

# Årsredovisning

för

## **Bostadsrättsföreningen Dissidenten**

716407-2956

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

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 2018 haft följande sammansättning:

Simon Cöster, ordförande  
Olivia Bladh  
Simon Lundqvist  
Sebastian Petersson  
Rutger Smith

Hjalmar Åhman, suppleant  
Marta Mesaros, suppleant

Styrelsen har under året avhållit åtta protokollförda sammanträden.

### **Revisor**

Anders Henningsson

### **Lägenhetsöverlåtelser**

Under året har inga 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

En underhållsplan har under våren 2019 tagits fram av Sustend AB. Enligt den besiktning som gjorts i samband med upprättandet av planen är fastigheten i generellt gott skick men det finns ett antal viktiga undantag i form av tak, fasader och dränering som kräver åtgärder för att inte riskera följdskador. Inga av åtgärderna har emellertid ansetts vara akuta.

Under januari 2019 har föreningen bytt ut alla FTX-ventilationsaggregat för 434 tkr. Därutöver anger underhållsplanen ett behov av åtgärder för ca 1,8 mnkr under perioden 2019-2021, vilka förväntas kunna lånefinansieras.

### Säte

Föreningen har sitt säte i Lund.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning, tkr	529	485	497	497
Resultat efter finansiella poster, tkr	-37	33	-22	-231
Soliditet (%)	34,9	36,1	35,4	47,2
Fond för yttre underhåll	372	352	332	312
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	676	676	676
Räntekostnader, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	48	48	41	38
Lån, kr/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 041	4 041	4 041	3 167

### 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	352 301	-389 838	33 040	1 694 148
Disposition av föregående års resultat:		19 974	13 066	-33 040	0
Årets resultat				-36 784	-36 784
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 698 645</b>	<b>372 275</b>	<b>-376 772</b>	<b>-36 784</b>	<b>1 657 364</b>

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-376 772
årets förlust	-36 784
	<b>-413 556</b>
behandlas så att	
avsättes till yttre underhållsfond	185 000
i ny räkning överföres	-598 556
	<b>-413 556</b>

Föreslagen avsättning till underhållsfond överensstämmer med den rekommendation som lämnats i underhållsplan framtagen april 2019.

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	3	528 533	484 560
Övriga rörelseintäkter	4	42 438	0
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>570 971</b>	<b>484 560</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	5	-132 607	-572
Driftkostnader	6	-255 291	-218 374
Övriga externa kostnader	7	-59 476	-67 996
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-126 078	-130 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-573 452</b>	<b>-417 217</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 481</b>	<b>67 343</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 303	-34 303
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-34 303</b>	<b>-34 303</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-36 784</b>	<b>33 040</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-36 784</b>	<b>33 040</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-36 784</b>	<b>33 040</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	4 262 680	4 388 758
Inventarier	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>4 262 680</b>	<b>4 388 758</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>4 262 680</b>	<b>4 388 758</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och övriga kundfordringar		100 590	52 840
Övriga fordringar		484	59
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		21 794	12 482
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>122 868</b>	<b>65 381</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	368 879	243 433
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>368 879</b>	<b>243 433</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>491 747</b>	<b>308 814</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 754 427</b>	<b>4 697 572</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</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		372 275	352 301
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 070 920</b>	<b>2 050 946</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-376 772	-389 838
Årets resultat		-36 784	33 040
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-413 556</b>	<b>-356 798</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 657 364</b>	<b>1 694 148</b>
<b>Långfristiga skulder</b>	11		
Övriga skulder till kreditinstitut	12	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		26 555	13 908
Skatteskulder		5 381	6 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		169 127	86 817
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>201 063</b>	<b>107 424</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>4 754 427</b>	<b>4 697 572</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

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	5 332 000	5 332 000
	<b>5 332 000</b>	<b>5 332 000</b>

### Not 3 Nettoomsättning

	2018	2017
<b>Nettoomsättningens fördelning</b>		
Årsavgifter	484 560	484 560
Hysesintäkter lokaler	11 500	0
Ersättning från hyresgäst/medlem	32 473	0
	<b>528 533</b>	<b>484 560</b>

### Not 4 Övriga rörelseintäkter

	2018	2017
Erhållna skadestånd	9 100	0
Försäkringsersättningar	31 973	0
Övriga rörelseintäkter	1 365	0
	<b>42 438</b>	<b>0</b>



### Not 5 Fastighetskostnader

	2018	2017
Reparation och underhåll	132 607	572
	<b>132 607</b>	<b>572</b>

### Not 6 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel och städ	25 830	19 774
Energideklaration och OVK	31 131	0
El	20 865	18 101
Fjärrvärme	100 534	101 700
Vatten och avlopp	18 551	19 816
Renhållning	16 969	16 849
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	14 860	14 640
Kabel-TV	14 072	13 856
Försäkringar	12 479	13 213
Övriga kostnader	0	425
	<b>255 291</b>	<b>218 374</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Revisionsarvode	2 500	2 500
Revisionsarvode, ökad reservering	0	1 250
Redovisningstjänster	37 500	36 250
Redovisningstjänster, extradebitering	15 794	8 750
Bankkostnader	2 382	1 486
Juristkostnader	0	17 063
Övriga förvaltningskostnader	1 300	697
	<b>59 476</b>	<b>67 996</b>



### Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
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	-2 269 404	-2 143 326
Årets avskrivningar	-126 078	-126 078
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 395 482</b>	<b>-2 269 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>4 262 680</b>	<b>4 388 758</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 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	31 484	31 484
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>31 484</b>	<b>31 484</b>
Ingående avskrivningar	-31 484	-27 287
Årets avskrivningar		-4 197
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 484</b>	<b>-31 484</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 10 Checkräkningskredit

	2018-12-31	2017-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	100 000	100 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

### Not 11 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
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 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats 2018-12-31	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Stadshypotek AB	1,15%	2019-03-07	2 246 000	2 246 000
Stadshypotek AB	1,15%	2019-02-15	150 000	150 000
Stadshypotek AB	1,15%	2019-01-03	500 000	500 000
			<b>2 896 000</b>	<b>2 896 000</b>

Lånen löper med 90 dagars bindningstid.

Lund den 16 april 2019



Simon Cöster  
Ordförande



Olivia Bladh

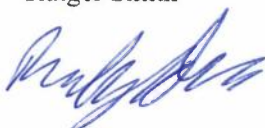
Simon Lundqvist



Sebastian Petersson



Rutger Smith



Min revisionsberättelse har lämnats *den 7 maj 2019.*



Anders Henningsson

## *Revisionsberättelse*

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Dissidenten för år 2018.

### *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 2018 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 2018.

#### *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 revisions sed 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 7 / 5 2019

  
Anders Henningsson