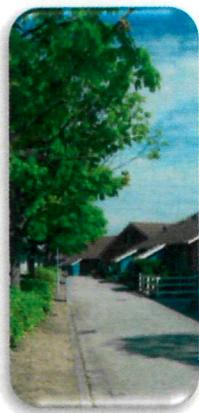


ÅRSREDOVISNING

2018



Bostadsrättsföreningen Bronsyxan



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bronsyxan redovisar härmed föreningens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbe- gränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registre- rades 1981-06-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-23 hos Bolagsverket.

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

Stadgar och möten

Styrelsen höll 12 protokollfördä sammanträden under 2018. Ordinarie föreningsstämma hölls ons- dagen den 25 april 2018. Antal närvarande röstberättigade medlemmar på den ordinarie förenings- stämmman var 39 varav 1 med fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Kristian Martinsson	Ordförande
Emil Bacos	Ledamot
Mats Johansson	Ledamot
Giovanna Conca	Ledamot
Linnéa Kollberg	Ledamot
Janos Balogh	Ledamot

Styrelsесuppleanter

Eva Larsson Rosenberg	Suppleant
Lotta Rempe	Suppleant
Michael Gottschalk	Suppleant

Ordinarie revisorer

Grant Thornton AB, Boel Hansson	Auktoriserad revisor
---------------------------------	----------------------

Revisorssuppleanter

Povi Lawson	Revisorssuppleant <i>ana</i>
-------------	------------------------------

Valberedning, tillika gårdsansvariga
Martin Harvyl & Carl-Magnus Trygg (gård 1)
Matilda Jansdotter Mayobre (gård 2)
Helena Berggren (gård 3)
Christina Rhodin (gård 4)
Inari Johansson (gård 5)

Sammankallande

Ansvarig för samlingslokal
Pia Svensson

Firmateckning

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

Förvaltning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Bronsyxan 1 i Lunds kommun med därpå uppförda byggnader innehållande 100 lägenheter samt 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Gunnesbovägen 1 – 201.

Föreningen upplåter 100 lägenheter med bostadsrätt vilka fördelar sig på följande sätt:

Lägenhetstyp	Hustyp	Bruksarea	Antal
2 rum och kök	1-plans radhus	64,8 kvm	12
3 rum och kök	1-plans radhus	78,3 kvm	38
4 rum och kök	2-plans radhus	103,8 kvm	30
5 rum och kök	2-plans radhus	109,6 kvm	20

Total tomtarea: 24 884 m² Total bostadsarea: 9 059 m²

Föreningens fastighet och övriga anläggningstillgångar hade vid årets utgång ett bokfört värde på 39 098 974 kr. Avskrivning av fastigheten och övriga anläggningstillgångar har skett med 722 756 kr. Taxeringsvärdet uppgår till 127 226 000 kr, varav 57 000 000 kr avser mark och 70 226 000 kr byggnader.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Försäkring mot skadeinsekter är genom Länsförsäkringar tecknad i Anticimex.

Underhåll, reparationer och skötsel

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 810 304 kr och planerat underhåll för 58 306 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

- Projektet med målning av föreningens tak fortgår. Större delen av taken är målade och samtliga tvättade. Projektet räknas slutföras under första halvan 2019. Syftet med detta projekt syfte att förlänga livslängden.
- Föreningen har sett över och reparerat taken i garagelängorna.
- Föreningen har ökat tempot i bytet av ytterdörrar under 2018. Planen är att samtliga ytterdörrar skall vara byta under 2019.
- Föreningen har påbörjat renovering av samlingslokalen med nytt golv, målning och uppdatering av utrustning och elektronik. Projektet kommer bli helt färdigställas under 2019.
- Några mindre projekt under 2018 innefattade spolning och reparation av dagvattenrör och mindre slutförande av arbetet med säkring av föreningens fiber nät.

Vaktmästartjänsten

Föreningen har per den 1 september 2018 bytt leverantör av vaktmästartjänster till Clifa service AB. Omfattningen har varit jämförbar med den vi haft med tidigare leverantör Trädgårdsteamet, vilket styrelsen har bedömt vara en rimlig nivå. En viktig skillnad dock att Clifa även hanterar felanmälningar från boende. Vaktmästaren arbetade på föreningens område i genomsnitt åtta timmar per vecka och utförde även andra uppdrag. Arbetsuppgifterna bestod bl.a. av:

- Renhållning av mark och rabatter kring garagen, gallring, klippling av buskar etc.
- Kontroll av sopkärl samt städning av soprum och utrymme för trädgårdscontainern
- Byte av glödlampor i ytterbelysning
- Beskärning av träd på området
- Allmän tillsyn av området

Gårdarna

Gemensamma markytor på områdets fem "gårdar" såsom rabatter, gräsmattor, lekplatser och gångar, sköts delvis av de boende själva. Den gårdsansvarige på varje gård anordnar särskilda gemensamma skötseldagar, vilka också är avsedda att stärka gemenskapen mellan grannarna.

