

# ÅRSREDOVISNING

# 2019



Bostadsrättsföreningen Bronsyxan



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Bronsyxan redovisar härmed föreningens förvaltning under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2019.

### 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 tidsgränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1980-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 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 2019. Ordinarie föreningsstämma hölls onsdagen den 24 april 2019. Antal närvarande röstberättigade medlemmar på den ordinarie föreningsstämmman var 33, varav 1 med fullmakt.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

Kristian Martinsson	Ordförande
Mats Johansson	Ledamot
Janos Balogh	Ledamot
Bengt Jürs	Ledamot
Martin Zellman	Ledamot
Sofie Gårdebjer	Ledamot

#### Styrelsесuppleanter

Dion Granström	Suppleant
Zacharias Enochsson	Suppleant

#### Ordinarie revisorer

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

#### Revisorssuppleanter

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

**Valberedning, tillika gårdsansvariga**  
Martin Harvyl & Carl-Magnus Trygg (gård 1)  
Jenny Lindquist (gård 2)  
Helena Bergren (gård 3)  
Christina Rhodin (gård 4)  
Jennie Lindholm & Sebastian Lindholm (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, 1 lokal samt 12 parkeringsplatser. Byggnaderna är uppförda 1982. Fastighetens adress är Gunnesbovägen 1 – 201 med ojämna nummer.

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

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

Total tomtarea: 24 884 m<sup>2</sup>      Total bostadsarea: 9 059 m<sup>2</sup>

Föreningens fastighet och övriga anläggningstillgångar hade vid årets utgång ett bokfört värde på 39 356 179 kr. Avskrivning av fastigheten och övriga anläggningstillgångar har skett med 970 339 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. *PK*

## Underhåll, reparationer och skötsel

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 274 119 kr och planerat underhåll för 222 439 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

- Projektet med målning av föreningens tak slutförts. Syftet med detta projekt syfte att förlänga livslängden.
- Dörrbytesprojektet som pågått de senaste åren har nu slutförts. Samtliga ytterdörrar i föreningen nu är utbyta. Dessutom har samtliga dörrar fått moderna lås i enlighet med rådande säkerhetsrekommendationer.
- Föreningen har färdigställt renovering av samlingslokalen med nytt golv, målning och uppdatering av utrustning och elektronik.
- Vi har bytt samtliga ljuskällor i utomhusbelysning på området samt kompletterat med ytterligare några ljuskällor. Allt med syfte att förbättra belysningen på området.
- Vi har renoverat Gård 4 med nytt trä däck och möbler samt översyn och utökande av rabattytta.
- Några mindre projekt under 2019 innefattade översyn och reparation fogar i fasader, reparation av asfalt och ny informationsskylt vid infarten till området

## Vaktmästartjänsten

Föreningen har kontrakterat Clifa service AB att utföra fastighetsförvaltning och vaktmästartjänster. Omfattningen har varit jämförbar med den föreningen haft tidigare år. Clifa hanterar även 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, klippning 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 7 lägenhetsöverlåtelser och styrelsen beviljade 9 personer medlemskap samt 14 medlemmar utträde ur föreningen under kalenderåret 2019. Zacharias Enochsson & Sara Norlin Enochsson förvärvade Gunnesbovägen 109 men då de flyttade inom området var de redan medlemmar i föreningen. Vid årets utgång hade föreningen 157 medlemmar.

Vi hälsar följande nya medlemmar välkomna till Brf Bronsyxan: 

Gunnesbovägen	Köpare	Överlåtelsedag
193	Nina Quednau Meinander	2019-09-25
149	Ulrika Jonasson	2019-09-13
47	Pernilla Warg	2019-05-08
177	Isak Skåre & Nelly Skåre	2019-03-15
167	Helena Wahlund Spurling & Kenneth Grant Spurling	2019-03-17
25	Anders Sjögren & Carina Sjögren	2019-01-22

## 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 tre 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 2019

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:

- Pub med musikquiz med full samlingslokal
- Sommarfest, med tipsrunda, grillat och dans. Eventet var populärt med drygt 135 personer
- Glöggafton med information från styrelsen, hölls traditionenligt i början av december och fyllde Samlingslokalen
- Samlingslokalen användes flitigt:  
Privat (av boende bokat): 40 st  
Föreningsangelägenheter: 10 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 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 2019 ett positivt resultat om 227 004 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 aktiveras 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 1 779 444 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 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 och avslutat takarbeten bestående i tvättning och målning. Då arbetet nu är slutfört har värdet härav, 3 890 880 kr, lagts till komponenten tak. I samband med detta har även 20 % av det tidigare taket, eller 184 615 kr utrangerats. Detta framgår av Not 9C. Taket kommer löpande att kostnadsföras i enlighet med takens förväntade livslängd, vilken uppgår till 30 år.

