Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Jakob 7 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2067.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Pär Yngve Östlund	Ordförande
Niclas Patric Nilsson	Ledamot
Lisa Junetta Nordgren Jonasson	Ledamot
Linda Ulrika Kornelia Tufvesson	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Niclas Patric Nilsson, Lisa Junetta Nordgren Jonasson, Linda Ulrika Kornelia Tufvesson och Pär Yngve Östlund.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lorentz	Ordinarie Extern	PwC

Valberedning

Camilla Eriksson	Sammankallande
Catharina Holmin	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-18.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Jakob 7	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

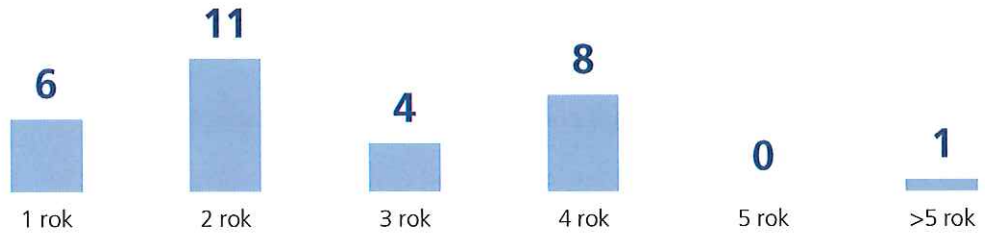
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 644 m², varav 2 285 m² utgör lägenhetsyta och 359 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	111 m²	Tillsvidare
Salladsbar	37 m²	Tillsvidare
Butik	42 m²	Tillsvidare
Butik	74 m²	Tillsvidare
Förening	95 m²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Brandsäkerhet	2019	Nytt brandlarm installerat i källare.
Värme	2019	Installation av ny värmeväxlare och injustering av denna. Byte av flertal ventiler.
Byte av fjärrvärmeväxlare inkl. ventiler	2019	
Renovering av skorstenar	2018	De skorstenar som var i behov av renovering har gjutits om och eller fogats om (2018).
Renovering av lokal 1005	2017	Samtliga fönster utbytta till nya.
Ventilationsarbeten	2016	Ett nytt ventilationsaggregat har installerats i lokal 1002.
Entrédörrar	2015	Flertalet dörrstängare utbytta.
Renovering av lokal 1001	2013	Lokalens personaldel har renoverats med bl a ny toalett och nytt handfat, ommålning samt ny köksinredning.
Målningsarbeten	2010 - 2018	Tak och väggar i entrén och i valven mellan gårdarna samt sophuset har målats om. Väggar och tak i lokal 1003 (Sue B) målades om 2018. Ommålning av samtliga ytterdörrar (2018).
Renovering av trapphusen	2009 - 2010	Nya armaturer och namntavlor (2009). Ommålning av samtliga väggar, tak och fönster. Nya golvklinkers i alla trapphusen, förutom B-trappan (2010).
Renovering av fönster	2008 - 2018	Renovering och målning av fönster som vetter mot gård 2 och 3 (2008). Återstoden av fastighetens fönster renoverades och målades 2010. Öppnat upp igensatta fönster mot gården i lokal 1001 samt monterat nya isolerglas (2012). Större delen av de fönster som vetter mot andra och tredje gården har renoverats och ommålats (2016). Fönster som vetter mot första gården har målats om (2018).
Cykelparkering	2007 - 2012	Nytt cykelskjul och nya cykelställ (2007). Ytterligare ett cykelställ (2012).
Ytterbelysning	2007 - 2019	Nya armaturer på samtliga gårdar (2007). Tre nya armaturer installerade på tredje gården (2019).
Miljöhus	2006 - 2016	Ett nytt s.k. miljöhus med källsortering (2006). Ommålning 2010. Avtal om sortering av matavfall (2011). Brandsläckningsutrustning (pulversprinklers) installerades 2016.
Markarbeten	2006 - 2016	Omläggning av gat- och kullersten på första (2006) och tredje gården (2008) samt ny mur och gräsmatta på andra gården (2006). Stensättning av gång mellan andra och tredje gården (2015). Tredje gårdens asfaltbeläggning har ersatts med gångar av betongplattor och med natursingel samt 3 st växtbäddar inramade med storgatsten på övriga delar. Nya träd och växter har planterats (2016).
Fasaden	2006 - 2011	Fasaden mot gatan har tvättats samt skadade plåtdetaljer har bytts ut (2006). Frostsprängda tegelstenar vid e-trappans entré utbytta (2011).
Elstambyte	2006	En ny elcentral med kollektivmätning.
Renovering av tvättstugan och torkrum	2005 - 2017	Omputsning och målning av innerväggar och tak. Målning av samtliga fönster och dörrar. Nytt klinkergolv i tvättstugan. Installation av varmvattenberedare. Omfogning av tegelfasad samt byte av samtliga fönster i rum ovanför tvättstugan (2005). Lagning av puts samt ommålning av väggar (2011). Bägge tvättmaskinerna utbytta till nya (2017). Ny fläkt i torkrummet (2017).
Renovering av källaren	2005 - 2019	Putsning och målning av väggar under B-trappan samt nya dörrar (2005-2006). Installation av tre stycken luftavfuktare (2011). Lagning av puts samt två stycken avfuktare utbytta (2015). Inrättande av föreningsförråd (2019).
Dränering av grund	2004 - 2007	Längs fastigheten på innersta gården (2004) och på andra gårdens västra del (2007).
Omläggning av tak	1999 - 2008	På ca halva fastigheten 2008. Övrigt tak från 1999.
Vatten och avlopp	1980 - 2018	Vissa rörstammar byttes vid fastighetens renovering 1980. Spolning av samtliga avloppsledningar 2011 och 2017. Fräsning av samtliga avloppsledningar genomfördes i oktober 2017. Relining av avloppets huvudliggare ut mot kommunens avloppsnät. Kompletterat med relining av vissa sidoliggare (2018).

