

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Dissidenten**

716407-2956

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) som äger fastigheten Kastanjen 1, Lund. Byggnaden är uppförd 1905 och består av ett flerbostadshus i centrala Lund med 10 lägenheter upplåtna med bostadsrätt och en lokal avsedd för uthyrning.

### **Styrelse**

Styrelsen har sedan föreningsstämman våren 2017 haft följande sammansättning:

Karin Öhrström Chrisander, ordförande och kassör  
Gustav Grytzell Månsson, vice ordförande och kassör  
Simon Lundqvist, sekreterare

Anita Tran, suppleant  
Anders Fasth Gillstedt, suppleant  
Sebastian Petersson, suppleant

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Anders Henningsson

### **Lägenhetsöverlåtelse**

Under året har tre bostadslägenheter överlåtits.

### **Förvaltning**

Till sin hjälp med den ekonomiska förvaltningen anlitar styrelsen Addinord Redovisningsbyrå AB.

### **Årsavgiften**

Årsavgifterna höjdes senast med 5% från och med mars 2009.



### Planerat underhåll

Styrelsen har för avsikt att återuppta arbetet med framtagande av ny underhållsplan.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året arbetat fram nya stadgar, vilka antagits av årsstämman 2017-06-12 och vid extra stämma 2017-09-05.

Årsstämman 2017-06-12 beslutade vidare att bostadsrätten till butikslokalen i källaren skulle upphöra. Styrelsens avsikt är att denna lokal framöver skall upplåtas med hyresrätt.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Nettoomsättning, tkr	485	497	497	497
Resultat efter finansiella poster, tkr	33	-22	-231	20
Soliditet (%)	36,1	35,4	47,2	51,6
Fond för yttre underhåll	352	332	312	292
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	676	676	676
Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	48	41	38	59
Lån, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 041	4 041	3 167	2 969

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	1 698 645	332 327	-347 403	-22 461	1 661 108
Disposition av föregående års resultat:		19 974	-42 435	22 461	0
Årets resultat				33 040	33 040
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 698 645</b>	<b>352 301</b>	<b>-389 838</b>	<b>33 040</b>	<b>1 694 148</b>

**Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-389 838
årets vinst	33 040
	<b>-356 798</b>

behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond	19 974
i ny räkning överföres	-376 772
	<b>-356 798</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Årsavgifter		484 560	496 800
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>484 560</b>	<b>496 800</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-572	-13 607
Driftkostnader	4	-218 374	-209 551
Övriga externa kostnader	5	-67 996	-132 415
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-130 275	-132 375
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-417 217</b>	<b>-487 948</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 343</b>	<b>8 852</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 303	-31 373
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 303</b>	<b>-31 313</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>33 040</b>	<b>-22 461</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>33 040</b>	<b>-22 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>33 040</b>	<b>-22 461</b>

*AK*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	4 388 758	4 514 836
Inventarier	7	0	4 197
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 388 758</b>	<b>4 519 033</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 388 758</b>	<b>4 519 033</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		52 840	1 350
Övriga fordringar		59	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 482	12 174
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>65 381</b>	<b>13 583</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	243 433	155 285
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>243 433</b>	<b>155 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>308 814</b>	<b>168 868</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 697 572</b>	<b>4 687 901</b>

*M/*  
*4/17*

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		1 698 645	1 698 645
Fond för yttre underhåll		352 301	332 327
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 050 946</b>	<b>2 030 972</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-389 838	-347 403
Årets resultat		33 040	-22 461
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-356 798</b>	<b>-369 864</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 694 148</b>	<b>1 661 108</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut	10	2 896 000	2 896 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 896 000</b>	<b>2 896 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		13 908	22 016
Skatteskulder		6 699	5 527
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		86 817	103 250
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>107 424</b>	<b>130 793</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 697 572</b>	<b>4 687 901</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

### Not 2 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	5 332 000	5 332 000
	<b>5 332 000</b>	<b>5 332 000</b>

### Not 3 Fastighetskostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	572	13 607
	<b>572</b>	<b>13 607</b>

### Not 4 Driftkostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel och städ	19 774	13 751
El	18 101	21 383
Fjärrvärme	101 700	97 733
Vatten och avlopp	19 816	17 018
Renhållning	16 849	18 173
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14 640	14 170
Kabel-TV	13 856	13 620
Försäkringar	13 213	11 708
Övriga kostnader	425	1 995
	<b>218 374</b>	<b>209 551</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017	2016
Revisionsarvode	2 500	1 250
Revisionsarvode, ökad reservering	1 250	0
Redovisningstjänster	36 250	40 000
Redovisningstjänster, extradebitering	8 750	0
Bankkostnader	1 486	1 250
Juristkostnader	17 063	89 915
Övriga förvaltningskostnader	697	0
	<b>67 996</b>	<b>132 415</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 658 162	6 658 162
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>6 658 162</b>	<b>6 658 162</b>
Ingående avskrivningar	-2 143 326	-2 017 248
Årets avskrivningar	-126 078	-126 078
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 269 404</b>	<b>-2 143 326</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 388 758</b>	<b>4 514 836</b>
Taxeringsvärden byggnader	6 266 000	6 266 000
Taxeringsvärden mark	4 737 000	4 737 000
	<b>11 003 000</b>	<b>11 003 000</b>

**Not 7 Inventarier, verktyg och installationer**

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 484	31 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 484</b>	<b>31 484</b>
Ingående avskrivningar	-27 287	-20 990
Årets avskrivningar	-4 197	-6 297
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 484</b>	<b>-27 287</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>4 197</b>

**Not 8 Checkräkningskredit**

	2017-12-31	2016-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**Not 9 Långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	2 896 000	2 896 000
	<b>2 896 000</b>	<b>2 896 000</b>

**Not 10 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Räntesats 2017-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,15%	2018-03-07	2 246 000	2 246 000
Stadshypotek AB	1,15%	2018-02-15	150 000	150 000
Stadshypotek AB	1,15%	2018-01-02	500 000	500 000
			<b>2 896 000</b>	<b>2 896 000</b>

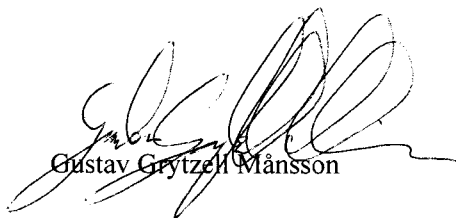
Lånen löper med 90 dagars bindningstid.

## Underskrifter

Lund den 3 april 2018



Karin Öhrström Chrisander  
Ordförande

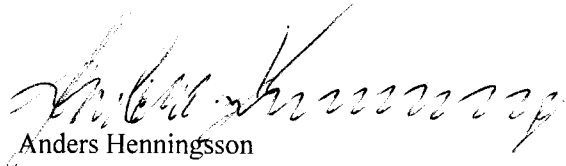


Gustav Grytzell Månsson



Simon Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats *den 4 maj 2018.*



Anders Henningsson

## *Revisionsberättelse*

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Dissidenten,  
org.nr 716407-2956

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten för år 2017.

### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

### *Uttalanden*

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Dissidenten för år 2017.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

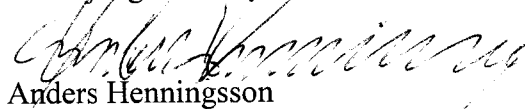
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Örkelljunga den 4/5 2018

  
Anders Henningsson