



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Bruksparken 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-06-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-07-10 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Vellinge.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen BRUKSPARKENS SAMFÄLLIGHETSFÖRENING. Föreningens andel är 12,5 procent. Samfälligheten förvaltar markskötsel, snöröjning.

##### Styrelsen

Jesper Johan Roland Jönsson	Ordförande	
Annette Sofie Nilsson	Sekreterare	
Cecilia Maria Muranius	Kassör	
Björn Edvin Roland Jönsson	Ledamot	
Petra Anna Cecilia Löfberg	Ledamot	
Eva Malin Schmiedtke	Ledamot	Avgått under året

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

### Valberedning

Johan Möller  
Markus Olsson

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-10-22.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Hököpinge 55:86	2009	Vellinge

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

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

Uppvärmning sker via gaspanna.

### Byggnadsår och ytor

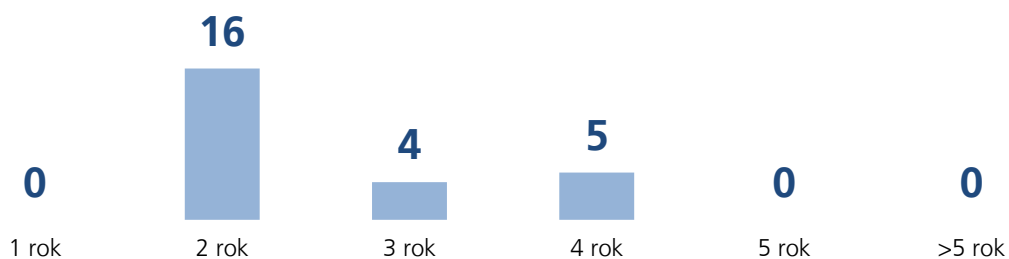
Fastigheten bebyggdes 1993 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1993.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 787 m<sup>2</sup>, varav 1 787 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
löpande underhåll	2019	OVK, musfällor, spolning av sopkärl och soprum, rörelselampor i trapphus och entré, belysning på parkeringen
löpande underhåll	2018	spolning av soprum, nedsågning av träd, musfällor,
löpande underhåll	2017	ansning och nedsågning av träd, spolning av alla rör i alla lägenheter
löpande underhåll	2017	Översyn av tak, rensning och reparation av hängrännor och stuprör



Planerat underhåll	År	Kommentar
underhåll utifrån underhållsplan	2020	SBA kontroll, renovering av soprum, rensning av takrännor, takbesiktning, lagning av tegelfasad, tvätt av takpannor

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges bostadsrättscentrum AB

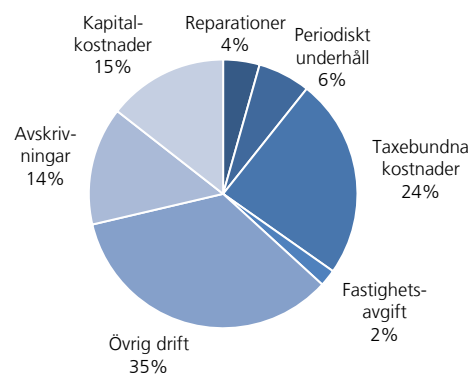
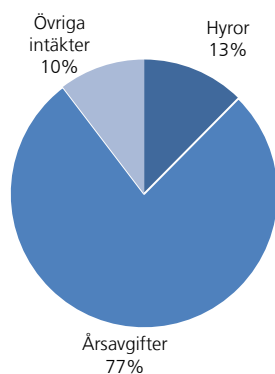
### Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 486 359</b>	<b>1 631 716</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 358 191	1 369 759
Finansiella intäkter	22	41
Medlemsinsatser	850 000	800 000
Ökning av kortfristiga skulder	32 621	30 151
	<b>2 240 834</b>	<b>2 199 951</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 193 668	1 029 350
Finansiella kostnader	240 432	216 589
Ökning av kortfristiga fordringar	8 426	9 886
Minskning av långfristiga skulder	95 410	89 484
	<b>1 537 935</b>	<b>1 345 308</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 189 257</b>	<b>2 486 359</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>702 898</b>	<b>854 643</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 1 377 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

Infarten till parkeringen är fortfarande inte åtgärdad, grävdes upp då utbyggnaden av Bruksparken påbörjades, lagts på grus några gånger men den körs upp igen, skulle återställas när gatan var klar vilket inte skett.