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

## Framtida underhåll

Styrelsen genomförde en konditionsbesiktning tillsammans med byggtexniker av samtliga byggnader senast 2016. Innehållet i denna ligger till grund för föreningens underhållsplans. 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 fond

Den yttre fonden innehöll efter transaktionerna i förra bokslutet 2 095 420 kr. Styrelsen föreslår en avsättning på 381 678 kr till fonden för yttre underhåll, samt en återföring från fonden om 222 439 kr, vilket gör att fonden därefter innehåller 2 254 659 kr.

## Inre fond

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 715	5 713	5 647	5 441
Resultat efter finansiella poster	227	110	647	-438
Förändring av underhållsfond	159	323	318	-259
Resultat efter fondförändringar	244	-213	329	-179
Soliditet %	12	12	12	11
Årsavgift för bostadsränter, kr / kvm	559	559	553	533
Driftskostnad, kr / kvm	328	327	312	315
Ränta, kr / kvm	54	47	58	80
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	42	42	35	35
Lån, kr / kvm	3 839	3 845	3 663	3 549
Taxeringsvärde/kvm	14 044	14 044	11 716	11 716
Genomsnittsförsäljningspris per kvm	32 621	29 219	30 091	27 743

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	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
<b>Vid årets början</b>	<b>898 068</b>	<b>2 095 420</b>	<b>1 601 667</b>	<b>110 012</b>
Disposition enligt föreningsstämma			110 012	-110 012
Avsättning till u.h.-fond enl. stämma		381 678	-381 678	
Avsättning till underhållsfond		-	-	
Ianspråktagande av underhållsfond		-222 439	222 439	
<b>Årets resultat</b>				<b>227 004</b>
<b>Vid årets slut</b>	<b>898 068</b>	<b>2 254 659</b>	<b>1 552 440</b>	<b>218 359</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

<b>Balanserat resultat</b>	<b>1 711 679</b>
<b>Årets resultat före fondförändring</b>	<b>227 004</b>
<b>Årets avsättning till underhållsfond enligt stadgar</b>	<b>-381 678</b>
<b>Återstår till stämmans förfogande</b>	<b>1 557 005 <i>an</i></b>

**Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämmen:**

**0 kr** reserveras , utöver stadgeenlig reservering, till underhållsfond  
**222 439 kr** av underhållsfonden ianspråktas

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>1 779 444</b>
-----------------------------------	------------------

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

**Händelser efter räkenskapsårets slut**

Styrelsen bedömer inte att utbrottet av Covid-19 skulle kunna få en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat på nya året. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och kommer att vidta åtgärder om någon effekt uppstår. *PM*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 529 063	5 529 084
Övriga rörelseintäkter	2	185 576	184 393
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<b>5 714 639</b>	<b>5 713 477</b>
		5 714 639	5 713 477
Rörelsekostnader			
Reparationer	3	-274 119	-810 304
Planerat underhåll	4	-222 439	-58 306
Fastighetsavgift/skatt		-804 907	-781 200
Driftskostnader	5	-2 168 915	-2 184 628
Övriga kostnader	6	-300 166	-353 967
Personalkostnader	7	-264 899	-263 888
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	-961 693	-722 756
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<b>-4 997 138</b>	<b>-5 175 049</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>717 501</b>	<b>538 428</b>
Finansiella poster			
Ränteintäkter		231	340
Räntekostnader		-490 728	-428 756
<i>Summa finansiella poster</i>		<b>-490 497</b>	<b>-428 416</b>
Resultat efter finansiella poster		227 004	110 012
Resultat före skatt		227 004	110 012
<b>Årets resultat</b>		<b>227 004</b>	<b>110 012 <i>avt</i></b>

## Balansräkning

### TILLGÅNGAR

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	9	38 908 960	34 628 487
Inventarier, maskiner och installationer	10	452 365	472 926
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	-	3 994 065
		39 361 325	39 095 478
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Övriga finansiella instrument		3 500	3 500
		3 500	3 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>39 364 825</b>	<b>39 098 978</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		196 112	196 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 574	89 873
		285 686	285 992
Kassa och bank	12	1 198 277	1 141 526
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 483 963</b>	<b>1 427 518</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>40 848 788</b>	<b>40 526 496</b>