Lägenhetsöverlåtelser och medlemmar

Det skedde 4 lägenhetsöverlåtelser och styrelsen beviljade 7 personer medlemskap samt 7 medlemmar utträde ur föreningen under kalenderåret 2018. Vid årets utgång hade föreningen 160 medlemmar.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna till Brf Bronsyxan:

Gunnesbovägen	Köpare	Överlåtelsedag
187	Lasse Dessborn & Anja Dessborn	2018-08-15
199	Mohammad Ahmed Al-Dahdouli	2018-08-31
117	Dion Granström & Cornelia Granström	2018-09-03
19	Emma Lindquist & Eric Jönsson Hedlund	2018-11-06

914

Årsavgifter

Styrelsen har fattat beslut om oförändrade avgifter för 2019. Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 april 2017 då avgifterna höjdes med 5 %.

Information till medlemmarna

Under året gav styrelsen ut två allmänna informationsblad till medlemmarna. Även flera blad delades ut eller anslogs angående aktiviteter i Samlingslokalen.

Expeditionen har fortsatt hållit stängt och medlemmarna hänvisas i stället till styrelsens brevlåda, e-postadress och till ledamöterna personligen, vilket har fungerat bra. Styrelsen har noterat att då samtliga i styrelsen har tillgång till e-posten krävs viss disciplin i hanteringen för att e-post ska hamna hos rätt person. Detta har styrelsen löst med tydliga interna rutiner.

Styrelsens interna portal är det ordinarie arbetsredskapet i styrelsen. Den underlättar det löpande styrelsearbetet samt överlämningar till kommande styrelser.

Medlemsaktiviteter 2018

Olika sorters aktiviteter arrangerades. Flera aktiviteter har gjorts tillsammans med någon medlem som har velat ordna någon aktivitet. Styrelsen välkomnar alla medlemmar att ordna aktiviteter tillsammans med styrelsen. Följande anordnades under året:

- Café Bronsyxan har efter många år tyvärr gått i graven. Styrelsen ställer sig dock positiva till att väcka denna verksamhet till liv om intresse finns och tar gärna emot förlag på upplägg från medlemmar med intresse för att driva verksamheten vidare.
- Pub med musikquiz med full samlingslokal
- Sommarfest, med tipsrunda, grillat och dans. Eventet var populärt med drygt 135 personer
- Glöggafion med information från styrelsen, hölls traditionenligt i början av december och fyllde Samlingslokalen
- Samlingslokalen användes flitigt:

Privat (av boende bokat):	35 st
Utan kostnad vissa möten o annat:	7 st
Cafe:	2 st
Föreningsangelägenheter:	15 st

Styrelsens kommentarer till bokslutet

Budgetering och ekonomisk kontroll är en naturlig del av förvaltningen. Underhållsplanering samt översyn av önskvärda investeringar görs i en ordning som förser budgeten med nödvändiga uppgifter. Föreningen redovisar nu enligt det s.k. K3-regelverket vilket påverkar bl.a. föreningens hantering av underhållsplanering och investeringar. Underlaget till underhållsplanen togs fram under 2016 bedöms fortfarande vara relevant. Styrelsen fortsätter arbetet med att konkretisera denna i siffror.

Resultat och kostnader

Brf Bronsyxan gjorde under 2018 ett positivt resultat om 110 012 kr före avsättningar och hantering av fonder. Styrelsens målsättning är att uppnå ett boende till självkostnadspris för föreningens medlemmar. I förslaget till årets bokslutsdispositioner har styrelsen tagit hänsyn till bland annat framtida underhållskostnader. Även om framtida underhållskostnader i större utsträckning kommer att aktive-

ras löpande i resultatet än tidigare är det styrelsens uppfattning att fonderade medel med underhållssyfte är en styrka för föreningen. Styrelsen föreslår en avsättning till den yttre fonden som är i linje med stadgarna utan ytterligare avsättning. Balanserade vinster uppgår efter dessa avsättningar till totalt 1 711 679 kr.

