

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Gitarren i Lund**

716439-0895

Räkenskapsåret

2019



<b>Innehållsförteckning</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Underskrifter	18

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Gitarren i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

##### **Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### **Fakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 1990-07-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 900724 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-10-22.

Styrelsens säte: Skåne Län, Lunds Kommun

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Gitarren 1, Lund Kommun. Föreningens gatuadresser är Flygelvägen 11-117, 224 72 Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns. Information om föreningens lån finns specificerade i årsredovisningens noter, långfristiga skulder.

Föreningen är inte momsregistrerad.

##### **Föreningens styrelse**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

##### **Ledamöter**

Ingvar Ekstrand,  
Joachim Ståhl,  
Magnus Tingberg,  
Maria Norén,

##### **Vald t.o.m. stämma**

omval 2 år (2021)  
vald t.o.m. föreningsstämman 2020  
omval 2 år (2021)  
vald t.o.m. föreningsstämman 2020

##### **Suppleanter**

Annika Ekstrand  
Ulf Luvö  
Sidsel Reinert

omval 1 år (2020).  
nyval 1 år (2020).  
nyval 1 år (2020).

Samtliga ledamöter väljs på två år och suppleanter väljs på ett år med nuvarande stadgar. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda sammanträden. Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

C

Ulf  
Sidsel  
W

### Revisor

Auktoriserad revisor – Erik Mauritzson, Ernst & Young AB.  
Föreningsvald revisor Tommy Wall  
Suppleant Gustav Andersson

### Valberedning

Tommie Anderberg sammankallande  
Magnus Tove

### Förvaltning

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. SBC AB har svarat för tillhandahållande av fastighetstekniker och felanmälningsfunktion.

### Information om fastigheten

Föreningen äger fastigheten Gitarren 1 med en tomtareal om 31 981 kvm. Marken innehas med äganderätt. Vårdeår för fastighetsbeskattning är 1992. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Fastigheten består av tre flerfamiljshus samt 45 radhus med totalt 103 lägenheter. Samtliga är upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan uppgår till 8 862 kvm.  
Förening disponerar även 55 garageplatser och 60 parkeringsplatser.

### Lägenhetsfördelning

30 stycken 2 rum och kök  
31 stycken 3 rum och kök  
31 stycken 4 rum och kök  
11 stycken 5 rum och kök

1 styck lokal

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2019-06-11.

### Underhåll och underhållsplan

Föreningen följer en underhållsplan som senast reviderades 2019 och som sträcker sig fram till 2047.

5

CVT  
TS  
M

## Medlemsinformation

### Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 148 st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har det skett 11 st överlåtelse.

### Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av säljaren/köparen och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### Föreningens Ekonomi

Det negativa balanserade resultatet härrör från de icke underhållsfondsbaseade fasadrenoveringar föreningen tvingades att göra 2014/2015 på grund av undermåligt tegel från den tiden då husen uppfördes. Tegel beräknas annars normalt ha en hållbarhet på minst 70 år. Eftersom någon tegelrenovering inte finns med i underhållsplanen förrän tidigast 2063 har föreningen valt att redovisa fasadrenoveringen som ett minusresultat istället för att belasta underhållsfonden. Detta är alltså rent bokföringstekniskt och påverkar inte föreningens ekonomi, som är god.

### Årsavgifter

Styrelsen har beslutat att behålla årsavgifterna för 2020 oförändrade. Direkt relaterat till de kostnadsbesparingar som har kunnat genomföras under innevarande år.

Styrelsen för Brf Gitarren, Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

9

807  
75  
42  
W

## STYRELSENS VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019

### Teknisk förvaltning

Föreningen fortsatte anlita vaktmästartjänsten från befintligt förvaltningsbolag men valde att även detta år avstå från att köpa in den tekniska delen av förvaltningen. Istället har föreningen valt att köpa in tekniska förvaltningstjänster såsom lägenhetsbesiktningar och underhållsplan separat från andra företag. Föreningen har genom detta arbete fortsatt spara in ca 14 000 kr i månaden även under 2019.

### Ekonomisk förvaltning

På grund av att föreningens förra ekonomiske förvaltare gick i pension så anlitar föreningen sedan årsskiftet en ny ekonomisk förvaltare på prov.

Genom att ha förhandlat fram nya avtal för ekonomisk förvaltning och skötsel av utemiljö har föreningen fått sänka kostnader för dessa med sammanlagt drygt 150 000 kr per år.