MC7

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal ovanför tvättstugan	2021	Upphandling pågår.
Relining av avloppsrör inom fastigheten	2021–2023	Genomförandeåren är preliminära
Fasad- inkl. balkongrenovering	2022–2024	Genomförandeåren är preliminära

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Kodlås mm	Carlbergs lås
VVS mm	Klågerups VVS
Service fjärrvärmeanläggning	Kraftringen AB
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Gångbanerenhållning	Lunds kommun
Miljösamverkan, insamling av återvinningsmaterial	Lunds renhållningsverk
Trapp- och tvättstugestädning	D-städ
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	Föreningen
Systematiskt brandskyddsarbete	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Elinstallationer	RSA
Revision	PwC

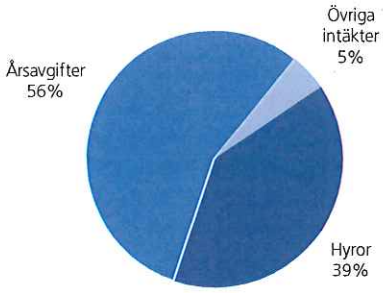
Föreningens ekonomi
Föreningens ekonomi är stabil med en mycket god likviditet och kassabehållning. Trots flertalet fastighetsförbättrande åtgärder de senaste åren har föreningen lyckats behålla de relativt låga avgifterna.

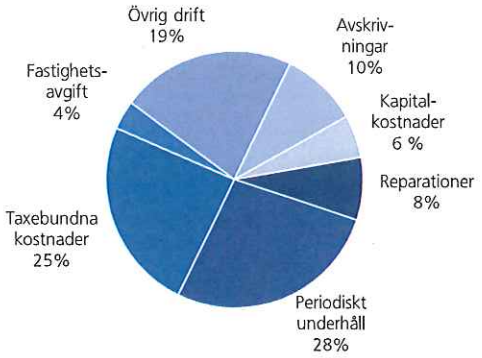
Föreningens lån är knutet till Stibo-räntan som de senaste åren varit mycket låg. Föreningens räntekostnader har till följd därav också varit mycket låga.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 473 511**	**5 935 507**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 535 663	2 587 930
Finansiella intäkter	199	881
Minskning kortfristiga fordringar	1 628	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	49 534
	2 537 491	**2 638 345**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 363 150	2 186 856
Finansiella kostnader	157 231	143 933
Ökning av kortfristiga fordringar	0	2 575 471
Minskning av långfristiga skulder	194 080	194 080
Minskning av kortfristiga skulder	319	0
	2 714 780	**5 100 341**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**3 296 222**	**3 473 511**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**-177 289**	**-2 461 996**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny värmeväxlare installerades under sommaren. Samtidigt byttes flertalet av värmeledningarnas ventiler ut.