Räntenivåerna är för närvarande fortsatt väldigt gynnsamma vilket direkt påverkar föreningens resultat på ett positivt sätt. Föreningen har även under året lagt om vissa lån och därmed fått ner räntan ytterligare. Det något ökade lånebehovet har fortsatt under 2018 med finansiering av takprojektet. Det går heller inte att säga hur länge det gynnsamma ränteläget består, eller när stigande räntor kommer att påverka kostnaderna i framtiden. Föreningens ekonomiska balans kan komma att ändras genom stigande räntor, högre energipriser eller plötsliga händelser som påverkar oss negativt.

Investeringar och underhåll

Föreningen har under året fortsatt att investera i takarbeten bestående i tvättning och målning. Då arbetet ännu inte är helt slutfört, kommer värdet härav att utgöra en balanspost i räkenskaperna från och med verksamhetsåret 2019 och löpande kostnadsföras därefter i enlighet med takens förväntade livslängd.

Utöver investeringen i taken har underhåll och reparationer storleksmässigt gjorts i huvudsak enligt underhållsplanen.

Framtida underhåll

Styrelsen genomförde en konditionsbesiktning tillsammans med byggtekniker av samtliga byggnader senast 2016. Innehållet i denna ligger till grund för föreningens underhållsplan. Konditionsbesiktningen visar på att vissa åtgärder kommer att behöva vidtas bl.a. vad gäller fogar och tegelbalkar i fasader och träarbeten. Rent allmänt är föreningens egendom väl underhållen och i gott skick och det finns medel ackumulerade i den yttre fonden för att hantera plötsligt uppkommande underhållsbehov.

Yttre fonden

Styrelsen föreslår en avsättning på 381 678 kr till fonden för yttre underhåll, vilket gör att fonden innehåller 2 095 420 kr efter årets återföring.

Från den yttre fonden som vid årets början innehöll 1 772 048 kr föreslår styrelsen att man återför 58 306 kr för att täcka årets utförda yttre underhåll. En stor del av årets underhåll utgörs av pågående investeringar eller reparationer som påverkar årets resultat i sin helhet.

Inre fonden

Den inre fonden avvecklades 2017 efter beslut på årsstämma 2015 och 2016.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 713	5 647	5 441	5 446
Resultat efter finansiella poster	110	647	-438	363
Förändring av underhållsfond	323	318	-259	-
Resultat efter fondförändringar	-213	329	-179	363
Soliditet %	12	12	11	11
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	559	553	533	533
Driftskostnad, kr / kvm	327	312	315	305 <i>ny</i>

Ränta, kr / kvm	47	58	80	88
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	42	35	35	-
Lån, kr / kvm	3 845	3 663	3 549	3 628
Taxeringsvärde/kvm	14 044	11 716	11 716	11 716
Genomsnittsförsäljningspris per kvm	29 219	30 091	27 743	23 398

Årsavgiftsnivå för bostäder i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, 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.

Förändringar i eget kapital

	Bundet Medlems- insatser	Bundet Underhålls- fond	Fritt Balanserat resultat	Fritt Årets resultat
Vid årets början	898 068	1 444 048	1 606 291	646 748
Disposition enligt föreningsstämma			646 748	-646 748
Avsättning till u.h.-fond enl. stämma		328 000	-328 000	
Avsättning till underhållsfond		381 678	-381 678	
Ianspråktagande av underhållsfond		-58 306	58 306	
Årets resultat				110 012
 Vid årets slut	 898 068	 2 095 420	 1 601 667	 110 012

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 925 039
Årets resultat före fondförändring	110 012
Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar	-381 678
 Återstår till stämmans förfogande	 1 653 373

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

0 kr reserveras , utöver stadgeenlig reservering, till underhållsfond
58 306 kr av underhållsfonden ianspråkta

Att balansera i ny räkning 1 711 679

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 529 084	5 464 506
Övriga rörelseintäkter	2	184 393	182 871
Summa rörelseintäkter		5 713 477	5 647 377
		5 713 477	5 647 377
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-810 304	-385 293
Planerat underhåll	4	-58 306	-
Fastighetsavgift/skatt		-781 200	-765 076
Driftskostnader	5	-2 184 628	-2 061 360
Övriga kostnader	6	-353 967	-306 333
Personalkostnader	7	-263 888	-238 297
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-722 756	-722 758
Summa rörelsekostnader		-5 175 049	-4 479 117
Rörelseresultat		538 428	1 168 260
Finansiella poster			
Ränteintäkter		340	648
Räntekostnader		-428 756	-522 160
Summa finansiella poster		-428 416	-521 512
Resultat efter finansiella poster		110 012	646 748
Resultat före skatt		110 012	646 748
Årets resultat		110 012	646 748 <i>Prf</i>

