





# 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 Lund Stinsen 3

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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- 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 att höjas.

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

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2005-02-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i LUND.

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

##### Styrelsen

Annika Åkerblom	Ordförande
Patrik Kühn	Vice ordförande
Henrik Ahlman	Ledamot
Ingar Nilsson	Ledamot
Petter Olofsson	Ledamot

Christina Anderberg	Suppleant
Caroline Ohlsson	Suppleant

Sade upp sin plats i styrelsen.  
Deltog inte i styrelsearbetet efter  
den 18 augusti 2019.

Nelly Viebke	Suppleant
--------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Peter Olsson

Ordinarie Extern

Ernst & Young

### Valberedning

Christa Hansson

Charlotta Rempe

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-04.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STINSEN 3	2004	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

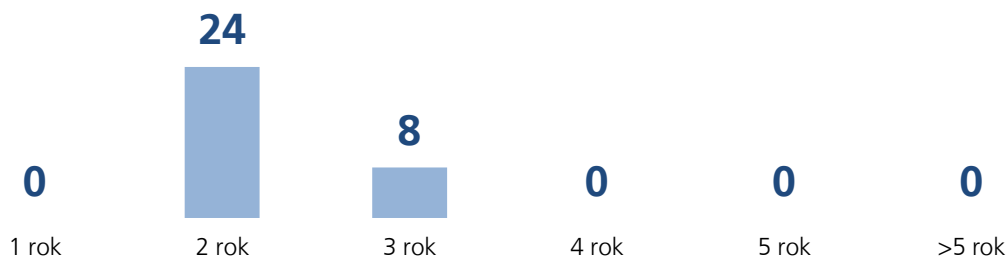
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 802 m<sup>2</sup>, varav 1 736 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 66 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	20 m <sup>2</sup>	Tills vidare (3 månaders uppsägningstid).
Förråd	40 m <sup>2</sup>	Tills vidare (3 månaders uppsägningstid).
Mobilantenn	1 m <sup>2</sup>	2021-12-31 (6 månaders löpande uppsägningstid)



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Ny tvättmaskin	2019	
Nytt porttelefonisystem	2019	
Ny fjärrvärmeundercentral samt bl.a. nya stamventiler, nya radiatorventiler och -termostater	2013	
Nytt yttertak	2010	
Nya fogar i tegelfasaden och byte av vissa tegelbalkar	2010	
Byte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar	2007	
Renovering av trappuppgångar	2007	
Nytt elsystem	2005	
Nya horisontella avloppsstammar	2005	
Nya balkonger	1993	
Nya fönster	1983	
Nya kall- och varmvattenledningar	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av golv och konstruktion för avrinning för två trasiga balkonger	2020	
Renovering av ventilation	2020	Preliminär åtgärd. Behov ska undersökas under 2020.
Ny mangel	2021	
Skrotning av gasledning	2021	
Toppning av asfalt på parkering	2021	
Byte av spygatt med mera	2021	
Lagning och målning av träpanel på miljöhus	2021	
Byte av kallvattenservis	2022	
Uppdatering av underhållsplan	2022	
Nytt papptak på miljöhus	2023	
Byte av VVC-pump	2023	
Byte av torkskåp	2023	Ny maskin köps in då maskinen kräver kostsam reparation nästa gång så exakt årtal är oklart.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Kraftringen AB
Elhandel	E.ON Energilösningar AB
Elnät	Kraftringen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Stadsbostäder
Service av undercentral för fjärrvärme	Svensk Energi Consult AB
Revision	Ernst & Young Aktiebolag
Fiberanslutning	Kraftringen AB
Sophämtning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Mobilt bredband	Hi3G Access AB
Gångbanerenhållning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Service av utrustning i tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice Aktiebolag