Trapphusbelysningen slutade att fungera och efter en längre tid med mörkt trapphus byttes alla lamporna ut, antalet blev färre och nu tänds lamporna på rörelse vilket på sikt är mer energisnålt.

Haft problem med belysningen på parkeringen, stod vatten i stolparna och ett större ingrepp fick göras och då byttes samtidigt lamporna till LED.

Föreningen har fortfarande hyreslägenheter, totalt 3 st kvar, en del kostnader har varit pga bl.a byte av spis

Varit stopp i avloppet i nån lägenhet där spolbil fått anlitas och föreningen har tagit kostnaden då stoppet suttit längre ner.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelse under året: 4 st

Nyupplåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

### Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	656	645	676	676
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1359	1 499	1 342	1 332
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 214	10 274	11 336	11 393
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	39	39	31	31
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	79	91	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	66	64	63	62
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	135	121	108	93
Soliditet (%)	50	49	47	47
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-314	-114	183	213
Nettoomsättning (tkr)	1 286	1 370	1 428	1 424

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 787 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	16 530 449	684 961	0	15 845 488
Upplåtelseavgifter	599 382	165 039	0	434 343
Fond för yttre underhåll	589 533	544 101	0	45 432
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 719 364</b>	<b>1 394 101</b>	<b>0</b>	<b>16 325 263</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-960 791	-544 101	-114 274	-302 416
Årets resultat	-314 022	-314 022	114 274	-114 274
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 274 814</b>	<b>-858 123</b>	<b>0</b>	<b>-416 690</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>16 444 550</b>	<b>535 978</b>	<b>0</b>	<b>15 908 573</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-314 022
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-416 691
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-544 101
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 274 814</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

106 061
<b>-1 168 753</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 286 393	1 369 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	71 798	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 358 191</b>	<b>1 369 759</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-921 942	-844 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-209 314	-131 668
Personalkostnader	Not 6	-62 412	-52 734
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-238 136	-238 136
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 431 804</b>	<b>-1 267 486</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-73 613</b>	<b>102 273</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 432	-216 589
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-240 410</b>	<b>-216 548</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-314 022</b>	<b>-114 274</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-314 022</b>	<b>-114 274</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	29 979 857	30 217 993
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>29 979 857</b>	<b>30 217 993</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>29 979 857</b>	<b>30 217 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	3 230 642	2 519 318
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>3 230 642</b>	<b>2 519 318</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 230 642</b>	<b>2 519 318</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>33 210 499</b>	<b>32 737 311</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 129 831	16 279 831
Fond för yttre underhåll	Not 10	589 533	45 432
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 719 364</b>	<b>16 325 263</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-960 791	-302 416
Årets resultat		-314 022	-114 274
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 274 814</b>	<b>-416 690</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 444 550</b>	<b>15 908 573</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 776 767	3 498 223
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 776 767</b>	<b>3 498 223</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 565 829	12 939 783
Leverantörsskulder		73 828	82 887
Skatteskulder		67 850	66 300
Övriga skulder		28 557	83 814
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	253 118	157 731
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 989 182</b>	<b>13 330 515</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>33 210 499</b>	<b>32 737 311</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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 053 449	1 031 470
Årsavgifter - bortfall	-4 369	0
Hyror bostäder	168 482	280 404
Bredbandsintäkter	68 821	57 875
Öresutjämning	10	10
	<b>1 286 393</b>	<b>1 369 759</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	71 798	0
	<b>71 798</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	51 200	13 204
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 700	8 165
	Städning entreprenad	28 400	26 790
	OVK Obl. Ventilationskontroll	35 938	0
	Hissbesiktning	3 668	0
	Myndighetstillsyn	9 375	0
	Serviceavtal	6 397	2 001
	Förbrukningsmateriel	4 242	180
	Brandskydd	0	1 623
		<b>151 920</b>	<b>51 963</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	1 800
	Brf Lägenheter	0	46 194
	Tvättstuga	7 119	0
	Lås	4 791	6 963
	VVS	32 229	47 367
	Värmeanläggning/undercentral	0	88 943
	Ventilation	7 093	0
	Elinstallationer	18 584	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 850	0
	Hiss	1 552	0
	Vattenskada	0	49 945
		<b>73 218</b>	<b>241 212</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Värmeanläggning	10 811	0
	Elinstallationer	95 250	0
		<b>106 061</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 110	68 978
	Gas	177 012	141 635
	Vatten	118 151	114 932
	Sophämtning/renhållning	37 289	41 960
		<b>402 562</b>	<b>367 506</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	13 873	12 498
	Självrisk	9 300	0
	Samfällighetsavgift	40 883	39 850
	Bredband	89 700	98 494
		<b>153 756</b>	<b>150 842</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 425</b>	<b>33 425</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>921 942</b>	<b>844 948</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	625	625
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 635
	Juridiska åtgärder	76 798	3 344
	Inkassering avgift/hyra	425	1 513
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	16 250
	Föreningskostnader	406	746
	Styrelseomkostnader	0	4 284
	Förvaltningsarvode	46 580	45 173
	Administration	3 159	3 132
	Korttidsinventarier	2 875	0
	Konsultarvode	54 133	25 000
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 336
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 620	4 530
	Övriga driftskostnader	0	21 100
		<b>209 314</b>	<b>131 668</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internervisor	47 500	40 700
	Sociala kostnader	14 912	12 034
		<b>62 412</b>	<b>52 734</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	238 136	238 136
		<b>238 136</b>	<b>238 136</b>