### Energi och miljö

Efter byte av värmesystem från gas till luft/vatten, och efter att vi även upptäckt en felaktighet vid tidigare beräkningar, så genomfördes ytterligare en ny energideklaration med betydlig bättre resultat än den gamla. Detta trots de nya och numera tuffare beräkningsmodellerna.

Föreningen påbörjade arbetet med att undersöka marknad och olika beräkningsunderlag för kommande installationer av solcellspaneler på taken.

### Belysning

Föreningen fortsatte under året att arbeta med att ta fram ny LED-belysning och förbättra ljussättningen i området.

Byte av armaturer på uteplatserna påbörjades och föreningen ökade även ljussättningen av mörka områden bakom garagelängorna samt påbörjade installation av ljusreflekterande fasadbelysning på flerbostadshusens norrsidor för att öka både trivsel och säkerhet.

### Utemiljö

Lekplatsen fortsatte att fräschas upp med målning av staket och den nya sandlådan utrustades med ett skydd.

Samtliga pergolor i området renoverades klart och alla fasadsiffror slipades och målades om. Ommålningarna utfördes av ferieledda studerande ungdomar i föreningen. Se mer under rubriken "Sommarjobb".

I området bakom gemensamhetslokalen glesades buskagen ur, invasiva vresrosskott grävdes bort och träden beskars för att öppna upp för att öka trivsel och säkerhet.

En av sandlådorna i området som mest användes som kattlatrin gjordes om till en uppskattad liten oas med vattenspel och växter istället.

Styrelsen har under året även arbetat med att ta fram en ny och bättre lösning för den allmänna skötseln av utemiljön.

### Garagelängor och parkeringar

Garagelängorna renoverades och målades om och slitna och trasiga hängrännor byttes ut vid garagen. Stuprör på området utrustades med nya renskoppar som bättre håller undan nedfallande löv och annat skräp.

Renovering av träsargerna runt parkeringarna fortsatte denna gång vid östra parkeringen.

←

ST  
JS  
MW

### **Cykelrensning**

Under åren genomfördes en cykelrensning i området för att öka åtkomsten och få bort onödigt skräp i cykelförråden.

### **Byte av flätkåpor i flerbostadshuset**

En ny OVK genomfördes och bytena till nya flätkåpor i köken i flerbostadshuset har under året fortsatt efter behov och inrapportering från fläktfirman i samband med ventilationskontrollerna.

### **Snöröjning i egen regi**

För sjätte året i rad, mestadels under vårvintern 2019, körde föreningen snöröjning och halkbekämpning helt i egen regi vilket lett till bättre halkbekämpning och ordentligt minskade kostnader. Föreningen har inte längre några kapitalkostnader för snöröjningsmaskinen eftersom den nu är färdigbetald och avskriven.

### **Lokaluthyrningar, gym och kolonier**

Under året administrerades sju uthyrningar utöver våra medlemsammanskomster. Det såldes åtta gymkort, familjekort och enskilda, och kolonilottsområdet hyste under året åtta stycken kolonier.

### **Medlemsammanskomster och andra möten**

Under året anordnades utöver stämman, en höstfixardag och en glöggafton och under februari anordnades ett medlemsmöte med polisen under temat säkerhet och grannsamverkan. Styrelsen har utöver 10 ordinarie styrelsemöten avhållit ett antal extra arbetsmöten.

### **Sommarjobb**

Under ett par sommarveckor jobbade några studerande som är boende i föreningen med att bland annat måla om fasadsiffrorna, måla klart våra pergolor, gräva upp invasiv vresros och högtryckstvätta och efterbehandla markplattor i området.

Förutom möjligheten att erbjuda sommarjobb till ungdomar boende i föreningen kunde föreningen även detta år sänka kostnaderna för nödvändigt underhållsarbete med ca 70 000 kr jämfört med om tjänsterna köpts in utifrån.

### **Personalkostnader och underhåll**

En stor del av det som redovisas under personalkostnader i årsredovisningen utgörs av kostnader som egentligen skulle sortera under underhåll, förvaltnings- och driftskostnader om tjänsterna köpts in utifrån.

Föreningen har även sparat in pengar på att driva projektledning i egen regi för bland annat måleri- och renoveringsjobb.

