

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Springposten 7 får härmed avge årsredovisning för år 2018.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-14. På stämman deltog 18 medlemmar.
Till ordförande för mötet valdes Kenny Hansson.

Styrelse

Styrelsen och suppleanter

Ann-Marie Jönsson	Ordförande/ledamot
Åsa Carlsson	Sekreterare/ledamot
Håkan Bergendorff	Kassör/ledamot
Kristoffer Bengtsson	Suppleant
Andreas Nilsson	Suppleant

Till ny ledamot valdes Ann-Marie Jönsson

Till ledamot valdes Håkan Bergendorff

Till ledamot valdes Alicia Hansson

Till styrelsesuppleant valdes Kristoffer Bengtsson

Till styrelsesuppleant valdes Andreas Nilsson

Till styrelsesuppleant valdes Marcus Hjalmarsson

Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden samt ett konstituerat möte.

Firmatecknare har varit, förutom styrelsen, två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor har under året varit Lars Starck.



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 2(10)

Verksamheten

Föreningen äger fastigheten Springposten 7. På fastigheten finns fem bostadshus, som byggdes mellan åren 1778 och 1986.

Information om fastigheten

Storlek	Antal	Kvm
Bostäder		
1 r o k	0	0
2 r o k	11	662
2,5 r o k	2	152
3 r o k	5	498
4 r o k	2	222
5 r o k	2	304
Summa	22	1 838
Lokaler	7	813
P-platser	0	0

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 33 medlemmar.

Under verksamhetsåret har fyra bostadsrätter överlåtits till nya ägare.

Föreningens ekonomi har under verksamhetsåret varit god trots att en del underhållsåtgärder har genomförts vilka har belastat resultatet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och fram till datum för underskrift av årsredovisningen

Ombyggnad och större underhållsåtgärder

Vinkällaren har färdigställts för medlemmarna, varje lägenhet disponerar ett fack.

Renovering av trappan på Nedre Långvinkelsg. 8

Fläktbyte tak N Långvinkelsg. 8

Soprummet har fått en ny ytterdörr

Vi har bytt fönster till lokalen för Karisma

Vi har köpt nya ytterlampor till portarna på N Långvinkelsg. 6 och 8

Ny givare till fjärrvärmen

Nya stadgar och nya ordningsregler har genomförts under 2018 via ordinarie årsmöte samt efterföljande extra stämma

Avgifter

Avgifterna är oförändrade.

Framtida utveckling

Styrelsen fortsätter att arbeta enligt Underhållsplan.

Vi har tagit in offerter på fönsterbyte till ljudisolerade fönster på N Långvinkelsg. 6 och 8 samt på hörnet N Storgatan 16.

Då får flertalet lägenheter ljudisolerade fönster mot gatorna. Delar av N Storgatan 16 har bytt fönster tidigare.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 3(10)

Flerårsöversikt (kk)

	<u>2 018</u>	<u>2 017</u>	<u>2 016</u>	<u>2 015</u>
Nettoomsättning	1 956	1 886	1 911	2 050
Resultat efter finansiella poster	428	194	56	183
Totalt eget kapital	5 364	4 936	4 742	4 686
Balansomslutning	12 213	11 876	12 300	12 205

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 932 656	685 935	2 123 168	194 290
Disposition av föregående års resultat			194 290	-194 290
Överföring till fond/medel enligt stämmobeslut		100 000	-100 000	
Anspråktagande av yttre reparationsfond		0	0	
Årets resultat				427 842
Belopp vid årets utgång	1 932 656	785 935	2 217 458	427 842

Förslag till vinstdisposition

Till stämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 317 458
Årets resultat	427 842
	2 745 300

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande

årets kostnad

0

Överföring till fond för yttre underhåll

enligt underhållsplan

100 000

Balanseras i ny räkning

2 645 300

2 745 300

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7
Reg.nr 716407-1230
sidan 4(10)

RESULTATRÄKNING	Not	2018	2017
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 955 601	1 885 763
Övriga rörelseintäkter		0	0
Summa Rörelseintäkter m.m.		1 955 601	1 885 763
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 077 917	-1 217 751
Avskrivningar och nedskrivningar	6	-312 055	-316 260
Personalkostnader		-59 796	-58 876
Övriga rörelsekostnader		0	-2 596
Summa kostnader		-1 449 768	-1 595 483
Rörelseresultat		505 833	290 280
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-77 991	-95 990
Summa finansiella poster		-77 991	-95 990
Resultat efter finansiella poster		427 842	194 290
ÅRETS RESULTAT		427 842	194 290 

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 5(10)

BALANSRÄKNING	Not	20181231	20171231
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	9 201 307	9 484 153
Ombyggnader/standardförbättringar	6	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	6	16 128	45 337
Summa anläggningstillgångar		9 217 435	9 529 490
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordran		60 088	6 598
Övriga fordringar		0	0
Skattefordran		21 773	31 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	56 981	53 440
Summa kortfristiga fordringar		138 842	91 793
Kassa och bank		2 857 016	2 254 825
Summa omsättningstillgångar		2 995 858	2 346 618
SUMMA TILLGÅNGAR		12 213 293	11 876 108

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 6(10)

BALANSRÄKNING	Not	20181231	20171231
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 932 656	1 932 656
Fond/medel för yttre underhåll		785 935	685 935
Summa bundet eget kapital		2 718 591	2 618 591
Ansamlat resultat			
Balanserat resultat/dispositionsfond		2 217 458	2 123 168
Årets resultat		427 842	194 290
Summa ansamlat resultat		2 645 300	2 317 458
Summa eget kapital		5 363 891	4 936 049
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	1, 8	6 312 410	6 412 410
Summa långfristiga skulder		6 312 410	6 412 410
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	8	100 000	100 000
Leverantörsskulder		112 070	99 817
Övriga kortfristiga skulder		73 645	24 471
Skatteskuld		0	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	251 277	303 361
Summa kortfristiga skulder		536 992	527 649
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 213 293	11 876 108

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 7(10)

NOTER**Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre företag.

