

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

| Innehåll | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkning | 6 |
| - balansräkning | 7 |
| - noter | 9 |
| - underskrifter | 12 |

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2008. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Stinsen 1, Rallaregatan 2 A-D i Lund som byggdes år 1946 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Tomtareal 2 994 kvm.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens stadgar har registrerats hos bolagsverket den 26 juni 2006.

Årsstämma hölls den 13 maj 2020. På stämman deltog 17 medlemmar varav en genom fullmakt. Röstberättigade var 17.

Styrelsens sammansättning, efter stämman 2020, har varit:

| | | |
|------------|-------------------|----------------|
| Ordförande | Ante Nilsson | vald till 2021 |
| Vice ordf | Evelina Valldor | vald till 2022 |
| Ledamot | Hugo Jönsson | vald till 2022 |
| Ledamot | Adrian Gustafson | vald till 2022 |
| Ledamot | Oscar Leo | vald till 2021 |
| Suppleant | Vendela Björkman | vald till 2021 |
| Suppleant | Alexander Francke | vald till 2022 |
| Suppleant | Samuel Allvin | vald till 2021 |
| Suppleant | Jesper Wahlqvist | vald till 2021 |

Ledamöter i tur att avgå är Ante Nilsson och Oscar Leo. Suppleanter i tur att avgå är Samuel Allvin och Jesper Wahlqvist.

Firman tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit regelbundet protokollförda möten.

Valberedningen har bestått av Cecilia Brunnström, Marko Scholze, Hanna Sturesson och Simon Larsson.

Revisor är Svante Berglund och revisorssuppleant Amanda Allvin.

Föreningens fastighet som byggdes 1946 består av 1 bostadshus med 4 trapphus och omfattar 40 lägenheter.

Total lägenhetsyta 2 277 kvm. I fastigheten finns 2 hyreslägenheter; nummer 010 och 201 på totalt 108 kvm. Föreningens 40 bostäder fördelar sig enligt följande:

| | |
|-------|---------|
| 8 st | 1 r o k |
| 16 st | 2 r o k |
| 16 st | 3 r o k |

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Föreningen har avtal med nedanstående företag

| | |
|---------------------------------------|------------------------|
| Leverantör: | Avtalstyp: |
| Örehus Fastighetsförvaltning AB | Ekonomisk förvaltning |
| Energiförsörjning Sverige | El |
| MINOL | Elavläsning |
| Lunds Energi – Krafteringen | Elnät |
| Klågerups Mark & Fastighetsservice AB | Fastighetsservice |
| Lunds Energi – Krafteringen | Fjärrvärme |
| Lunds kommun | Gaturenhållning |
| Inspecta | Hiss-kontroll |
| OTIS | Hiss-service |
| ComHem | Kabel-TV |
| Lunds kommun | Sophantering |
| Emis Fastighetsservice i Skåne | Städning |
| Telenor | Telefoni |
| VA Syd | Vatten |
| Länsförsäkringar | Fastighetsförsäkringar |
| Ömangruppen | Värme/Ventilation |

Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser

Vid årets slut hade föreningen 63 (64) medlemmar. Under året har 3 (5) överlåtelser skett. Föregående års siffror inom parentes.

Företagets säte är Lund.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * Styrelsens underhållsplan, som togs fram under 2010 av en utomstående konsult, uppdateras löpande och ligger till grund för planering av underhållsåtgärder.
- * En av hyreslägenheterna har under året förberetts till försäljning och har blivit såld i februari 2021 med tillträde i maj 2021.
- * Föreningens utegrill har fått godkänt bygglov från Lunds Kommun.
- * Boende har fått löpande information via utskick av Rallaren Medlemsinformation.
- * Planering av takbyte har fortsatt och undersökning pågår att få godkännande av solceller från berörda myndigheter.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan med delredovisning baserad på 10 år

Nedanstående tabell redovisar större planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan baserad på 10 år. Belopp avser tusental kr. Avsättning för perioden 350 000 kr/år = 150 kr/kvm och år.

Underhållsplan 11 år uppdaterad 2017-11-09

Åtgärder planerade men ej genomförda år 2020 är flyttade till år 2021.

| Byggnadsdel | Senast utfört | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|----------------|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Mark | | | | | | | 14 | 44 | |
| Fasader | 1946 | | | 197 | | | | | |
| Balkonger | 1993 | 14 | | 11 | | | | | |
| Fönster | 1993 | 92 | | 211 | | | | | |
| Yttertak | 1946 | 210 | | | | | | | |
| Trapphus | 2015 | | | | | | | | |
| Hiss | 1993 | 836 | | | | | | | |
| Lägenheter | | | | | | | | | |
| Gemensamhet: | | | | | | | | | |
| tvätt, källare | 1993/ | | | | | | | | |
| soprum | 2009 | 151 | 63 | 30 | 208 | | | | |
| Värme och | 1993 | | | | | | | | |
| ventilation | 2009 | 1170 | | 53 | 34 | | 50 | 88 | 3 |
| Total kostnad | | 2473 | 63 | 502 | 242 | 0 | 64 | 132 | 3 |

Medlemsinformation

Den genomsnittliga avgiften för Brf lägenheterna var under räkenskapsåret ca 759 kr/kvm.