Tre nya armaturer till ytterbelysningen på tredje gården installerades.

Ett nytt brandlarm till källaren införskaffades.

En överlåtelse av lokal 1005 av Chocolaterie i Lund AB till Sustenance Innovation AB genomfördes den 1 oktober.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st
Överlåtelser under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 24
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	618	619	622	622
Hyror/m² hyresrättsyta	2 797	2 842	2 819	2 796
Lån/m² bostadsrättsyta	6 439	6 524	6 609	6 694
Elkostnad/m² totalyta	87	85	68	63
Värmekostnad/m² totalyta	136	138	142	142
Vattenkostnad/m² totalyta	24	25	23	20
Kapitalkostnader/m² totalyta	59	54	52	93
Soliditet (%)	60	60	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-266	-23	253	299
Nettoomsättning (tkr)	2 532	2 554	2 556	2 546

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 285 m² bostäder och 359 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 071 303	0	0	15 071 303
Upplåtelseavgifter	4 307 329	0	0	4 307 329
Fond för yttre underhåll	284 199	162 882	-633 936	755 253
S:a bundet eget kapital	**19 662 831**	**162 882**	**-633 936**	**20 133 885**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 296 907	-162 882	610 700	2 849 090
Årets resultat	-265 777	-265 777	23 236	-23 236
S:a fritt eget kapital	**3 031 130**	**-428 659**	**633 936**	**2 825 853**
S:a eget kapital	**22 693 961**	**-265 777**	**0**	**22 959 738**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-265 777
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 459 789
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 882
summa balanserat resultat	**3 031 130**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	284 199
att i ny räkning överförs	**3 315 329**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 532 063	2 554 047
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 600	33 883
Summa rörelseintäkter		**2 535 663**	**2 587 930**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 129 841	-1 942 623
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 557	-243 863
Personalkostnader	Not 6	-71 752	-370
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 258	-281 258
Summa rörelsekostnader		**-2 644 408**	**-2 468 114**
RÖRELSERESULTAT		**-108 745**	**119 816**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		199	881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-157 231	-143 933
Summa finansiella poster		**-157 032**	**-143 053**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-265 777**	**-23 236**
ÅRETS RESULTAT		**-265 777**	**-23 236**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	31 946 409	32 227 667
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**31 946 409**	**32 227 667**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**31 949 209**	**32 230 467**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		250	257
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 135 849	3 342 460
Summa kortfristiga fordringar		**3 136 099**	**3 342 717**
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 12		
Kortfristiga placeringar		2 575 000	2 575 000
		2 575 000	**2 575 000**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		208 368	180 668
Summa kassa och bank		**208 368**	**180 668**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**5 919 467**	**6 098 385**
SUMMA TILLGÅNGAR		**37 868 676**	**38 328 851**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 378 632	19 378 632
Fond för yttre underhåll	Not 13	284 199	755 253
Summa bundet eget kapital		**19 662 831**	**20 133 885**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 296 907	2 849 090
Årets resultat		-265 777	-23 236
Summa fritt eget kapital		**3 031 130**	**2 825 853**
SUMMA EGET KAPITAL		**22 693 961**	**22 959 738**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 512 497	14 712 497
Summa långfristiga skulder		**14 512 497**	**14 712 497**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	200 000	194 080
Leverantörsskulder		130 487	189 673
Övriga skulder		61 252	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	270 478	272 863
Summa kortfristiga skulder		**662 217**	**656 616**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**37 868 676**	**38 328 851**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	1 411 886	1 415 484
Hyror lokaler momspliktiga	905 110	923 647
Hyror lokaler	98 850	96 656
Elintäkter	71 808	73 148
Elintäkter moms	10 728	10 728
Värmeintäkter	2 220	2 220
Trappstädnings-/Städavgifter	31 400	32 100
Öresutjämning	61	64
	2 532 063	**2 554 047**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Övriga intäkter	3 600	33 883
	3 600	**33 883**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 168	0
Städning entreprenad	56 339	43 719
Städning enligt beställning	3 104	17 240
Sotning	0	2 021
Myndighetstillsyn	12 319	1 900
Bevakning	0	7 391
Gemensamma utrymmen	285	2 933
Gård	6 157	9 045
Serviceavtal	40 658	29 882
Förbrukningsmateriel	8 564	6 892
Brandskydd	60 614	18 445
Fordon	1 244	1 503
	191 452	**140 971**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	41 605	0
Brf Lägenheter	0	13 366
Lokaler	0	4 866
Tvättstuga	4 818	0
Entré/trapphus	1 429	1 663
Lås	2 210	17 377
VVS	23 921	47 401
Värmeanläggning/undercentral	90 567	2 887
Ventilation	3 364	7 172
Elinstallationer	42 191	9 201
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	12 767
Mark/gård/utemiljö	1 903	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 781	10 965
Vattenskada	12 061	34 409
	226 850	**162 073**
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	43 795
Lokaler	0	24 629
VVS	251 303	0
Värmeanläggning	405 287	0
Tak	0	388 565
Fönster	127 809	176 948
	784 398	**633 936**
Taxebundna kostnader		
El	229 705	224 548
Värme	359 880	365 213
Vatten	64 699	66 805
Sophämtning/renhållning	47 376	46 355
	701 660	**702 921**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	28 542	27 757
Självrisk	0	54 680
Kabel-TV	22 507	24 397
Bredband	68 183	90 027
	119 232	**196 861**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**106 250**	**105 860**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 129 841**	**1 942 623**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	2018
Juridiska åtgärder	17 188	62 562
Hyresförluster	0	1
Revisionsarvode extern revisor	25 253	26 695
Föreningskostnader	1 232	772
Styrelseomkostnader	37 957	53 398
Fritids- och trivselkostnader	7 418	9 967
Förvaltningsarvode	65 688	63 675
Administration	1 841	4 164
Konsultarvode	0	17 738
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 980	4 890
	161 557	**243 863**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2019	2018
Följande ersättningar har utgått		
Löner	54 600	0
Kostnadsersättningar	0	370
Sociala kostnader	17 152	0
	71 752	**370**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	2018
Byggnad	281 258	281 258
	281 258	**281 258**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	36 656 985	36 656 985
Utgående anskaffningsvärde	**36 656 985**	**36 656 985**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 429 318	-4 148 060
Årets avskrivningar enligt plan	-281 258	-281 258
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 710 576**	**-4 429 318**
Planenligt restvärde vid årets slut	**31 946 409**	**32 227 667**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 445 839	9 445 839
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 200 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	27 094 000	20 575 000
	54 294 000	**46 575 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	47 800 000	40 000 000
Lokaler	6 494 000	6 575 000
	54 294 000	**46 575 000**

