

ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund

Organisationsnummer: 745000-0687





ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Stadsparken i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-06-15 samma år som byggnaden uppfördes. Nuvarande stadgar registrerades 2019-12-05.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1936-06-15 på fastigheten Södertull 23 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Gyllenkroks allé 19 222 24 Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal
1	4
2	2
3	5
4	7
	18

Total tomtarea	1 349	kvm
Trädgård på baksidan	ca 600	kvm
Bostäder	1 324	kvm
Trädgård framsida	ca 250	kvm

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-30 varvid 15 röstberättigade medlemmar (varav en via fullmakt) var närvarande från 12 bostadsrätter (67 %). Föreningsstämman hölls i vackert väder utomhus i föreningens trädgård.

Datum för planerad årsstämma 2021 är under andra halvan av maj månad. Hur stämman ska genomföras beror på risken för spridning av covid-19.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till
Björn Wahlstedt	ordförande	Ordinarie årsstämma 2022
Rikard Roxner	vice ordförande	Ordinarie årsstämma 2021
Markus Sturfelt	styrelseledamot	Ordinarie årsstämma 2022
Jörgen Möller	styrelseledamot	Ordinarie årsstämma 2021
Matilda Merkel	styrelseledamot	Ordinarie årsstämma 2022
Maria Hammenborn	styrelsesuppleant	Ordinarie årsstämma 2022
Björn Nilsson	styrelsesuppleant	Ordinarie årsstämma 2021



Av föreningen vald revisor:

Felix Runer

Av föreningen vald revisorssuppleant:

Jonas Sonnenschein

Valberedning:

Anna Merkel Möller och Margareta Olsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen.

Föreningens firma tecknas också två av styrelsens ledamöter i förening.

Styrelsen har haft åtta protokollförda möten (varav ett per capsulam) (2019: nio) samt ett konstituerande möte under året.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<u>Leverantörer</u>	<u>Avtalstyp</u>
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
Skånsk Trädgårdsservice	trädgårdsunderhåll
Thyssenkrupp	underhåll av hissar
Five star städ	städning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Enligt stadgarna åläggs bostadsrättshavarna att bekosta individuell hemförsäkring. Fr o m 2019 ingår det s k bostadsrättstillägget i föreningens fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägg behöver således inte tecknas av medlemmarna. Medlemmarna måste dock fortfarande ha grundläggande hemförsäkring

Från och med 2019-01-01 har HSB engagerats för rutinmässig bokföring, hantering av avgifter och panter samt liknande uppgifter.

En av föreningens medlemmar har ett betalt uppdrag som ligger nära en roll som vicevärd. Uppdragstagaren har ansvar för organisatoriska, administrativa, tekniska samt ekonomiska frågor (i den mån inte HSB har dessa uppgifter) men har inte uppdrag som vaktmästare. Uppdraget har kort uppsägningstid för bägge parter.

Föreningen tillhandahåller digitalt TV-utbud med baskanaler samt internet 250/50 från Com Hem i avgiften.

Föreningen har en hemsida där väsentlig information finns att hämta.

www.brfstadsparkenilund.se



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Vissa förbättringar (investeringar) utförs också.

En underhålls- och energiplan är framtagen och denna rullas för vart år. Planerna finns på föreningens hemsida.

Byggnaden har genomgått omfattande renoverings- och underhållsarbeten samt förbättringsarbeten under åren sedan 2011 enligt tabellen nedan. (Endast större arbeten redovisas. Normalt underhållsarbete som trädgårdsskötsel och stamspolning redovisas inte.)

Föreningen har under åren 2011 -- 2020 utfört förbättringar och underhåll uppgående till nästan 2 800 000 kr, dvs drygt tre gånger årsomsättningen. Föreningen sätter av till underhållsfonden enligt plan.

