revisor. Hoda Fakhro har avslutat sin anställning på BoRevision i Sverige AB. Undertecknade revisor från BoRevision i Sverige AB har ersatt vald revisor och utfört granskningen.

#### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Rabatten 5 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 42 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 1935. Fastighetens adress är Lönngatan 44 A-F.

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1,5 rok	2,5 rok	4 rok
29 st	12 st	1 st

Total tomtarea:	1 930 kvm
Total bostadsarea:	2 239 kvm
Total lokalarea:	285 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne.

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

Bredablick Förvaltning  
Sydantenn & Tele  
Bredband2  
K&S Städ & Fönsterputs  
E.ON  
E.ON  
Örestads Bevakning  
Klottrets Fiende

Ekonomisk förvaltning  
Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Jour  
Serviceavtal klottersanering

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll


Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 62 215 kr och planerat underhåll för 14 063 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 2016-06-02 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 97 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 38 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden. 

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett.  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 3 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 47 medlemmar.  
7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 49 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

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2,5 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	1 886	1 834	1 718	1 721
Resultat efter finansiella poster	102	89	143	154
Förändring av underhållsfond	83	22	48	56
Resultat efter fondförändringar	19	67	95	98
Soliditet %	-4	-6	-7	-9
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	685	665	651	646
Årsavgift för lokal, kr / kvm	829	805	787	782
Driftskostnad, kr / kvm	407	371	328	334
Ränta, kr / kvm	37	37	38	35
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	38	38	22	22
Lån, kr / kvm	2 408	2 441	2 473	2 506
Snittränta (%)	1,52	1,53	1,53	1,41

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 lokalarean 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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>93 616</b>	<b>185 383</b>	<b>-717 161</b>	<b>88 790</b>
Disposition enligt föreningsstämma			88 790	-88 790
Avsättning till underhållsfond		97 000	-97 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-14 063	14 063	
Årets resultat				102 043
<b>Vid årets slut</b>	<b>93 616</b>	<b>268 320</b>	<b>-711 308</b>	<b>102 043</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-628 371
Årets resultat före fondförändring	102 043
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-97 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	14 063
Summa över/underskott	-609 265

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-609 265**

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 778 112	1 726 416
Övriga rörelseintäkter	3	107 469	107 180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 885 581</b>	<b>1 833 596</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-62 215	-62 448
Planerat underhåll	5	-14 063	-72 588
Driftskostnader	6	-1 028 383	-935 581
Övriga kostnader	7	-129 011	-121 650
Personalkostnader	8	-191 604	-195 745
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-266 209	-263 107
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 691 485</b>	<b>-1 651 119</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>194 096</b>	<b>182 477</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		226	410
Räntekostnader		-92 279	-94 097
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 053</b>	<b>-93 687</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>102 043</b>	<b>88 790</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>102 043</b>	<b>88 790</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>102 043</b>	<b>88 790</b>

K



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	4 706 366	4 672 334
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	65 369	-
		<u>4 771 735</u>	<u>4 672 334</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>4 771 735</u>	<u>4 672 334</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		11 232	-
Övriga fordringar		12 267	9 193
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	91 093	77 269
		<u>114 592</u>	<u>86 462</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	1 349 076	1 453 067
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 463 668</u>	<u>1 539 529</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>6 235 403</u>	<u>6 211 863</u>

K

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		93 616	93 616
Underhållsfond		268 320	185 383
		<u>361 936</u>	<u>278 999</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-711 308	-717 161
Årets resultat		102 043	88 790
		<u>-609 265</u>	<u>-628 371</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>-247 329</u>	<u>-349 372</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	5 525 000	6 079 000
		<u>5 525 000</u>	<u>6 079 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	554 000	82 000
Leverantörsskulder		92 978	97 680
Medlemmarnas reparationsfond		13 510	13 510
Skatteskulder		4 337	5 925
Övriga skulder		3 841	3 962
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	289 066	279 158
		<u>957 732</u>	<u>482 235</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>6 235 403</u>	<u>6 211 863</u>