## EGET KAPITAL OCH SKULDER

### Eget kapital

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		898 068	898 068
Underhållsfond		2 254 659	2 095 420
		3 152 727	2 993 488
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 552 440	1 601 667
Årets resultat		227 004	110 012
		1 779 444	1 711 679
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 923 171</b>	<b>4 705 167</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	29 962 650	34 775 657
		29 962 650	34 775 657
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfr. skulder	13,14	4 813 007	59 400
Leverantörsskulder		341 352	346 287
Skatteskulder		88 243	78 729
Övriga skulder		67 696	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	643 669	561 256
		5 953 967	1 045 672
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>40 848 788</b>	<b>40 526 496</b> <i>me</i>

## Kassaflödesanalys

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Belopp i kr</b>		
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	717 501	538 428
Avskrivningar	961 693	722 756
	<b>1 679 194</b>	<b>1 261 184</b>
Erhållen ränta	231	340
Erlagd ränta	-490 728	-428 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 188 697	832 768
<b>Förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	306	3 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	154 688	-272 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 343 691</b>	<b>563 644</b>
<b>Investeringverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 227 540	-2 553 596
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 227 540</b>	<b>-2 553 596</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	13 120 000	1 700 000
Amortering av låneskulder	-13 179 400	-45 332
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-59 400</b>	<b>1 654 668</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>56 751</b>	<b>-335 284</b>
Likvida medel vid årets början	1 141 526	1 476 810
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 198 277</b>	<b>1 141 526</b>

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

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

## 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 underhållsplansen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplansen.

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 anskaffningsvärdet 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 9. 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 anskaffningsvärdet 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 (ursprungligen 50 år; 30 år sedan åtgärd 2019)	30 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

	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Årsavgifter bostäder	5 066 280	5 066 032
Hyror p-platser/garage	433 983	433 952
Övriga objekt	28 800	29 100
<b>Summa</b>	<b>5 529 063</b>	<b>5 529 084</b>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

KabelTV-avgifter/Bredband	156 000	156 092
Övernattningslägenhet	3 600	2 600
Överlåtelseavgifter	5 790	3 414
Övriga intäkter	20 186	22 287
<b>Summa</b>	<b>185 576</b>	<b>184 393</b>

### Not 3 Reparationer

Armaturer, gemensamma utrymmen	14 590	4 868
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	55 792	93 734
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 826	-
VA & sanitet, installationer	36 007	29 794
Värme, installationer	10 792	34 084
Ventilation, installationer	12 302	12 440
El, installationer	11 477	8 185
Huskropp	35 998	15 500
Markytör	81 572	10 425
P-platser/garage	-	519 431
Vattenskador	1 763	81 843
<b>Summa</b>	<b>274 119</b>	<b>810 304</b>

### Not 4 Planerat underhåll

Lokaler	-	58 306
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	52 344	-
Värme, installationer	14 814	-
Markytör	155 281	-
<b>Summa</b>	<b>222 439</b>	<b>58 306</b> <i>ny</i>

### Not 5 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförvaltning	401 972	373 284
Sotning	-	1 452
Besiktningskostnader	14 832	-
Bevakningskostnader	9 151	12 957
Snöröjning	11 021	25 351
Förbrukningsmaterial	34 770	17 506
El	61 291	62 052
Uppvärmning	832 609	881 990
Vatten och avlopp	276 595	290 484
Avfallshantering	203 820	197 761
Försäkringar	100 917	97 204
Systematiskt brandskyddsarbete	1 052	5 034
Kabel-TV	64 884	63 554
Internet	156 001	155 999
<b>Summa</b>	<b>2 168 915</b>	<b>2 184 628</b>

### Not 6 Övriga kostnader

Hyra av anläggningstillgångar	16 800	16 800
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	29 847	41 414
Kontorsmateriel och trycksaker	-	1 657
Tele och post	5 500	5 500
Förvaltningskostnader	227 755	217 987
Revision	8 500	30 801
Bankkostnader	1 883	8 185
IT-tjänster	1 347	2 508
Övriga externa tjänster	1 095	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 439	7 290
Övriga externa kostnader	-	18 700
<b>Summa</b>	<b>300 166</b>	<b>353 967</b>

