

Årsredovisning

Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund

769628-0176

Styrelsen för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten Lund Spettet 7 i Lunds kommun. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-22.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Det finns en fullvärdesförsäkring hos Länsförsäkringar.

Föreningens styrelse:

	Funktion:	Vald t.o.m. stämma:
Jonas Svensson	Ordförande	2020
Henrik Spak	Ledamot	2020
Ola Wihlborg	Ledamot	2020

Föreningens firma tecknas, för tuom av styrelse, av Jonas Svensson och Henrik Spak var för sig.

Revisor

Gustav Jönsson, auktoriserad revisor.

Förvaltning

KPO Förvaltnings AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Sekant Fastighetservice AB har svarat för fastighetsskötseln.

Föreningen upplåter 42 bostadslägenheter med en totalyta på 2033 kvm samt 1 hyreslokal med en yta på 264 kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har upplåtit 42 st bostadsrätter med tillträde 2019-12-17.

Medlemsinformation

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar i föreningen till 74 st.

Årsavgifterna fastställda i ekonomiska planen har varit oförändrade under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1901-1912	1801-1812	1701-1712	1601-1612
Nettoomsättning	92			
Resultat efter finansiella poster	-19	-57	-55	-55
Soliditet %	73	-1	-1	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång		-125 566	-56 608
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>			
Balanseras i ny räkning		-56 608	56 608
Förändring medlemsinsatser	93 940 000		
Årets resultat			-19 340
Belopp vid årets utgång	93 940 000	-182 174	-19 340

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-182 174
Årets resultat	-19 340
<i>Summa</i>	<i>-201 514</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-201 514
<i>Summa</i>	<i>-201 514</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	91 672	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		91 672	0
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	2	-66 948	-54 948
Övriga externa kostnader	3	-24 629	-1 000
Summa rörelsekostnader		-91 577	-55 948
Rörelseresultat		95	-55 948
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 435	-660
Summa finansiella poster		-19 435	-660
Resultat efter finansiella poster		-19 340	-56 608
Resultat före skatt		-19 340	-56 608
Årets resultat		-19 340	-56 608

BALANSRÄKNING

		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	128 168 359	2 387 741
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	655 674
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>128 168 359</i>	<i>3 043 415</i>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	6	0	11 684 972
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>0</i>	<i>11 684 972</i>
Summa anläggningstillgångar		128 168 359	14 728 387
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		1 257	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	49 426	0
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>50 683</i>	<i>0</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	8	284 540	6 035 057
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>284 540</i>	<i>6 035 057</i>
Summa omsättningstillgångar		335 223	6 035 057
SUMMA TILLGÅNGAR		128 503 582	20 763 444

	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	93 940 000	0
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>93 940 000</i>	<i>0</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-182 174	-125 566
Årets resultat	-19 340	-56 608
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-201 514</i>	<i>-182 174</i>
Summa eget kapital	93 738 486	-182 174
Långfristiga skulder 9		
Övriga skulder till kreditinstitut	34 214 400	0
Övriga skulder	4 469	11 691 222
Summa långfristiga skulder	34 218 869	11 691 222
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	345 600	0
Förskott från kunder	0	9 144 500
Leverantörsskulder	65 803	0
Skatteskulder	59 200	109 896
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	75 624	0
Summa kortfristiga skulder	546 227	9 254 396
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	128 503 582	20 763 444

NOTER

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats för första gången med BFNAR 2012:1 (K3), Årsredovisning och koncernredovisning vilket innebär ett byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att bolaget har valt att tillämpa lättnadsreglerna för mindre företag (ÅRL 3 kap 5 § 4 st) och därmed inte räknat om jämförelsetalen.

Not 1	Nettoomsättning	2019	2018
	Årsavgifter, bostäder	71 291	0
	Hyror, lokaler	20 381	0
	Summa	91 672	0

Not 2	Driftkostnader	2019	2018
	Fastighetsskötsel	2 473	0
	Städning	2 303	0
	Kostnad för bevakning	1 574	0
	Fastighetsförsäkring	1 398	0
	Fastighetsskatt	59 200	54 948
	Summa	66 948	54 948

Not 3	Övriga externa kostnader	2019	2018
	Programvaror	333	0
	Ersättning till revisor	15 000	0
	Redovisningstjänster enligt avtal	2 796	0
	Redovisningstjänster utöver avtal	5 500	0
	Bankkostnader	1 000	1 000
	Summa	24 629	1 000

Not 4	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 387 741	2 387 741
	Inköp	96 169 003	0
	Omklassificeringar m.m.	29 611 615	0
	Utgående anskaffningsvärden	128 168 359	2 387 741

Not 5	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2019-12-31	2018-12-31
-------	--	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	655 674	328 254
Nedlagda utgifter	28 955 941	327 420
Omklassificeringar m.m.	-29 611 615	0
Utgående anskaffningsvärden	0	655 674

Not 6	Andelar i koncernföretag	2019-12-31	2018-12-31
-------	--------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärden	11 684 972	11 684 972
<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
Försäljningar	-11 684 972	0
Utgående anskaffningsvärden	0	11 684 972
Redovisat värde	0	11 684 972

Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
-------	--	------------	------------

Förutbetald fastighetsförsäkring	30 738	0
Förutbetalda IT-tjänster	18 688	0
Summa	49 426	0

Not 8	Kassa och bank	2019-12-31	2018-12-31
-------	----------------	------------	------------

Ålandsbanken	284 540	6 035 057
Summa	284 540	6 035 057

Not 9	Övriga skulder till kreditinstitut	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------------------------------	------------	------------

Ålandsbanken 2311 51 436 62	11 520 000	0
Ålandsbanken 2311 51 436 46	11 520 000	0
Ålandsbanken 2311 51 436 54	11 520 000	0
Avgår nästa års amortering	-345 600	0
Övriga skulder	4 469	11 691 222
Summa	34 218 869	11 691 222

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna räntekostnader	18 879	0
Förutbetalda hyror	41 745	0
Upplupet arvode revisor	15 000	0
Summa	75 624	0

Not 11	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 000 000	12 000 000
	Summa ställda säkerheter	80 000 000	12 000 000

Not 12 **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

UNDERSKRIFTER

Malmö 2020-04 21



Jonas Svensson



Henrik Spak



Ola Wihlborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08



Gustav Jönsson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund
Org.nr. 769628-0176

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund för år 2019.

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Spettet 7 i Lund för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 8/5 2020


Gustav Jönsson