

# Bostadsrättsföreningen Stadsliv

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Stadsliv**  
769611-9713  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

LS  
82 W

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Stadsliv, 769611-9713, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-01-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-09-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-07 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Alexander Zinnert	Ordförande	2020
Jens Busck	Ledamot	2020
Axel Persson	Ledamot	2020
Stefan Wilhelmson	Ledamot	2020
Lars Strömberg	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Henrik Donner	Suppleant	2020
Amanda Lundström	Suppleant	2020
Mikael Fredholm	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020
Valberedning		
Josefine Ask		2020

#### Firmateckning

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

LS  
Joz  
ZC  
vth

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Claus Mortensen 42 samt Claus Mortensen 43 i Malmö stad med därpå uppförd byggnad med 31 lägenheter och 4 lokaler. Byggnaden är uppförd 1897 och byggdes ursprungligen till en chokladfabrik för att 2005-2007 byggas om till bostadsrätter. Fastighetens värdeår är 2006. Fastigheternas adress är Baltzarsgatan 41 A-B.

Föreningen upplåter 31 lägenheter med bostadsrätt och 4 lokaler och 1 förråd/lager till lokalerna med hyresrätt. Lokalerna har avyttrats 2020-03-02. Läs mer under väsentliga händelser efter räkenskapsåret i not 16.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	1,5 rok	2 rok	2,5 rok	3 rok	4 rok
8	2	7	4	8	2

Total tomtarea:	1182 kvm
Total bostadsarea:	2467 kvm
Total lokalarea:	621 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta
GiångSam AB	180 kvm
VIU Sverige AB	111 kvm
Joe & The Juice NG AB	165 kvm
Sallads Baltzarsgatan AB	145 kvm
Förråd/lager - Vakant	20 kvm

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-01-14.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Lars Hansson i Skåne  
Telenor  
Ownit  
Lars Hansson i Skåne  
Möndal Energi  
E.ON  
Nomor  
Gunnar Karlsen  
OTIS

#### Teknisk förvaltning

Kabel-TV  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal ventilation  
Serviceavtal hissar

LS  
AD  
Z  
C  
M

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 156 867 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-08-19 av Bredablick Fastighetspartner.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 389 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 126 kr per kvm.

I kommande perioders underhåll ingår bland annat byten av fönster mot Baltzarsgatan, renovering av de gamla fönstren mot gården, målning och uppfräschning korridorer och trapphus, byte av terrasser för de på innergårdsmarkplan och för de på översta planet (föreningen har tidigare haft ansvaret för dessa men efter detta byte övergår ansvaret till bostadsrättsinnehavaren) samt diverse mindre arbeten.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 juni 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

Under året 2019, har ett omfattande arbete genomförts för att separera de hyreslokaler som har hyrts ut till kommersiell verksamhet och som ägts av föreningen.

Detta har skett för att minska föreningens ekonomiska risk och får att få en lägre belåning, samt en utökad finansiell styrka för de större fastighetsunderhållen som finns.

Det har skett en sk 3D fastighetsbildning, där lokalerna har ingått i en ny fastighet, som har sålts av föreningen till ett nystartat företag, ägt av föreningen, för att därefter säljas vidare till extern köpare.

Efter mycket arbete och hjälp av flera sakkunniga konsulter så har avtal ingått i december 2019. Den nya ägaren finns i Lomma Tegelbruks sfären. En mycket långsiktig och seriös fastighetsförvaltare.

Transaktionen och tillträdet genomfördes den 2 mars 2020 och transaktionsbeloppet var 30 000 000.

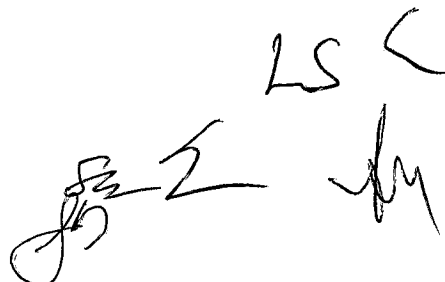
En stor del av denna inbetalning, strax över 24 000 000 gick till att amortera ner lånen direkt vid tillträdet.