### Not 7 Personalkostnader

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

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

Styrelsearvoden	172 960	180 179
Föreningsvald revisor	2 000	1 577
Övriga arvoden	29 000	21 231
Summa	203 960	202 987
Sociala avgifter	60 939	60 901
<b>Summa</b>	<b>264 899</b>	<b>263 888</b> <i>M</i>

**2019-12-31**      **2018-12-31**

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader	749 166	694 845
Nedskrivning byggnader	184 615	-
Markanläggningar	7 351	7 350
Inventarier, maskiner och installationer	20 561	20 561
<b>Summa</b>	<b>961 693</b>	<b>722 756</b>

**Not 9 Byggnader och mark**

**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	3 994 065	1 440 469
	51 772 234	49 218 638

**Årets anskaffningar**

-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 227 540	2 553 596
--	-----------	-----------

**Årets nedskrivningar**

-Byggnader	-184 615	-
------------	----------	---

**Utgående anskaffningsvärden**

	52 815 159	51 772 234
--	------------	------------

**Ingående avskrivningar**

Vid årets början		
-Byggnader	-13 017 382	-12 322 537
-Markanläggningar	-132 300	-124 950
	-13 149 682	-12 447 487

**Årets avskrivning**

-Årets avskrivning på byggnader	-749 166	-694 845
-Årets nedskrivning på byggnader	-184 615	-
-Årets avskrivning på markanläggning	-7 351	-7 350
	-941 132	-702 195

<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-14 090 814</b>	<b>-13 149 682</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

<b>Redovisat värde</b>	<b>38 908 960</b>	<b>38 622 552</b>
------------------------	-------------------	-------------------

**Varav**

Byggnader	37 203 611	32 915 787
Mark	1 698 000	1 698 000
Markanläggningar	7 349	14 700
Pågående nyanläggningar	-	3 994 065 <b>AN</b>

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Specificering per komponent</b>		
Not 9A Stomme och Grund, 65 %		
Ingående anskaffningsvärde	23 870 839	23 870 839
Ingående avskrivningar	-1 514 292	-1 257 320
Årets avskrivningar	-256 972	-256 972
<i>Redovisat värde</i>	<i>22 099 575</i>	<i>22 356 547</i>
Not 9B Fasad, 8%		
Ingående anskaffningsvärde	2 937 949	2 937 949
Ingående avskrivningar	-1 957 181	-1 899 489
Årets avskrivningar	-57 692	-57 692
<i>Redovisat värde</i>	<i>923 076</i>	<i>980 768</i>
Not 9C Tak, 8%		
Ingående anskaffningsvärde	2 937 949	2 937 949
Ingående avskrivningar	-1 957 181	-1 899 489
Årets anskaffningar	3 890 880	-
Årets avskrivningar	-100 924	-57 692
Årets nedskrivningar	-184 615	-
<i>Redovisat värde</i>	<i>4 586 109</i>	<i>980 768</i>
Not 9D Värme och sanitet, 10%		
Ingående anskaffningsvärde	3 672 437	3 672 437
Ingående avskrivningar	-2 067 356	-1 972 939
Årets avskrivningar	-94 417	-94 417
<i>Redovisat värde</i>	<i>1 510 664</i>	<i>1 605 081</i>
Not 9E El, 5%		
Ingående anskaffningsvärde	1 836 218	1 836 218
Ingående avskrivningar	-1 643 416	-1 615 873
Årets avskrivningar	-27 543	-27 543
<i>Redovisat värde</i>	<i>165 259</i>	<i>192 802</i>
Not 9F Ventilation, 4%		
Ingående anskaffningsvärde	1 468 975	1 468 975
Ingående avskrivningar	-1 468 975	-1 468 975
Årets avskrivningar	-	-
<i>Redovisat värde</i>	<i>-</i>	<i>-</i>