## Föreningens ekonomi

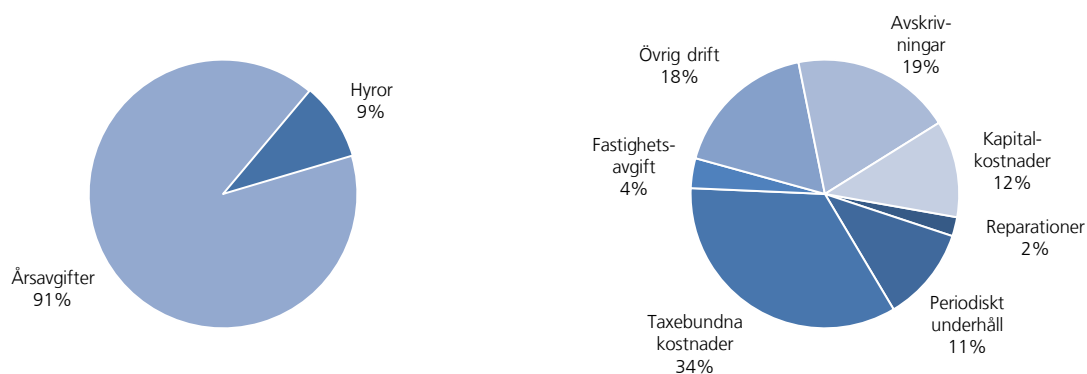
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>788 006</b>	<b>659 250</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 333 658	1 331 342
Finansiella intäkter	10	13
Ökning av kortfristiga skulder	23 123	55 055
	<b>1 356 791</b>	<b>1 386 410</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	865 952	658 760
Finansiella kostnader	146 751	145 166
Ökning av kortfristiga fordringar	24 890	23 728
Minskning av långfristiga skulder	120 000	430 000
	<b>1 157 593</b>	<b>1 257 654</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>987 204</b>	<b>788 006</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>199 198</b>	<b>128 756</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

- Porttelefonisystemet byttes ut.
- Finopti AB anlitas för att hantera omförhandling av de lån som har villkorsändringsdag under 2020.
- Ny tvättmaskin beställdes (installerades 2019).
- Föreningen har blivit medlem i Bostadsrätterna som underlättar arbetet för 8 500 bostadsrättsföreningar och driver frågor som är viktiga för oss. Som medlem får vi bland annat ekonomisk, juridisk och teknisk rådgivning samt utbildningar för styrelsen.
- Kontroll av balkonggolv och avrinning från dessa har utförts med konsulter och offert för åtgärder av två balkonger har accepterats.
- Information till medlemmarna har uppdaterats och arbetet med att ta fram en webbplats för föreningen har påbörjats.
- Energideklarationen har uppdaterats.
- Klagomål på renovering respektive mögelpåväxt, besiktning efter vattenskada, frågor om andrahandsuthyrningar med mera har hanterats.
- Städ dagar vår och höst har utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	697	697	683	683
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	273	273	341	355
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	5 192	5 261	5 509	5 808
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	18	16
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	162	170	173	179
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	35	28	28	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	81	84	89	132
Soliditet (%)	65	65	63	62
Resultat efter finansiella poster (tkr)	80	287	222	111
Nettoomsättning (tkr)	1 334	1 331	1 311	1 313

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 736 m<sup>2</sup> bostäder och 66 m<sup>2</sup> lokaler.



## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	14 599 963	0	0	14 599 963
Upplåtelseavgifter	813 528	0	0	813 528
Fond för yttre underhåll	1 709 087	416 000	0	1 293 087
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>17 122 578</b>	<b>416 000</b>	<b>0</b>	<b>16 706 578</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	66 630	-416 000	286 812	195 817
Årets resultat	80 348	80 348	-286 812	286 812
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>146 977</b>	<b>-335 652</b>	<b>0</b>	<b>482 630</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 269 556</b>	<b>80 348</b>	<b>0</b>	<b>17 189 208</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	80 348
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	482 630
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>146 978</b>