<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 695 483	31 695 483
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 695 483</b>	<b>31 695 483</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 477 490	-1 239 354
	Årets avskrivningar enligt plan	-238 136	-238 136
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 715 626</b>	<b>-1 477 490</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>29 979 857</b>	<b>30 217 993</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 023 000	4 023 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 200 000	10 000 000
	Taxeringsvärde mark	2 679 000	2 233 000
		<b>15 879 000</b>	<b>12 233 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	15 879 000	12 233 000
		<b>15 879 000</b>	<b>12 233 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	33 507	32 959
	Klientmedel hos SBC	3 189 257	2 486 359
	Fordringar kreditfakturor	7 878	0
		<b>3 230 642</b>	<b>2 519 318</b>
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	45 432	48 788
	Reservering enligt stadgar	544 101	36 699
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-40 055
	<b>Vid årets slut</b>	<b>589 533</b>	<b>45 432</b>

**Not 11** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2019-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SBAB	1,550 %	3 484 089	3 502 633	2020-05-20
SBAB	1,530 %	2 448 500	2 466 500	2021-01-12
SBAB	1,530 %	3 498 134	3 515 604	2021-01-12
SBAB	1,450 %	3 447 864	3 469 180	2021-05-10
SBAB	1,450 %	3 464 009	3 484 089	2021-05-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>16 342 596</b>	<b>16 438 006</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 565 829	-12 939 783	
		<b>12 776 767</b>	<b>3 498 223</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 800 000 kr.

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

**Not 12** STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar

<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
17 850 000	17 850 000

**Not 13** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Arvoden  
Sociala avgifter  
Ränta  
Avgifter och hyror

<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
46 500	45 500
14 600	14 296
20 434	16 987
171 584	80 948
<b>253 118</b>	<b>157 731</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Anlitat hjälp för framtagande av underhållsplan som nu står färdig inför nya året, underhållsplanen ligger på 30 år där kostnaderna kommer slå lite högre vissa år. I genomsnitt kommer underhållsarbetet kosta ca. 430 000:- ex moms per år

---

## Styrelsens underskrifter

---

VELLINGE den 27/10 2020

Jesper Johan Roland Jönsson  
Ordförande



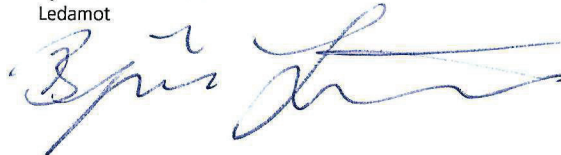
Annette Sofie Nilsson  
Sekreterare



Cecilia Maria Muranius  
Kassör



Björn Edvin Roland Jönsson  
Ledamot



Petra Anna Cecilia Löfberg  
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/10 2020  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bruksparken 8, 769620-2238

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bruksparken 8 för år 2019.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bruksparken 8 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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
- 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 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 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.