Not 9 INVENTARIER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	95 750	95 750
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**95 750**	**95 750**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-95 750	-95 750
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-95 750**	**-95 750**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	14 127	14 127
Skattefordran	33 868	34 258
Klientmedel hos SBC	3 087 854	3 292 843
Fordringar	0	123
Fordringar kreditfakturor	0	1 109
	3 135 849	**3 342 460**

Not 12 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Nominellt värde	Bokfört värde 2019-12-31	Bokfört värde 2018-12-31
Återköp av BR	0	2 575 000	2 575 000
		2 575 000	**2 575 000**

Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	755 253	615 528
Reservering enligt stadgar	162 882	139 725
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-633 936	0
Vid årets slut	**284 199**	**755 253**

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Nordea	0,701 %	14 712 497	14 906 577	2020-10-08
Summa skulder till kreditinstitut		**14 712 497**	**14 906 577**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-200 000	-194 080	
		14 512 497	**14 712 497**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 712 497 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ränta	24 351	25 728
Avgifter och hyror	246 127	247 135
	270 478	**272 863**

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av en sidoliggare till avloppets huvudliggare kommer att genomföras under våren.

Vissa karmar till lägenheters fönster kommer att renoveras under våren.

Styrelsens underskrifter

LUND den 14 / 5 2020

Pär Yngve Östlund
Ordförande

Niclas Patric Nilsson
Ledamot

Lisa Junetta Nordgren Jonasson
Ledamot

Linda Ulrika Kornelia Tufvesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5 2020
Örhlings PriceWaterhouseCoopers

Maria Lorentz
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:t Jakob 7, org.nr 769605-8911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Jakob 7 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 för föreningen.

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:t Jakob 7, org.nr 769605-8911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Jakob 7 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 för föreningen.

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 på fel.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Jakob 7 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 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, eller
- 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.

Lund den 25 maj 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Maria Lorentz
Auktoriserad revisor