Föreningen kommer under åren 2020 och 2021 påbörja underhåll och renoveringsarbeten. Det blir byten av fönster mot Baltzarsgatan, renovering av de gamla fönstren mot gården, målning och uppfräschning korridorer och trapphus, byte av terrasser för de på innergårdsmarkplan och för de på översta planet (föreningen har tidigare haft ansvaret för dessa men efter detta byte övergår ansvaret till bostadsrättsinnehavaren) samt diverse mindre arbeten.

Vår förhoppning är att vi ska ha åtgärdat det mesta i underhållsplanen för de kommande åren.

När vi nu blir en mindre förening har vi också påbörjat arbetet med en ny ekonomisk plan och underhållsplan samt. När dessa är färdiga kommer föreningen att se över lånen med ambitionen att binda en större del av lånen vilka idag är rörliga.

Vi kommer även att se över samtliga avtal med avsikten att få ned kostnaderna då vi inte längre kommer ha några kommersiella lokaler.

LSK  


## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 9 överlåtelser.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 45 medlemmar.

8 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 43 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 2016-01-01 då avgifterna sänktes med 5%.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	3 998	3 535	3 287	2 982
Resultat efter finansiella poster	415	206	-310	-767
Förändring av underhållsfond	389	400	-519	150
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	909	689	493	-33
Soliditet %	36	36	36	37
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	660	660	660	664
Driftskostnad, kr / kvm	377	346	351	347
Ränta, kr / kvm	288	304	346	425
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	126	150	51	51
Lån, kr / kvm	23 954	24 035	24 129	24 698
Snittränta (%)	1,20	1,27	1,44	1,72

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

LS C  
Sant  
Joh

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>50 526 221</b>	<b>1 144 406</b>	<b>-9 117 652</b>	<b>206 388</b>
Disposition enligt föreningsstämma			206 388	-206 388
Avsättning till underhållsfond		389 000	-389 000	
Årets resultat				415 320
<b>Vid årets slut</b>	<b>50 526 221</b>	<b>1 533 406</b>	<b>-9 300 264</b>	<b>415 320</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 911 265
Årets resultat före fondförändring	415 320
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-389 000
<b>Summa över/underskott</b>	<b>-8 884 944</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning**

**-8 884 944**

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

hs  
Lsu  
M



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 567 358	3 272 294
Övriga rörelseintäkter	3	430 553	262 347
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 997 911</b>	<b>3 534 641</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 321 919	-1 261 973
Övriga externa kostnader	7	-372 613	-127 266
Personalkostnader	8	-122 220	-118 278
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-882 818	-882 818
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 699 570</b>	<b>-2 390 335</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 298 341</b>	<b>1 144 306</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 965	1 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-887 986	-939 895
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-883 021</b>	<b>-937 918</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>415 320</b>	<b>206 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>415 320</b>	<b>206 388</b>

LS 822  
43

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	115 178 683	116 061 501
Summa materiella anläggningstillgångar		115 178 683	116 061 501
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		115 178 683	116 061 501
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 993	170 295
Övriga fordringar		136 143	92 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	48 307	48 652
Summa kortfristiga fordringar		193 443	311 914
<b>Kassa och bank</b>	12	3 114 940	1 417 257
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 308 383	1 729 171
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		118 487 066	117 790 672

LS L C  
S  
M

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 526 221	50 526 221
Underhållsfond		1 533 406	1 144 406
Summa bundet eget kapital		52 059 627	51 670 627
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 300 264	-9 117 652
Årets resultat		415 320	206 388
Summa fritt eget kapital		-8 884 944	-8 911 264
<b>Summa eget kapital</b>		<b>43 174 683</b>	<b>42 759 363</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	-	73 930 000
Summa långfristiga skulder		-	73 930 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	73 970 000	290 000
Leverantörsskulder		131 313	152 116
Depositioner		664 950	278 850
Skatteskulder		94 544	17 387
Övriga skulder		174 472	144 371
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	277 104	218 585
Summa kortfristiga skulder		75 312 383	1 101 309
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 487 066</b>	<b>117 790 672</b>