**Vi som arbetat i styrelsen under det gångna året vill tacka alla medlemmar i vår förening som bidragit till en vänlig och trivsamt boendemiljö!**

**Styrelsen Brf Gitarren  
2019**

BTU  
JS  
MC

### Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 993 008	7 348 500	-4 454 975	147 563	12 034 096
Inbetalning under året			147 563	-147 563	0
Disposition av föregående års resultat:		1 000 000	-1 000 000		0
		-1 073 909	1 073 909		0
Årets resultat				-639 298	-639 298
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 993 008</b>	<b>7 274 591</b>	<b>-4 233 503</b>	<b>-639 298</b>	<b>11 394 798</b>

### Förslag till deposition beträffande föreningens resultat:

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-4 233 503
Årets resultat före fondförändring	-639 298
<b>Summa, till stämmans förfogande</b>	<b>-4 872 801</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Årets fondavsättning	-1 000 000
anspråktagande av fond	1 877 750
<b>Summa att balansera i ny räkning</b>	<b>-3 995 072</b>

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

C

ent  
JS  
K



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 685 111	8 696 821
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 685 111</b>	<b>8 696 821</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-5 879 816	-5 163 899
Övriga externa kostnader	4	-92 287	-25 300
Personalkostnader och arvoden	5	-714 318	-719 873
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 125 884	-1 142 048
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 812 305</b>	<b>-7 051 120</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>872 806</b>	<b>1 645 701</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	25 240	26 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 537 344	-1 524 902
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 512 104</b>	<b>-1 498 138</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-639 298</b>	<b>147 563</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-639 298</b>	<b>147 563</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-639 298</b>	<b>147 563</b>

PT  
TS  
N

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	77 803 287	78 651 421
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	8 267 949	8 443 863
Inventarier, verktyg och installationer	11	0	101 836
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>86 071 236</b>	<b>87 197 120</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>86 071 236</b>	<b>87 197 120</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	25 576	18 352
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	189 269	141 149
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>214 845</b>	<b>159 501</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 894 793	8 777 533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>8 894 793</b>	<b>8 777 533</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>9 109 638</b>	<b>8 937 034</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 180 874</b>	<b>96 134 154</b>

ST  
05  
42 10

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		8 993 008	8 993 008
Fond för yttre underhåll		7 274 591	7 348 500
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 267 599</b>	<b>16 341 508</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-4 233 503	-4 454 975
Årets resultat		-639 298	147 563
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 872 801</b>	<b>-4 307 412</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 394 798</b>	<b>12 034 096</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 15, 16	49 646 852	82 376 820
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>49 646 852</b>	<b>82 376 820</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	32 664 108	441 272
Leverantörsskulder		369 711	270 483
Skatteskulder		41 452	38 334
Övriga skulder	17	132 147	68 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	931 805	904 438
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>34 139 224</b>	<b>1 723 238</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 180 874</b>	<b>96 134 154</b>

att  
75  
76  
10

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Ursprunglig byggnad	0,83 %
Värmepump	2% (50 år)
Maskiner och inventarier	20 % (5 år)

#### Fond för yttre underhåll

Gjorda reparationer som är underhåll benämns som planerat underhåll. Övrigt är löpande reparationer.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens årsstämma.

Avsättning och ianspråktagande från fond för yttre underhåll beslutas av styrelsen.

#### Värderingsprinciper m.m

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fodringar har efter individuell värdering upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Kommunal fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet på bostadsdelen. Fastighetsavgiften var för räkenskapsåret 2019 1.377 kronor per lägenhet och 8.049 kr per småhusenhet.

För lokaldelen betalar föreningen statlig fastighetsskatt om 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, s.k. äkta bostadsrättsförening, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 14 262 474 kronor.

### Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgift bostadsrätter	7 794 044	7 788 292
Parkeringsplatser	118 392	119 180
Garageplatser	197 700	202 500
Värme, bostäder	488 240	487 768
Förråd	43 485	42 788
Överlåtelse-, pant- och andrahandsavgifter	13 704	0
Övriga intäkter	29 546	56 293
<b>Summa</b>	<b>8 685 111</b>	<b>8 696 821</b>

6/27  
75  
W

**Not 3 Drifts- och underhållskostnader**

	2019	2018
<b>Summering per grupp</b>		
Driftskostnader; se spec. nedan	3 133 961	3 227 402
Löpande underhåll, se spec. nedan	868 105	862 588
Periodiskt underhåll, se spec. nedan	1 877 750	1 073 909
<b>Summa</b>	<b>5 879 816</b>	<b>5 163 899</b>