*m*

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 9G Markanläggning</b>		
Ingående anskaffningsvärde	147 000	147 000
Ingående avskrivningar	-132 300	-124 950
Årets avskrivningar	-7 350	-7 350
<i>Redovisat värde</i>	<i>7 350</i>	<i>14 700</i>
<b>Not 9H Nytt garage</b>		
Ingående anskaffningsvärde	2 356 762	2 356 762
Ingående avskrivningar	-1 236 291	-1 201 276
Årets avskrivningar	-35 015	-35 015
<i>Redovisat värde</i>	<i>1 085 456</i>	<i>1 120 471</i>
<b>Not 9I Ytterdörrar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	212 512	212 512
Ingående avskrivningar	-72 455	-67 787
Årets avskrivningar	-4 668	-4 668
<i>Redovisat värde</i>	<i>135 389</i>	<i>140 057</i>
<b>Not 9J Fönsterdörrar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 009 975	1 009 975
Ingående avskrivningar	-310 122	-287 546
Årets avskrivningar	-22 576	-22 576
<i>Redovisat värde</i>	<i>677 277</i>	<i>699 853</i>
<b>Not 9K Fönster (2015)</b>		
Ingående anskaffningsvärde	5 629 552	5 629 552
Ingående avskrivningar	-790 112	-651 842
Årets avskrivningar	-138 270	-138 270
<i>Redovisat värde</i>	<i>4 701 170</i>	<i>4 839 440</i>
<b>Not 9M Dörrar (2019)</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 330 725	-
Ingående avskrivningar	-	-
Årets avskrivningar	-11 089	-
<i>Redovisat värde</i>	<i>1 319 636</i>	<i>-</i>
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	127 226 000	127 226 000
Totalt taxeringsvärde	127 226 000	127 226 000
Varav byggnader	70 226 000	70 226 000 <i>nn</i>

**2019-12-31**      **2018-12-31**

**Not 10 Inventarier, maskiner och installationer**

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	-143 907	-123 346
	-143 907	-123 346
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-20 561	-20 561
	-20 561	-20 561
Utgående avskrivningar	-164 468	-143 907
<b>Redovisat värde</b>	<b>452 365</b>	<b>472 926</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader	89 574	89 873
<b>Summa</b>	<b>89 574</b>	<b>89 873</b>

**Not 12 Kassa och bank**

Kassa	1 459	10 969
Transaktionskonto Handelsbanken	1 113 784	1 050 622
Affärskonto Handelsbanken	76 536	73 437
Kapitalkonto Handelsbanken	6 498	6 498
<b>Summa</b>	<b>1 198 277</b>	<b>1 141 526</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

Förfaller inom ett år från balansdagen	4 813 007	59 400
Förfaller 2-5 år från balansdagen	29 962 650	237 600
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	34 538 057
<b>Summa</b>	<b>34 775 657</b>	<b>34 835 057</b> <i>114</i>

					2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 14 Fastighetslån</b>						
Fastighetslån					34 775 657	34 835 057
<b>Summa</b>					<b>34 775 657</b>	<b>34 835 057</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Ränta</b>	<b>Bundet till</b>	<b>Ing. skuld</b>	<b>Nya lån</b>	<b>Årets amort.</b>	<b>Utg. skuld</b>
Stadshypotek	1,25 %	2022-03-01	5 895 450	-	59 400	5 836 050
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	-	-	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	0,75 %	2024-09-18	1 700 000	-	-	1 700 000
Nordea	1,60 %	2023-11-15	4 600 000	-	-	4 600 000
Nordea	-	-	7 120 000	-	7 120 000	-
Stadshypotek	1,26 %	2024-12-01	-	6 000 000	-	6 000 000
Nordea	1,74 %	2024-12-05	-	7 120 000	-	7 120 000
<b>Summa</b>			<b>34 835 057</b>	<b>13 120 000</b>	<b>13 179 400</b>	<b>34 775 657</b>

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.

		2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>			
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter		125 933	44 227
Upplupna räntekostnader		41 812	40 631
Förutbetalda hyres- och avgiftsintäkter		329 368	302 277
Upplupna revisionsarvoden		7 500	30 000
Upplupna kostnader		139 056	144 121
<b>Summa</b>		<b>643 669</b>	<b>561 256</b>

#### Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

##### Ställda säkerheter

Fastighetsintekningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsintekningar	37 479 300	37 479 300
<b>Summa</b>	<b>37 479 300</b>	<b>37 479 300</b>

## Underskrifter



Lund, 9 mars 2020

Kristian Martinsson,  
Ordförande

Bengt Jürs,  
Kassör

Mats Johansson,  
Vice Ordförande

Sofie Gårdebjer,  
Sekreterare

Janos Balogh,  
Ledamot

Martin Zellman,  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 3 april 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 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.

### **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 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningsar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Bronsxan för år 2019 samt att förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 egen 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.

Malmö den *3 april 2020*

Grant Thornton Sweden AB



Boel Hansson

Auktoriserad revisor