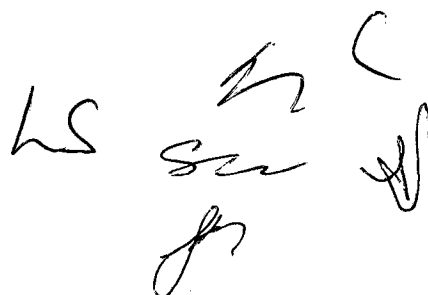
LS  


## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 298 341	1 144 306
Avskrivningar	882 818	882 818
	<b>2 181 159</b>	<b>2 027 124</b>
Erhållen ränta	4 965	1 977
Erlagd ränta	-887 986	-939 895
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>1 298 138</b>	<b>1 089 206</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	118 471	102 769
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	531 074	-512 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 947 683</b>	<b>679 036</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	37 500 000	-
Amortering av låneskulder	-37 750 000	-290 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-290 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 697 683</b>	<b>389 036</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 417 257</b>	<b>1 028 221</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 114 940</b>	<b>1 417 257</b>

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

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

LS  


## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

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

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader 120 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 627 743	1 627 606
Hyor lokaler	1 939 615	1 644 688
<b>Summa</b>	<b>3 567 358</b>	<b>3 272 294</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	93 000	92 992
Vatten och energi	20 800	-
Ei	97 054	5 736
Debiterad fastighetsskatt	115 448	123 916
Överlåtelseavgifter	8 091	10 206
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 940	14 843
Övriga intäkter	94 220	14 654
<b>Summa</b>	<b>430 553</b>	<b>262 347</b>

LS  
S  
C

#### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	70 802	8 600
Armaturer, gemensamma utrymmen	19 417	25 853
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 090	10 636
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	1 012
VA & sanitet, installationer	3 317	-
Ventilation, installationer	11 052	-
El, installationer	3 589	963
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	9 352
Hiss	10 241	14 585
Övriga installationer	-	35 215
Huskropp	3 573	12 849
Vattenskador	29 610	-
Klottersanering	2 176	1 341
Skadedjur	-	10 515
<b>Summa</b>	<b>156 867</b>	<b>130 921</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hiss	-	27 250
Huskropp, fasader	-	36 271
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>63 521</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	286 687	201 027
Teknisk förvaltning	143 364	138 365
Besiktningskostnader	-	30 779
Serviceavtal	19 905	3 561
Förbrukningsmaterial	7 239	11 326
Övriga utgifter för köpta tjänster	-	536
El	158 600	120 956
Uppvärmning	289 289	313 948
Vatten och avlopp	69 239	65 600
Avfallshantering	50 212	44 948
Försäkringar	18 939	18 568
Systematiskt brandskyddsarbete	2 536	-
Kabel-TV	25 196	24 354
Bredband	88 908	88 908
Abonnemang porttelefon/hisstefon	4 939	4 656
<b>Summa</b>	<b>1 165 052</b>	<b>1 067 531</b>

LS Z C  
Sv W  
B

### Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reklam och PR	1 680	6 720
Förvaltningskostnader	115 380	102 206
Revision	22 270	14 282
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	34 642	-
Jurist- och advokatkostnader	7 852	-
Bankkostnader	932	607
Övriga externa tjänster	175 082	1 634
Övriga externa kostnader	14 775	1 817
<b>Summa</b>	<b>372 613</b>	<b>127 266</b>

### Not 8 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	93 000	90 000
<b>Summa</b>	<b>93 000</b>	<b>90 000</b>
Sociala avgifter	29 220	28 278
<b>Summa</b>	<b>122 220</b>	<b>118 278</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	882 818	882 818
<b>Summa</b>	<b>882 818</b>	<b>882 818</b>