**Specifikation driftskostnader**

El	776 120	760 363
Vatten & avlopp	302 584	293 137
Avfallshantering	165 832	156 239
Bredband	111 072	111 072
Kabel-TV	58 266	57 253
Snörenhållning och halkbekämpning	0	13 045
Besiktning	12 270	0
Hissbesiktning	0	10 441
Bevakningskostnader	10 333	0
Fastighetsförsäkring	97 791	88 050
Fastighetsskötsel	415 611	395 889
Lokalvård	217 879	209 271
Trädgårdsskötsel	201 125	240 339
Kommunal fastighetsavgift bostäder	442 071	0
Fastighetsskatt	29 890	452 526
Förbrukningsinventarier	6 998	15 502
Brandskydd	32 448	0
Föreningsverksamhet, föreningsstämma	21 111	11 305
Ekonomisk förvaltning	127 342	205 272
Kostnad överlåtelse- och panthantering	14 283	0
Kontorsmaterial	12 749	0
Administrativa kostnader	35 153	47 445
Övriga fastighetskostnader	43 032	160 253
<b>Summa</b>	<b>3 133 960</b>	<b>3 227 402</b>

**Specifikation löpande underhåll, reparationer**

Löpande underhåll, allmänt	18 098	0
Bostäder	141 011	31 216
Gemensamma utrymmen	44 613	85 284
VA/sanitet	56 494	97 341
Installationer värme	7 723	99 752
Installationer ventilation	105 954	69 371
Installationer hissar	99 420	61 742
Installationer lås & larm	9 403	67 499
Installationer el	141 166	81 571

PTT  
75  
W

Installationer Tele/TV/Porttele	3 281	0
Fastighet utvändigt	57 534	48 521
Markytor, planteringar	120 606	213 294
Garage	29 594	6 998
Reparation p.g.a. skadegörelse, t ex klottersanering	33 208	0
<b>Summa</b>	<b>868 105</b>	<b>862 589</b>

**Specifikation periodiskt/planerat underhåll, tas från fond för yttre underhåll**

Bostäder	44 844	1 073 909
Gemensamma utrymmen	573 580	0
VA/sanitet	40 943	0
Ei	218 494	0
Ventilation	105 000	0
Huskropp utvändigt	352 576	0
Garage	542 313	0
<b>Summa</b>	<b>1 877 750</b>	<b>1 073 909</b>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

	2019	2018
Extern revisor	18 750	14 500
Underhållsplan	40 188	0
Konsultarvode	30 000	0
Övrigt	3 349	10 800
<b>Summa</b>	<b>92 287</b>	<b>25 300</b>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	2019	2018
Lön övrig personal, adm, snöjour, sommarjobbare, projektledning	308 421	391 165
Styrelsearvode	139 470	137 400
Sociala avgifter	164 398	165 271
Övriga personalkostnader	102 029	26 037
<b>Summa</b>	<b>714 318</b>	<b>719 873</b>

**Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2019	2018
Avskrivning byggnader	848 134	848 134
Avskrivningar värmepumpar	175 914	175 914
Avskrivningar arbetsmaskiner	101 836	118 000
<b>Summa</b>	<b>1 125 884</b>	<b>1 142 048</b>

etu  
75  
M

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ränteintäkter	25 240	26 764
<b>Summa</b>	<b>25 240</b>	<b>26 764</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Räntekostnader, fastighetslån	1 537 344	1 524 902
<b>Summa</b>	<b>1 537 344</b>	<b>1 524 902</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden byggnader	102 184 840	102 184 840
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad</b>	<b>102 184 840</b>	<b>102 184 840</b>
Ingående avskrivningar	-27 303 599	-26 455 465
Årets avskrivningar	-848 134	-848 134
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 151 733</b>	<b>-27 303 599</b>
Ingående anskaffningsvärde mark	3 770 180	3 770 180
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärde mark</b>	<b>3 770 180</b>	<b>3 770 180</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>77 803 287</b>	<b>78 651 421</b>
Bokfört värde byggnader	74 033 107	74 881 241
Bokfört värde mark	3 770 180	3 770 180
<b>Summa bokfört värde</b>	<b>77 803 287</b>	<b>78 651 421</b>
Taxeringsvärden byggnader	78 254 000	65 654 000
Taxeringsvärden mark	53 197 000	43 928 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>131 451 000</b>	<b>109 582 000</b>

Fastighetsbeteckningar: Gitarren 1  
Marken innehas med äganderätt  
Värdeår: 1992, 1993