Balansräkning

TILLGÅNGAR

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	34 628 487	35 330 682
Inventarier, maskiner och installationer	10	472 926	493 487
Pågående nyanläggningar och förskott			
avseende materiella anläggningstillgångar		3 994 065	1 440 469
		39 095 478	37 264 638
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		3 500	3 500
		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		39 098 978	37 268 138
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		196 119	196 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 873	93 287
		285 992	289 406
Kassa och bank	12	1 141 526	1 476 811
Summa omsättningstillgångar		1 427 518	1 766 217
SUMMA TILLGÅNGAR		40 526 496	39 034 355

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		898 068	898 068
Underhållsfond		1 767 420	1 444 048
		2 665 488	2 342 116
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 929 667	1 606 291
Årets resultat		110 012	646 748
		2 039 679	2 253 039
Summa eget kapital		4 705 167	4 595 155
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	13,14	34 775 657	32 460 389
		34 775 657	32 460 389
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfr. skulder	13,14	59 400	720 000
Leverantörsskulder		346 287	452 479
Skatteskulder		78 729	71 825
Övriga skulder		-	619
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	561 256	733 888
		1 045 672	1 978 811
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 526 496	39 034 355 <i>an14</i>

Kassaflödesanalys

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Belopp i kr		
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	538 428	1 168 260
Avskrivningar	722 756	722 758
	1 261 184	1 891 018
Erhållen ränta	340	648
Erlagd ränta	-428 756	-522 160
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	832 768	1 369 506
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	3 414	-48 456
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelsесkulder (2)	-272 539	232 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	563 643	1 553 598
Investeringverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 553 596	-1 440 469
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 553 596	-1 440 469
Finansieringsverksamheten		
Uptagna lån	1 700 000	1 750 000
Amortering av låneskulder	-45 332	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 654 668	1 030 000
Årets kassaflöde	-335 285	1 143 129
Likvida medel vid årets början	1 476 811	333 682
Likvida medel vid årets slut	1 141 526	1 476 811

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

(2) Föreningens rörelsесkulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. [m](#)

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

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 anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fram till och med 2015 har föreningen skrivit av byggnader samlat med belopp som motsvarar byggnadens förväntade ekonomiska livslängd.

Föreningen tillämpar fr.o.m. 2016 principerna för K3 fullt ut och delar därmed upp även befintliga byggnader i sina respektive delar och skriver av dessa komponenter var för sig med belopp som motsvarar komponentens förväntade livslängd.

Byggnadens uppdelning i komponenterna stomme och grund, fasad, tak, värme och sanitet, el, respektive ventilation är gjort i enlighet med Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretags (SABO) rekommendationer på sätt som framgår av not 11. Mindre justeringar i fördelningarna har även gjorts med hänsyn till byggnadernas speciella konstitution i förhållande till SABOs tänkta standardbyggnad. *m*

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Den förväntade livslängden och därmed avskrivningstiderna för respektive komponent har bestämts av styrelsen inom det intervall som SABOs riktlinjer anger. Styrelsen tillämpar således generellt följande avskrivningstider:

Stomme och grund	120 år
Fasad	50 år
Tak	50 år
Värme och sanitet	50 år
El	40 år
Ventilation	30 år
Garage	50 år
Bredband	30 år
Fönsterdörrar	40 år
Fönster	40 år
Ytterdörrar	40 år
Markanläggningar	20 år
Installationer	30 år

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Berörda komponenter sammanställs nedan [m+](#)

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	5 066 032	5 005 932
Hyror p-platser/garage	433 952	433 374
Övriga objekt	29 100	25 200
Summa	5 529 084	5 464 506

Not 2 Övriga rörelseintäkter

KabelTV-avgifter/Bredband	156 092	152 065
Övernattningslägenhet	2 600	3 100
Överlåtelseavgifter	3 414	5 588
Övriga intäkter	22 287	20 679
Försäkringsersättningar	-	1 439
Summa	184 393	182 871