Vid upprättande av budget för 2021 beslutades om en höjning av årsavgiften med 2% från och med den 1 januari 2021.

Styrelsens slutord

Vi kan konstatera att arbetet har lett till att föreningen har en god ekonomi och fastigheten är i gott skick.

Avgiften har höjts för att täcka kostnadsökningar och bygga upp föreningens underhållsfond vilket borgar för en gynnsam avgiftsnivå på lång sikt.

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK om inget annat anges

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning | 1 890 | 1 886 | 1 835 | 1 829 |
| Resultat efter finansiella poster | 339 | 273 | 170 | -6 |
| Soliditet (%) | 95 | 91 | 91 | 91 |
| Balansomslutning | 45 260 | 46 619 | 46 261 | 46 146 |
| Kassalikviditet (%) | 253 | 423 | 342 | 221 |
| Årsavgifter bostäder, kr/kvm | 759 | 729 | 715 | 701 |
| Fond för yttre underhåll | 2 047 | 1 697 | 1 421 | 1 136 |
| Skuld kr per kvm BOA | 900 | 1 622 | 1 641 | 1 658 |

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Upplåtelse- avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 36 811 819 | 5 072 372 | 1 696 934 | -1 393 868 | 273 044 |
| Resultatdisp enl stämmobeslut | | | | 273 044 | -273 044 |
| Reservering till fond för yttre underhåll | | | 350 000 | -350 000 | |
| Årets resultat | | | | | 338 600 |
| Belopp vid årets utgång | 36 811 819 | 5 072 372 | 2 046 934 | -1 470 825 | 338 600 |

Resultatdisposition

Medel att disponera:

| | |
|---------------------|------------|
| Balanserat resultat | -1 470 825 |
| Årets resultat | 338 600 |
| | <hr/> |
| | -1 132 225 |

Förslag till disposition:

| | |
|---|------------|
| Avsättning till underhållsfond | 350 000 |
| Ianspråktagande av fond för yttre underhåll | |
| Balanseras i ny räkning | -1 482 225 |
| | <hr/> |
| | -1 132 225 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

✓

RESULTATRÄKNING

| | Not | 2020-01-01 2020-12-31 | 2019-01-01 2019-12-31 |
|---|------|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 889 707 | 1 886 084 |
| Summa rörelseintäkter m.m. | | <u>1 889 707</u> | <u>1 886 084</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -956 846 | -1 027 749 |
| Övriga externa kostnader | | -56 971 | -35 858 |
| Personalkostnader | 4 | -132 501 | -137 241 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 5, 6 | -369 876 | -369 876 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-1 516 194</u> | <u>-1 570 724</u> |
| Rörelseresultat | | 373 513 | 315 360 |
| Finansiella poster | | | |
| Räntekostnader | | -34 913 | -42 316 |
| Summa finansiella poster | | <u>-34 913</u> | <u>-42 316</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | 338 600 | 273 044 |
| Resultat före skatt | | 338 600 | 273 044 |
| Årets resultat | | <u>338 600</u> | <u>273 044</u> |

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

2020-12-31

2019-12-31

Not

Eget kapital

Bundet eget kapital

| | | | |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser | | 36 811 819 | 36 811 819 |
| Upplåtelseavgifter | | 5 072 372 | 5 072 372 |
| Fond för yttre underhåll | | 2 046 934 | 1 696 934 |
| Summa bundet eget kapital | | 43 931 125 | 43 581 125 |

Ansamlad förlust

| | | | |
|-------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | | -1 470 825 | -1 393 868 |
| Årets resultat | | 338 600 | 273 044 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 132 225 | -1 120 824 |

Summa eget kapital

42 798 900 42 460 301

Långfristiga skulder

| | | | |
|------------------------------------|---|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 1 998 913 | 3 649 476 |
| Summa långfristiga skulder | | 1 998 913 | 3 649 476 |

Kortfristiga skulder

| | | | |
|--|----|----------------|----------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 9 | 50 563 | 45 861 |
| Leverantörsskulder | | 67 079 | 121 422 |
| Skatteskulder | | 4 624 | 2 544 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10 | 339 704 | 339 559 |
| Summa kortfristiga skulder | | 461 970 | 509 386 |

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

45 259 783 46 619 163

NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnad 100
Inventarier, verktyg och installationer 5 och 10

Ingen avskrivning på mark.