Handwritten notes:   
KTA  
75  
4K

**Not 10 Värmepumpsanläggning**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	8 795 691	8 795 691
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 795 691</b>	<b>8 795 691</b>
Ingående avskrivningar	-351 828	-175 914
Årets avskrivningar	-175 914	-175 914
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-527 742</b>	<b>-351 828</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 267 949</b>	<b>8 443 863</b>

**Not 11 Maskiner**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	590 000	590 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>590 000</b>	<b>590 000</b>
Ingående avskrivningar	-488 164	-370 164
Årets avskrivningar	-101 836	-118 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-590 000</b>	<b>-488 164</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>101 836</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Övriga fordringar	25 576	18 352
<b>Summa</b>	<b>25 576</b>	<b>18 352</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Försäkring	99 754	95 301
Vatten & avlopp	14 670	0
Kabel-TV	14 842	14 590
Bredband	27 768	27 768
Pensionspremie	0	1 000
Fastighetsjour	2 497	0
Övriga förutbetalda kostnader	29 738	2 490
<b>Summa</b>	<b>189 269</b>	<b>141 149</b>

Handwritten notes in blue ink, including the number 75 and some illegible scribbles.



#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats 2019-12-31	Datum för slutbetalning	Lånebelopp 2019-12-31	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	1,205%	3 mån löp	12 725 000	100 000
Swedbank Hypotek	1,77%	2020-06-17	9 659 276	191 272
Swedbank Hypotek	1,71%	2020-09-25	10 129 832	0
Swedbank Hypotek	2,06%	2022-09-23	11 262 500	0
Swedbank Hypotek	1,75%	2023-02-24	11 544 342	0
Swedbank Hypotek	2,68%	2025-06-18	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	1,93%	2026-09-25	10 450 000	50 000
Swedbank Hypotek	1,43%	2029-09-25	6 540 010	100 000
<b>Summa</b>			<b>82 310 960</b>	<b>441 272</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdatum måste redovisas som "Skulder till kreditinstitut" under kortfristiga skulder, likaså den del som kommer att amorteras under det kommande året.

Den kortfristiga skulden av föreningens lån är därmed 32 664 108 kr. Av dessa kommer 441 272 kr amorteras under 2020. Lånen som löper ut under 2020 omsätts vid förfall.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut att uppgå till 80 104 600 kronor.

#### Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Handelsbanken Finans	2,15	0	90 860
<b>Summa</b>		<b>0</b>	<b>90 860</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	98 881 000	98 881 000
<b>Summa</b>	<b>98 881 000</b>	<b>98 881 000</b>

#### Not 17 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	71 427	68 711
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	60 720	0
<b>Summa</b>	<b>132 147</b>	<b>68 711</b>

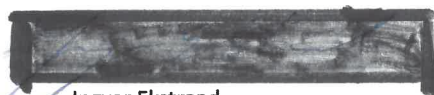
FTT  
DS  
SC  
M

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Semesterlöner	46 046	0
Sociala avgifter	14 468	61 207
Räntor	197 667	166 266
Elkostnader	0	80 662
Vattenavgifter	0	25 500
Extern revision	17 000	14 500
Hyror och avgifter	656 624	512 273
Kostnader för renhållning	0	13 218
Axcell faktura	0	30 813
<b>Summa</b>	<b>931 805</b>	<b>904 439</b>

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**  
Inga väsentliga händelser.


Lund 2020- 04 - 14



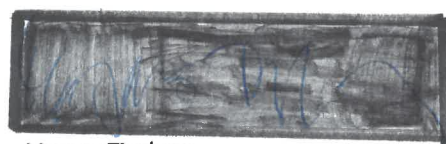
Ingvar Ekstrand



Maria Norén



Joachim Ståhl



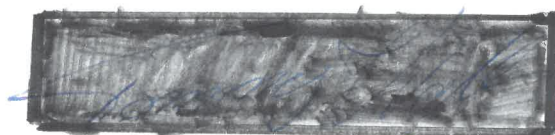
Magnus Tingberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Tommy Wall  
Föreningsvald revisor

Handwritten notes in blue ink at the bottom right corner, including the letters 'EY' and 'W'.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund, org.nr 716439-0895

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gitarren, Lund 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 äsidosättande 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

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

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

#### **Grund för uttalande**

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. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### **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 tryggnads 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.

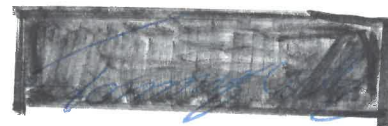
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Malmö den 16/4-2020

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Tommy Wall  
Förtroendevald revisor