*K*

## 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	194 096	182 478
Avskrivningar	266 209	263 107
	<b>460 305</b>	<b>445 585</b>
Erhållen ränta	226	410
Erlagd ränta	-92 280	-94 098
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>368 251</b>	<b>351 897</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-28 130	-10 914
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	3 498	-39 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>343 619</b>	<b>301 679</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-365 610	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-365 610</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 161 000	-
Amortering av låneskulder	-6 243 000	-82 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-82 000</b>	<b>-82 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-103 991</b>	<b>219 679</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 453 067</b>	<b>1 233 388</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 349 076</b>	<b>1 453 067</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. *u*

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Komponent; Tak och fasad	3%
Komponent; Elomläggning	4%
Komponent; Relining	5%
Komponent; Avfuktare	20%
Komponent; Portar	5%

*N*

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 534 548	1 489 740
Årsavgifter lokaler	236 364	229 476
Hyror lokaler	7 200	7 200
<b>Summa</b>	<b>1 778 112</b>	<b>1 726 416</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	87 204	87 204
Överlåtelseavgifter	4 602	3 396
Andrahandsuthyrningsavgifter	9 864	7 937
Övriga intäkter	5 798	8 643
<b>Summa</b>	<b>107 469</b>	<b>107 180</b>

## Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 493	17 120
Armaturer, gemensamma utrymmen	12 097	14 555
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	11 168	18 648
VA & sanitet, installationer	10 256	-
Värme, installationer	16 500	4 510
Ventilation, installationer	2 194	-
El, installationer	2 019	5 751
Huskropp	5 488	-
Markytor	-	1 864
<b>Summa</b>	<b>62 215</b>	<b>62 448</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	6 516
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	4 413
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	40 202
VA & sanitet, installationer	14 063	8 713
Huskropp, fönster	-	12 744
<b>Summa</b>	<b>14 063</b>	<b>72 588</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	76 024	71 100
Teknisk förvaltning	66 083	56 178
Besiktningkostnader	23 570	9 286
Bevakningskostnader	4 074	-
Serviceavtal	14 144	10 428
Förbrukningsmaterial	12 847	11 599
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	1 059
El	55 939	53 879
Uppvärmning	352 784	383 598
Vatten och avlopp	214 201	123 079
Avfallshantering	41 214	44 969
Försäkringar	31 765	27 509
Systematiskt brandskyddsarbete	-	9 113
Kabel-TV	46 492	44 340
Bredband	89 246	89 444
<b>Summa</b>	<b>1 028 383</b>	<b>935 581</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	2 184
Kostnader för transportmedel	-	189
Kontorsmaterial och trycksaker	90	866
Tele och post	2 407	2 365
Förvaltningskostnader	100 224	96 938
Revision	11 750	11 000
Jurist- och advokatkostnader	1 136	-
Bankkostnader	2 618	1 958
IT-tjänster	1 061	-
Övriga externa tjänster	2 725	-
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 350	5 250
Övriga externa kostnader	1 650	900
<b>Summa</b>	<b>129 011</b>	<b>121 650</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	69 750	68 250
Löner till anställda	76 048	80 696
<b>Summa</b>	<b>145 798</b>	<b>148 946</b>
Sociala avgifter	45 806	46 799
<b>Summa</b>	<b>191 604</b>	<b>195 745</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	266 209	258 703
Inventarier, maskiner och installationer	-	4 404
<b>Summa</b>	<b>266 209</b>	<b>263 107</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	7 298 756	7 298 756
-Mark	124 600	124 600
	<u>7 423 356</u>	<u>7 423 356</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	300 241	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	65 369	-
	<u>365 610</u>	<u>-</u>
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>7 788 966</b>	<b>7 423 356</b>
 <b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 751 022	-2 492 319
	<u>-2 751 022</u>	<u>-2 492 319</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-266 209	-258 703
	<u>-266 209</u>	<u>-258 703</u>
 <b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-3 017 231</b>	<b>-2 751 022</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>4 771 735</b>	<b>4 672 334</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	4 581 766	4 547 734
Mark	124 600	124 600
Pågående nyanläggningar	65 369	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	26 400 000	18 400 000
Lokaler	1 819 000	1 590 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>28 219 000</b>	<b>19 990 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	16 638 000	13 546 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	314 908	314 908
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>314 908</b>	<b>314 908</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-314 908	-310 504
	-314 908	-310 504
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-4 404
	-	-4 404
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-314 908</b>	<b>-314 908</b>
<b>Redovisat värde</b>	-	-