LS  
S  
C  
M

**Not 10 Byggnader och mark**


	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	98 400 000	98 400 000
-Mark	21 600 000	21 600 000
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>120 000 000</b>	<b>120 000 000</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 938 499	-3 055 681
	-3 938 499	-3 055 681
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-882 818	-882 818
	-882 818	-882 818
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 821 317</b>	<b>-3 938 499</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>115 178 683</b>	<b>116 061 501</b>
 Varav		
Byggnader	93 578 683	94 461 501
Mark	21 600 000	21 600 000
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	80 000 000	65 000 000
Lokaler	24 400 000	15 958 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>104 400 000</b>	<b>80 958 000</b>
Varav byggnader	61 400 000	52 800 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	48 307	48 652
<b>Summa</b>	<b>48 307</b>	<b>48 652</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 114 940	1 417 257
<b>Summa</b>	<b>3 114 940</b>	<b>1 417 257</b>

LS  




### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	73 970 000	290 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	1 160 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	72 770 000
<b>Summa</b>	<b>73 970 000</b>	<b>74 220 000</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	73 970 000	74 220 000
<b>Summa</b>	<b>73 970 000</b>	<b>74 220 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,28 %	2020-09-18	17 865 620	-	200 000	17 665 620
SBAB*	1,30 %	2020-02-19	18 750 000	-	-	18 750 000
SBAB	1,34 %	2020-09-07	18 750 000	-	-	18 750 000
SBAB**	1,29 %	2020-10-14	4 746 095	-	-	4 746 095
SBAB**	1,30 %	2020-10-12	4 616 095	-	50 000	4 566 095
SBAB**	1,29 %	2020-10-14	4 746 095	-	-	4 746 095
SBAB**	1,29 %	2020-10-14	4 746 095	-	-	4 746 095
<b>Summa</b>			<b>74 220 000</b>	<b>-</b>	<b>250 000</b>	<b>73 970 000</b>

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

\* Lånen har lagts om hos SBAB med villkorsändring 2021-02-19. Aktuell ränta vid omläggning 1,26 %.

\*\* Lånen har lösts i samband med avyttringen av lokalerna. Läs mer under not 16.

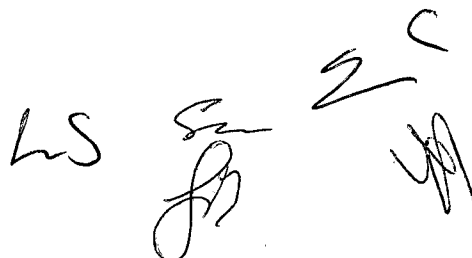
### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	3 985	23 394
Förutbetalda intäkter	173 087	99 274
Upplupna revisionsarvodena	19 250	15 000
Upplupna driftkostnader	80 782	80 917
<b>Summa</b>	<b>277 104</b>	<b>218 585</b>

### Not 16 Händelser efter räkenskapsår

Den 2 mars 2020 slutfördes 3D-delningen där transaktionsbeloppet fastställs till 30 000 000 kr som kommer användas till att lösa lån samt utföra planerat underhåll (se förvaltningsberättelsen för mer information).

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat i och med att lokalerna avyttrats 2020-03-02.

LS  


## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

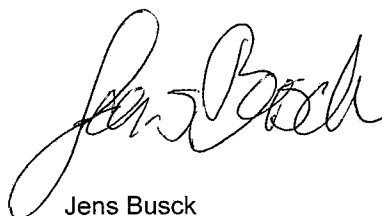
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>75 000 000</u>	<u>75 000 000</u>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

### Underskrifter

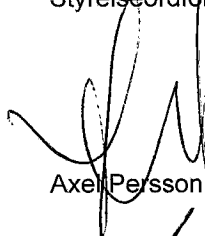
Malmö, 2020-06-16



Alexander Zinnert  
Styrelseordförande



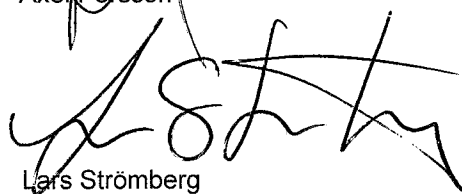
Jens Busck



Axel Persson



Stefan Wilhelmson



Lars Strömberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-18  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Stadsliv, org.nr 769611-9713

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Stadsliv 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 kassaflöde 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 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 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.



Building a better  
working world

## 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 BRF Stadsliv för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

Malmö den 18/6 2020

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.

Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