Fordringar

Fordringar har tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående.

Avskrivningstider

Byggnader	50 år
Standardförbättringar, fasadrenovering	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Yttre fastighetsunderhåll

Överföring till fond/medel görs enligt föreningens stadgar eller enligt föreningens underhållsplan. Uttag från fond/medel görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets underhållskostnader, efter beslut på föreningsstämma.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

Pantbrev i fastighet	14 725 800	14 725 800
----------------------	------------	------------

Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
---------------------	------	------

2018**2017****Not 2, Nettoomsättning**

Årsavgifter bostäder	1 155 528	1 155 528
Årsavgifter lokaler	450 740	421 752
Hyror	295 918	285 144
Övriga intäkter	53 415	23 339
	1 955 601	1 885 763

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 9(10)

Ombyggnader/standardförbättringar

Ingående anskaffningsvärde ombyggnader	1 544 900	1 544 900
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 544 900	1 544 900
Ingående avskrivningar	-1 544 900	-1 540 695
Årets avskrivningar	0	-4 205
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 544 900	-1 544 900
Utgående planenligt värde	0	0

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till kr 31 287 000

Byggnader	19 591 000	19 591 000
Mark	11 696 000	11 696 000
Taxeringsvärde	31 287 000	31 287 000
Taxeringsvärde bostäder	11 859 212	11 859 212
Taxeringsvärde lokaler	7 731 788	7 731 788
Totalt	19 591 000	19 591 000

Inventarier, verktyg och installationer

Ingående anskaffningsvärde	333 855	333 855
Årets anskaffning	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	333 855	333 855
Ingående avskrivningar	-288 518	-259 309
Årets avskrivningar	-29 209	-29 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	-317 727	-288 518
Utgående planenligt värde	16 128	45 337

Not 7, Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter

Övriga poster	56 981	53 440
	56 981	53 440

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 8(10)

	2018	2017
Not 3, Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel och städning (kto 5175)	60 737	69 428
Reparationer och löpande underhåll (kto 5170+5171)	294 444	454 309
Fastighetsskatt	82 947	82 485
Uppvärmning (kto 5130 o 5390)	294 863	284 645
El för drift (kto 5310)	32 007	27 363
Vatten (kto 5140)	59 709	44 575
Sophämtning (kto 5160)	79 146	81 981
Trädgård (kto 5198)	6 894	10 515
Com Hem (kto 5199)	30 157	29 695
Förbrukningsinventarier/material (kto 5410,5460)	9 005	8 393
Förvaltningskostnader (5192,6211,6250,6490,6570,6580,6981,6982,6983)	52 573	50 649
Kundförluster	0	0
Arvode för revision (kto 6420)	17 587	17 587
Arvode för administrativ förvaltning (kto 6530)	57 848	58 722
	1 077 917	1 220 347
Personalkostnader		
Styrelsearvoden	45 500	44 800
Arbetsgivareavgifter	14 296	14 076
	59 796	58 876
Not 4, Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Intäktsränta skattekonto	0	0
Intäktsränta inlåning (hyror)	0	0
	0	0
Not 5, Räntekostnader och liknande resultatposter		
Ränta lån	77 966	95 789
	77 966	95 789
Not 6, Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	16 065 305	16 065 305
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 065 305	16 065 305
Ingående avskrivningar	-6 581 152	-6 298 306
Årets avskrivningar	-282 846	-282 846
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 863 998	-6 581 152
Utgående planenligt värde	9 201 307	9 484 153
Varav byggnader	7 278 307	7 561 153
Varav mark	1 923 000	1 923 000

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPRINGPOSTEN 7

Reg.nr 716407-1230

sidan 10(10)

				2018	2017
Not 8, Skulder till kreditinstitut					
Långivare	Lån nr	Räntesats 2018-12-31	Lånedel i %		
Stadshypotek	636497			0	0
Stadshypotek	666539			0	0
Stadshypotek	666540			0	0
Stadshypotek	809526			0	0
Stadshypotek	809524			0	0
Stadshypotek	176407	1,520%	48,73%	3 124 846	3 124 846
Stadshypotek	177977	0,900%	51,27%	3 287 564	3 387 564
			100,00%	6 412 410	6 512 410
Avgår					
Kortfristig del				-100 000	-100 000
				6 312 410	6 412 410

	2018	2017
Not 9, Upplupna kostnader & förutbetalda intäkter		
Förutbetalda intäkter	161 993	161 116
Upplupna räntor	7 163	10 032
Övriga poster	82 121	132 213
	251 277	303 361

Not 10, Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Några väsentliga händelser har inte inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Helsingborg den 2019-04-22

Ann-Marie Jönsson
OrdförandeHåkan Bergendorff
LedamotAlicia Hansson
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avlämnats den 2019-04-23

Lars Starck
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Springposten 7, org.nr 716407-1230

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Springposten 7 för år 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för min uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Springposten 7 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg, 23/4

2019

Lars Starck

Auktoriserad revisor