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	91 093	77 269
<b>Summa</b>	<b>91 093</b>	<b>77 269</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 326 588	1 436 229
Placeringskonto Handelsbanken	22 488	16 838
<b>Summa</b>	<b>1 349 076</b>	<b>1 453 067</b>



### Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	554 000	82 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	5 525 000	328 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	5 751 000
<b>Summa</b>	<b>6 079 000</b>	<b>6 161 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	6 079 000	6 161 000
<b>Summa</b>	<b>6 079 000</b>	<b>6 161 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	1,45 %	2019-12-01	486 000	-	486 000	-
Stadshypotek	1,52 %	2019-12-30	5 675 000	-	5 675 000	-
Stadshypotek	1,00 %	2020-03-02	-	486 000	7 000	479 000
Stadshypotek	0,94 %	2023-12-30	-	5 675 000	75 000	5 600 000
<b>Summa</b>			<b>6 161 000</b>	<b>6 161 000</b>	<b>6 243 000</b>	<b>6 079 000</b>

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

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	91 665	89 694
Förutbetalda intäkter	108 050	102 183
Upplupna revisionsarvoden	11 000	10 000
Upplupna driftskostnader	78 351	77 281
<b>Summa</b>	<b>289 066</b>	<b>279 158</b>

## Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	6 345 000	6 345 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 345 000</b>	<b>6 345 000</b>

### Underskrifter

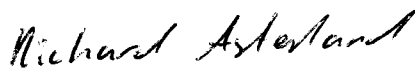
Malmö, 2020-04-24



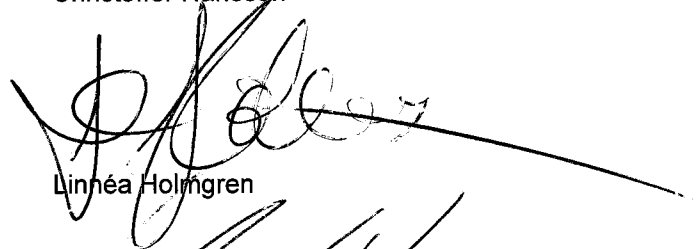
Adrieana Mohamad  
Styrelseordförande



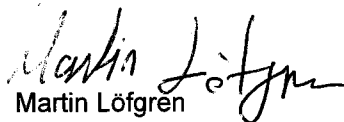
Christoffer Hansson



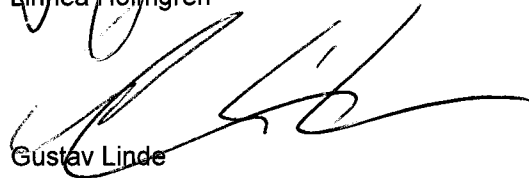
Richard Asterland



Linnea Holmgren



Martin Löfgren



Gustav Linde

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-29  
BoRevision i Sverige AB



Afrodita Cristea  
Extern revisör

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Rabatten, org.nr. 746000-1899

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rabatten för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.


---

#### Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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. 

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

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Vid avlämnandet av denna revisionsberättelse har av stämman vald revisor avslutat sin anställning på BoRevision i Sverige AB. Undertecknade revisor från BoRevision i Sverige AB, som inte är vald av stämman, har ersatt ordinarie revisor, och har utfört granskningen.

### 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 29/04 2020

Afrodita Cristea  
BoRevision i Sverige AB  
Extern 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 intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker 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 intäker**

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 intäker 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 intäker.

### **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)