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

142 153
<b>289 131</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	1 333 598	1 331 102
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	240
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 333 658</b>	<b>1 331 342</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-775 939	-594 020
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 013	-64 740
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-240 617	-240 617
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 106 569</b>	<b>-899 377</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>227 089</b>	<b>431 965</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		10	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-146 751	-145 166
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-146 741</b>	<b>-145 153</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>80 348</b>	<b>286 812</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>80 348</b>	<b>286 812</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	Not 7	25 387 661	25 602 519
Inventarier	Not 8	61 250	87 009
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>25 448 911</b>	<b>25 689 528</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>25 448 911</b>	<b>25 689 528</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		60	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 095 590	871 980
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	29 567	29 089
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 125 217</b>	<b>901 129</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 125 217</b>	<b>901 129</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>26 574 128</b>	<b>26 590 658</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		15 413 491	15 413 491
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 709 087	1 293 087
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>17 122 578</b>	<b>16 706 578</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		66 630	195 817
Årets resultat		80 348	286 812
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>146 977</b>	<b>482 630</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 269 556</b>	<b>17 189 208</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 200 000	8 083 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 200 000</b>	<b>8 083 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 813 000	1 050 000
Leverantörsskulder		65 163	63 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	226 410	204 942
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 104 573</b>	<b>1 318 450</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>26 574 128</b>	<b>26 590 658</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier (Fiber)	10 år	10 år
Inventarier (Torktumlare)	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Årsavgifter	1 209 508	1 209 508
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror parkering	40 600	42 000
Hyror förråd	2 500	0
Hyror antennplats	62 946	61 549
Öresutjämning	44	45
	<b>1 333 598</b>	<b>1 331 102</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Övriga intäkter	60	240
	<b>60</b>	<b>240</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	92 504	38 808
	Fastighetsskötsel beställning	538	750
	Snöröjning/sandning	1 688	5 763
	Städning entreprenad	0	34 320
	Myndighetstillsyn	8 125	0
	Serviceavtal	0	12 826
	Förbrukningsmateriel	5 953	754
	Brandskydd	1 885	0
		<b>110 692</b>	<b>93 221</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	3 290	4 244
	VVS	0	750
	Värmeanläggning/undercentral	9 452	8 099
	Elinstallationer	10 971	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 415	0
	Balkonger/altaner	537	0
	Vattenskada	0	11 200
		<b>28 665</b>	<b>24 293</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	44 153	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	98 000	0
		<b>142 153</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	38 349	32 466
	Värme	292 545	295 602
	Vatten	62 791	48 072
	Sophämtning/renhållning	35 818	38 087
		<b>429 502</b>	<b>414 227</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	19 823	19 495
		<b>19 823</b>	<b>19 495</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>45 104</b>	<b>42 784</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>775 939</b>	<b>594 020</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	1 332	1 332
	Revisionsarvode extern revisor	17 750	19 000
	Föreningskostnader	2 181	601
	Styrelseomkostnader	0	2 400
	Fritids- och trivselkostnader	343	1 558
	Förvaltningsarvode	37 064	36 220
	Förvaltningsarvoden övriga	644	0
	Administration	3 595	1 816
	Konsultarvode	19 959	1 813
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 145	0
		<b>90 013</b>	<b>64 740</b>



<b>Not 6</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Byggnad	214 858	214 858
	Inventarier	25 759	25 759
		<b>240 617</b>	<b>240 617</b>
<b>Not 7</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	27 500 096	27 500 096
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>27 500 096</b>	<b>27 500 096</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 897 577	-1 682 718
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 858	-214 858
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 112 435</b>	<b>-1 897 577</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>25 387 661</b>	<b>25 602 519</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 014 275	6 014 275
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	13 904 000	13 200 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	11 400 000
		<b>26 304 000</b>	<b>24 600 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	26 200 000	24 600 000
	Lokaler	104 000	0
		<b>26 304 000</b>	<b>24 600 000</b>
<b>Not 8</b>	INVENTARIER	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	190 045	190 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>190 045</b>	<b>190 045</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-103 036	-77 277
	Årets avskrivningar enligt plan	-25 759	-25 759
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-128 795</b>	<b>-103 036</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>61 250</b>	<b>87 009</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	89 767	63 035
	Skattefordran	18 619	20 939
	Klientmedel hos SBC	987 204	788 006
		<b>1 095 590</b>	<b>871 980</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Försäkring		20 301	0
	Kabel-TV		0	19 823
	Förvaltningsarvode		9 266	9 266
			<b>29 567</b>	<b>29 089</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början		1 293 087	1 077 087
	Reservering enligt stadgar		416 000	216 000
	Reservering av 2015 års resultat		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 709 087</b>	<b>1 293 087</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT		<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
		<b>Räntesats 2019-12-31</b>			
	Handelsbanken	1,460 %	2 583 000	2 583 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,490 %	2 300 000	2 300 000	2020-03-30
	Swedbank	1,540 %	1 600 000	1 600 000	2021-01-25
	Swedbank	2,350 %	1 600 000	1 600 000	2025-01-24
	Sparbanken	1,230 %	930 000	1 050 000	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 013 000</b>	<b>9 133 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 813 000	-1 050 000	
			<b>3 200 000</b>	<b>8 083 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 413 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		9 985 000	9 985 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Extern revisor	0	17 000
	Ränta	14 564	13 904
	Avgifter och hyror	104 986	124 785
	Värme	42 253	43 067
	Sophämtning/renhållning	0	3 235
	El	3 453	2 951
	Tvättstuga	44 153	0
	Revisionsarvode	17 000	0
		<b>226 409</b>	<b>204 942</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Se planerat underhåll.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den 7 / 7 2020