### Anmärkning

Styrelsen har ej avgivit årsredovisningen så att det varit möjligt att hålla årsstämman enligt den, i föreningslagen, stipulerade tidsperioden om sex månader efter räkenskapsårets utgång.

Malmö den 27/10 2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 075 000	1 053 449	1 115 000
Årsavgifter - bortfall	0	-4 369	0
Hyror bostäder	168 000	168 482	169 000
Bredbandsintäkter	70 000	68 821	73 000
Öresutjämning	0	10	0
Försäkringsersättning	0	71 798	0
	<b>1 313 000</b>	<b>1 358 191</b>	<b>1 357 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-14 000	-51 200	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-14 000	-12 700	-15 000
Städning entreprenad	-28 000	-28 400	-22 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-35 938	-40 000
Hissbesiktning	0	-3 668	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-9 375	0
Serviceavtal	-3 000	-6 397	-2 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-4 242	-5 000
Brandskydd	-3 000	0	0
	<b>-65 000</b>	<b>-151 920</b>	<b>-100 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-116 000	0	-75 000
Brf Lägenheter	0	0	-100 000
Tvättstuga	0	-7 119	0
Lås	0	-4 791	0
VVS	0	-32 229	0
Ventilation	-45 000	-7 093	0
Elinstallationer	0	-18 584	-120 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-1 850	0
Hiss	0	-1 552	-5 000
Tak	0	0	-20 000
Fönster	0	0	-10 000
	<b>-161 000</b>	<b>-73 218</b>	<b>-330 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Värmeanläggning	0	-10 811	0
Elinstallationer	0	-95 250	0
	<b>0</b>	<b>-106 061</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-72 000	-70 110	-58 000
Gas	-148 000	-177 012	-169 000
Vatten	-115 000	-118 151	-112 000
Sophämtning/renhållning	-44 000	-37 289	-40 000
	<b>-379 000</b>	<b>-402 562</b>	<b>-379 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-14 000	-13 873	-16 500
Självrisk	0	-9 300	0
Samfällighetsavgift	-42 000	-40 883	-40 000
Bredband	-103 000	-89 700	-101 500
	<b>-159 000</b>	<b>-153 756</b>	<b>-158 000</b>

<b>BUDGET forts.</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-34 447	-34 425	-34 000
	<b>-34 447</b>	<b>-34 425</b>	<b>-34 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-1 000	-625	-1 000
Medlemsinformation	0	0	-2 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 936	-5 000
Juridiska åtgärder	0	-76 798	0
Inkassering avgift/hyra	0	-425	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-13 750	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	0
Styrelseomkostnader	-5 000	0	0
Förvaltningsarvode	-48 000	-46 580	-46 000
Administration	-4 000	-3 159	-6 000
Korttidsinventarier	0	-2 875	0
Konsultarvode	0	-54 133	0
Tidningar facklitteratur	-2 000	-1 007	-2 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 620	-5 000
	<b>-88 000</b>	<b>-209 314</b>	<b>-82 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Styrelsearvode	-47 000	-47 500	-46 500
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-14 912	-15 000
	<b>-62 000</b>	<b>-62 412</b>	<b>-61 500</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-239 000	-238 136	-239 000
	<b>-239 000</b>	<b>-238 136</b>	<b>-239 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 187 447</b>	<b>-1 431 804</b>	<b>-1 383 500</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>125 553</b>	<b>-73 613</b>	<b>-26 500</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	22	0
Låneräntor	-222 000	-240 273	-222 000
Räntekostnader skattekonto	0	-2	0
Övriga räntekostnader	0	-157	0
	<b>-222 000</b>	<b>-240 410</b>	<b>-222 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-96 447</b>	<b>-314 022</b>	<b>-248 500</b>



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)