Noter till resultaträkningen

| Not 2 Nettoomsättning | 2020 | 2019 |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgift bostäder | 1 647 972 | 1 615 476 |
| Hyror bostäder | 123 123 | 137 952 |
| Hysesintäkter lokaler | 25 372 | 24 616 |
| Intäkter el | 84 741 | 99 894 |
| Övriga intäkter | 8 499 | 8 146 |
| | <u>1 889 707</u> | <u>1 886 084</u> |

| Not 3 Drift- Fastighetskostnader | 2020 | 2019 |
|----------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetsskötsel | 112 190 | 117 900 |
| Snöröjning | 0 | 3 200 |
| Drifts- och serviceavtal | 13 160 | 14 438 |
| Städning | 24 188 | 23 679 |
| Telefon port-hiss | 0 | 12 637 |
| Löpande underhåll | 59 702 | 53 429 |
| El och uppvärmning | 419 441 | 461 768 |
| Vatten | 61 425 | 66 213 |
| Renhållning | 56 645 | 56 081 |
| Fastighetsförsäkring | 12 400 | 12 035 |
| Kabel TV | 36 726 | 36 277 |
| Internetanslutning | 25 716 | 37 716 |
| Förvaltningskostnad | 71 160 | 68 040 |
| Fastighetsskatt | 57 710 | 55 630 |
| Hissbesiktning | 6 384 | 8 706 |
| | <u>956 846</u> | <u>1 027 749</u> |

| Not 4 Personal | 2020 | 2019 |
|---|----------------|----------------|
| <i>Löner, ersättningar m.m.</i> | | |
| Löner, ersättningar och sociala kostnader har utgått med följande belopp: | | |
| Löner och ersättningar | 100 125 | 102 875 |
| Sociala kostnader | 32 376 | 34 266 |
| Summa | <u>132 501</u> | <u>137 141</u> |

NOTER

Noter till balansräkningen

| Not 5 | Byggnader och mark | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 46 930 908 | 46 930 908 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 46 930 908 | 46 930 908 |
| | Ingående avskrivningar | -2 537 065 | -2 180 905 |
| | Årets avskrivningar | -356 160 | -356 160 |
| | Utgående avskrivningar | -2 893 225 | -2 537 065 |
| | Redovisat värde | 44 037 683 | 44 393 843 |
| | <i>Taxeringsvärden</i> | | |
| | Mark | 15 800 000 | 15 800 000 |
| | Byggnader | 19 855 000 | 19 855 000 |
| | Fastigheten har värdeår 1975. | | |
| | Bokfört värde mark 13 052 186 kr. Värdet ingår i anskaffningsvärdet. | | |
| Not 6 | Inventarier, verktyg och installationer | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Ingående anskaffningsvärden | 271 625 | 271 625 |
| | Utgående anskaffningsvärden | 271 625 | 271 625 |
| | Årets avskrivningar | -13 716 | -13 716 |
| | Utgående avskrivningar | -216 788 | -203 072 |
| | Redovisat värde | 54 837 | 68 553 |
| Not 7 | Övriga fordringar | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 19 333 | 17 051 |
| | | 19 333 | 17 051 |
| Not 8 | Kassa och bank | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Nordea, transaktionskonto | 1 135 238 | 2 139 715 |
| | | 1 135 238 | 2 139 715 |

Brf Rallaren

Org.nr. 769614-6724

NOTER

Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare | Lånenummer | Ränta | Justeras | Kapitalskuld | Nästa års amortering |
|----------------------------|---------------|-------|----------|------------------|----------------------|
| Förfaller inom 1 år | | | | | |
| Nordea Hypotek | 3978 85 02903 | 1,14% | rörlig | 2 049 476 | 50 563 |
| | | | | <u>2 049 476</u> | <u>50 563</u> |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

1 998 913

Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

1 796 661

Lånet ligger upplagt med bunden 3-månadersränta utan slutförfallodag, vilket innebär att lånet förlängs automatiskt 3 månader åt gången. Nästa förfallodag infaller per 2021-04-15. Föreningen kan dock om så önskas binda lånet eller göra andra förändringar var tredje månad på respektive förfallodag. Amortering sker 2 gånger per år. 1 600 000 kr har delinlösts våren 2020.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2020-12-31

2019-12-31

| | | |
|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Upplupna sociala avgifter | -34 436 | -33 934 |
| Upplupna utgiftsräntor | -4 305 | -7 509 |
| Förutbetalda hyresintäkter | -135 472 | -130 099 |
| Övriga interimsskulder | <u>-165 491</u> | <u>-168 017</u> |
| | -339 704 | -339 559 |

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

Fastighetsinteckningar

18 097 000

18 097 000

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat.

Not 13 Definition av nyckeltal

Soliditet

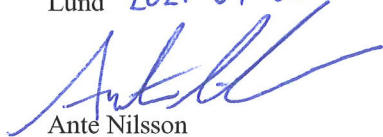
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Kassalikviditet

U Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder

NOTER

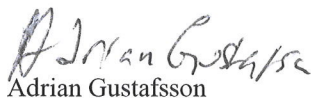
Lund 2021-04-08



Ante Nilsson



Evelina Valldor



Adrian Gustafsson

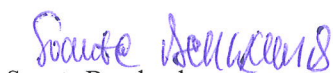


Oscar Leo



Hugo Jönsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 april 2021



Svante Berglund
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Rallaren, org.nr 769614-6724

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Rallaren för år 2020.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2020 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Rallaren för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Lund den 13 april 2021

Svante Berglund
Aukt revisor emeritus