Not 3 Reparationer

Bostäder	-	4 500
Lokaler	-	1 419
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 868	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	93 734	19 571
VA & sanitet, installationer	29 794	43 022
Värme, installationer	34 084	52 908
Ventilation, installationer	12 440	33 395
El, installationer	8 185	4 514
Övriga installationer	-	187 500
Huskropp	15 500	6 441
Markytör	10 425	-
P-platser/garage	519 431	29 858
Vattenskador	81 843	2 165
Summa	810 304	385 293

Not 4 Planerat underhåll

Lokaler	58 306	-
Summa	58 306	-

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförvaltning	373 284	235 098
Städning	-	745
Sotning	1 452	-
Bevakningskostnader	12 957	52 394
Snöröjning	25 351	41 812
Förbrukningsinventarier	-	4 935
Förbrukningsmaterial	17 505	5 377
El	62 052	64 640
Uppvärmning	881 989	901 170
Vatten och avlopp	290 484	234 977
Affallshantering	197 761	198 574
Försäkringar	97 204	94 714
Systematiskt brandskyddsarbete	5 034	4 202
Kabel-TV	63 554	66 723
Internet	156 000	155 999
Summa	2 184 627	2 061 360

Not 6 Övriga kostnader

Hyra av anläggningstillgångar	16 800	16 800
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	41 414	-
Kontorsmateriel och trycksaker	1 657	13 216
Tele och post	5 500	5 750
Förvaltningskostnader	217 987	191 276
Revision	30 801	45 259
Bankkostnader	8 185	9 489
IT-tjänster	2 508	1 558
Övriga externa tjänster	3 125	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 290	7 290
Övriga externa kostnader	18 700	12 570
Summa	353 967	306 333

Not 7 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

Styrelsearvoden	180 179	160 897
Föreningsvald revisor	1 577	1 500
Övriga arvoden	21 231	21 192

nn

Summa	202 987	183 589
Sociala avgifter	60 901	54 708
Summa	263 888	238 297

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	694 845	694 847
Markanläggningar	7 350	7 350
Inventarier, maskiner och installationer	20 561	20 561
Summa	722 756	722 758

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	45 933 169	45 933 169
-Mark	1 698 000	1 698 000
-Markanläggningar	147 000	147 000
-Pågående nyanläggningar	1 440 469	-
	49 218 638	47 778 169
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 553 596	1 440 469
Utgående anskaffningsvärden	51 772 234	49 218 638
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-12 322 537	-11 627 690
-Markanläggningar	-124 950	-117 600
	-12 447 487	-11 745 290
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-694 845	-694 847
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 350	-7 350
	-702 195	-702 197
Utgående avskrivningar	-13 149 682	-12 447 487
Redovisat värde	38 622 552	36 771 151

Varav

Byggnader	32 915 787	33 610 632
Mark	1 698 000	1 698 000
Markanläggningar	14 700	22 050
Pågående nyanläggningar	3 994 065	1 440 469

Specificering per komponent

Not 9A Stomme och Grund, 65 %

Ingående anskaffningsvärde	23 870 839	23 870 839
Ingående avskrivningar	-1 257 320	-1 000 348
Årets avskrivningar	-256 972	-256 972
Redovisat värde	22 356 547	22 613 519

Not 9B Fasad, 8%

Ingående anskaffningsvärde	2 937 949	2 937 949
Ingående avskrivningar	-1 899 489	-1 841 797
Årets avskrivningar	-57 692	-57 692
Redovisat värde	980 768	1 038 460

Not 9C Tak, 8%

Ingående anskaffningsvärde	2 937 949	2 937 949
Ingående avskrivningar	-1 899 489	-1 841 797
Årets avskrivningar	-57 692	-57 692
Redovisat värde	980 768	1 038 460

Not 9D Värme och sanitet, 10%

Ingående anskaffningsvärde	3 672 437	3 672 437
Ingående avskrivningar	-1 972 939	-1 878 522
Årets avskrivningar	-94 417	-94 417
Redovisat värde	1 605 081	1 699 498

Not 9E El, 5%

Ingående anskaffningsvärde	1 836 218	1 836 218
Ingående avskrivningar	-1 615 873	-1 588 329
Årets avskrivningar	-27 543	-27 544
Redovisat värde	192 802	220 345

Not 9F Ventilation, 4%

Ingående anskaffningsvärde	1 468 975	1 468 975
Ingående avskrivningar	-1 468 975	-1 468 975
Årets avskrivningar	-	-
Redovisat värde	-	-

Not 9G Markanläggning

Ingående anskaffningsvärde	147 000	147 000
Ingående avskrivningar	-124 950	-117 600
Årets avskrivningar	-7 350	-7 350
Redovisat värde	14 700	22 050