Annika Åkerblom  
Ordförande



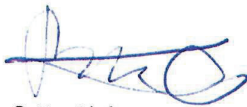
Patrik Kühn  
Vice ordförande



Henrik Ahlman  
Ledamot



Ingar Nilsson  
Ledamot



Petter Olofsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2020  
Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lund Stinsen 3, org.nr 769610-3345

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Stinsen 3 för år 2019-01-01 - 2019-12-31

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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.

10



## 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 Lund Stinsen 3 för år 2019-01-01 - 2019-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 tryggt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 4 maj 2020

Ernst & Young AB



Peter Olsson  
Auktoriserad revisor

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2020</b>	<b>Utfall 2019</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 233 000	1 209 508	1 209 000
Hyror lokaler	18 000	18 000	18 000
Hyror parkering	42 000	40 600	42 000
Hyror förråd	4 000	2 500	0
Hyror antennplats	60 000	62 946	60 000
Öresutjämning	0	44	0
Övriga intäkter	0	60	0
	<b>1 357 000</b>	<b>1 333 658</b>	<b>1 329 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-87 000	-92 504	-39 000
Fastighetskötsel beställning	-1 000	-538	-3 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	0	-2 000
Snöröjning/sandning	-25 000	-1 688	-25 000
Städning entreprenad	0	0	-35 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-16 000	0	0
Myndighetstillsyn	0	-8 125	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-14 000	0	-7 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-5 953	-6 000
Brandskydd	0	-1 885	-3 000
	<b>-147 000</b>	<b>-110 692</b>	<b>-121 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	0	0	-47 000
Tvättstuga	0	-47 443	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-9 452	0
Elinstallationer	0	-10 971	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-4 415	0
Balkonger/altaner	-42 875	-537	0
	<b>-42 875</b>	<b>-72 818</b>	<b>-47 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Tvättstuga	-66 368	0	0
VVS	-10 000	0	0
Ventilation	-26 000	0	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	-98 000	0
	<b>-102 368</b>	<b>-98 000</b>	<b>0</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-34 000	-38 349	-32 000
Värme	-308 000	-292 545	-313 000
Vatten	-49 000	-62 791	-49 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-35 818	-41 000
	<b>-431 000</b>	<b>-429 502</b>	<b>-435 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-21 000	-19 823	-21 000
	<b>-21 000</b>	<b>-19 823</b>	<b>-21 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-45 133	-45 104	-44 000
	<b>-45 133</b>	<b>-45 104</b>	<b>-44 000</b>



<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-1 332	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-17 750	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 181	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	0	-6 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-343	-2 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 064	-39 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-644	-4 000
Administration	-3 000	-3 595	-9 000
Konsultarvode	0	-19 959	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-7 145	0
	<b>-70 000</b>	<b>-90 013</b>	<b>-83 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Bilersättning skattefri	0	0	-1 000
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-215 000	-214 858	-215 000
Inventarier	-26 000	-25 759	-26 000
	<b>-241 000</b>	<b>-240 617</b>	<b>-241 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 100 376</b>	<b>-1 106 569</b>	<b>-993 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>256 624</b>	<b>227 089</b>	<b>336 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	10	0
Låneräntor	-150 000	-146 750	-150 000
Övriga räntekostnader	0	-1	0
	<b>-150 000</b>	<b>-146 741</b>	<b>-150 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>106 624</b>	<b>80 348</b>	<b>186 000</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)