Not 9H Nytt garage

Ingående anskaffningsvärde	2 356 762	2 356 762
Ingående avskrivningar	-1 201 276	-1 166 261
Årets avskrivningar	-35 015	-35 015
Redovisat värde	1 120 471	1 155 486

Not 9I Ytterdörrar

Ingående anskaffningsvärde	212 512	212 512
Ingående avskrivningar	-67 787	-63 118
Årets avskrivningar	-4 668	-4 669
Redovisat värde	140 057	144 725

Not 9J Fönsterdörrar

Ingående anskaffningsvärde	1 009 975	1 009 975
Ingående avskrivningar	-287 546	-264 970
Årets avskrivningar	-22 576	-22 576
Redovisat värde	699 853	722 429

Not 9K Fönster

Ingående anskaffningsvärde	5 629 552	5 629 552
Ingående avskrivningar	-651 842	-513 572
Årets avskrivningar	-138 270	-138 270
Redovisat värde	4 839 440	4 977 710

Taxeringsvärden

Bostäder	127 226 000	106 138 000
Totalt taxeringsvärde	127 226 000	106 138 000
Varav byggnader	70 226 000	49 138 000

PK

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	616 833	616 833
Utgående anskaffningsvärden	616 833	616 833
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-123 346	-102 785
	-123 346	-102 785
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 561	-20 561
	-20 561	-20 561
Utgående avskrivningar	-143 907	-123 346
Redovisat värde	472 926	493 487

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader	89 874	93 287
Summa	89 874	93 287

Not 12 Kassa och bank

Kassa	10 970	-5 581
Transaktionskonto Handelsbanken	1 050 622	1 409 570
Affärskonto Handelsbanken	73 437	66 324
Kapitalkonto Handelsbanken	6 497	6 498
Summa	1 141 526	1 476 811

Not 13 Förfall fastighetslån

Förfaller inom ett år från balansdagen	59 400	720 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	237 600	2 880 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	34 538 057	29 580 389
Summa	34 835 057	33 180 389 <i>ma</i>

Not 14 Fastighetslån

				2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån				34 835 057	33 180 389
Summa				34 835 057	33 180 389

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	Löst	-	11 370 782	-	-11 370 782	-
Stadshypotek	1,25 %	2022-03-01	5 940 000	-	-44 550	5 895 450
Stadshypotek	2,22 %	2020-12-30	2 508 600	-	-	2 508 600
Nordea	0,95 %	2020-10-14	2 185 007	-	-	2 185 007
Stadshypotek	1,84 %	2019-12-01	6 000 000	-	-	6 000 000
Nordea	1,55 %	2021-11-17	3 426 000	-	-	3 426 000
Nordea	1,30 %	2021-10-13	1 400 000	-	0	1 400 000
Nordea	Löst	-	350 000	-	-350 000	0
Nordea	0,79 %	2019-09-27	-	1 700 000	-	1 700 000
Nordea	1,60 %	2023-11-15	-	4 600 000	-	4 600 000
Nordea	0,63 %	2019-12-04	-	7 120 000	-	7 120 000
Summa			33 180 389	13 420 000	-11 765 332	34 835 057

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och länen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	44 227	60 182
Upplupna räntekostnader	40 631	43 569
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter	302 277	434 246
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna kostnader	144 121	165 891
Summa	561 256	733 888 <i>an4</i>

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsintekningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsintekningar	37 479 300	37 479 300
Summa	37 479 300	37 479 300

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventalförpliktelser	-	<u>PA</u>

Underskrifter



Lund, 3 mars 2019

Kristian Martinsson,
Ordförande

Linnéa Kollberg,
Kassör

Mats Johansson,
Vice-Ordförande

Giovanna Conca,
Sekreterare

Emil Bacos,
Ledamot

Janos Balogh,
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 28 mars 2019

Grant Thornton AB

Boel Hansson,
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bronsyxan
Org.nr. 716406-9671

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Bronsyxan för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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 revisorsed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 uppskattnings 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 iaktagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat. 



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författnings

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bronsyxan för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinstenen 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 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.

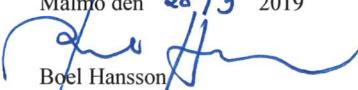
Vårt mål beträffande revisionen är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 28/3 2019


Boel Hansson
Auktoriserad revisor

Grant Thornton Sweden AB