I samband med en smärre vattenläcka i källaren i början av 2020 uppdagades dessvärre att de horisontella avloppsstammarna framför allt på baksidan, genom huset och ut mot gatan inte åtgärdats och underhållits på ett tillfredsställande sätt i samband med övrigt stambyte kring 1996. Reparationer för ca 400 000 kr genomfördes under året. Ytterligare åtgärder för att säkerställa god långsiktig funktion i form av relining av de horisontella avloppsstammarna avses utföras under 2021. Reparation och målning av samtliga fönster genomförs under 2021 till en kostnad av runt 1 000 000 kr. Normalt löpande underhåll av fastigheten (av typen stamspolning, trädgårdsunderhåll) genomförs regelbundet. I en fastighet som närmar sig 100 år kan dock oförutsedda reparations- och renoveringsåtgärder uppstå. Bedömningen är dock att sådana oförutsedda åtgärder minskar alltmer tack vare de hittills utförda arbetena och en god planering.

Föreningen har ingen fond för inre underhåll.

Utfört underhåll/förbättring	År	Kommentar
Vägg i tvättstugan.	2020	Vägg mellan tvätt- och torkkavdelningarna för att effektivisera torkning.
Renovering och byte av horisontella avloppsstammar.	2020	Fram- och baksidan. Eftersatt underhåll medförde omfattande renoveringar.
Slipning och lackning av entrédörren och handledare.	2020	
Iordningställande av pannrummet till hobbyrum	2020	Flytspackling av golv samt målning.
Lagning och målning av tak och vägg	2020	Vid uppgången till vinden.
Omläggning av rör till/från fjärrvärmeanläggningen	2019	Utfört av Kraftringen som del av deras underhållsarbete. Ingen kostnad för föreningen.
Förlängning av cykelställ på framsida	2017	Förlängning av område med markplattor.
Omläggning av tak	2017	Nytt papptak.
Byte av armatur i trapphuset	2016	Därtill nytt kablage.
Bygge av plankvägg och grind till avf	2015	Låsbar dörr.
Hiss	2014	Nytt maskineri och säkerhetsförbättringar.
Fönster	2013	Nya fönsterbleck till fönstren mot trädgården samt målning.
Ny torktumlare	2013	
Bygge av trädäck	2013	På innergården.
Trädgård	2013	Omfattande omplantering med delvis ny gräsmatta, buskar och rabatter.
Nya låskistor	2013	I samtliga lägenhetsdörrar.
Byte elskåp i vissa lägenheter	2012	Inklusive stamledningar.
Nya tvättmaskiner	2012	
Pannrum	2012	Uppfräschning till att användas som hobbyrum.
Ny fjärrvärmeanläggning	2012	Därtill byte av samtliga termostater samt injustering av hela värmesystemet.
Installation av bastu	2012	Med duschkabin i f d mangelrummet.
Installation av vattenutkastare	2012	På framsidan av huset.
Nya trädgårdsmöbler	2012	
Cykelrum	2011	Målning samt nya cykelställ.



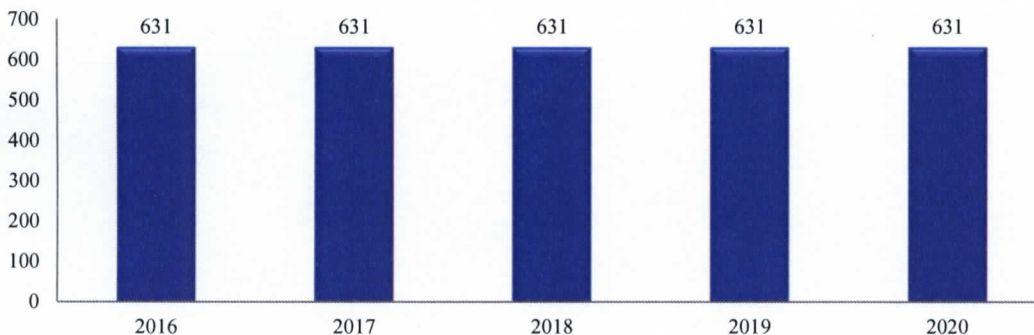
Nya stamledningar för el	2011
Ny elcentral	2011

Då energikostnaderna (fjärrvärme och el) svarar för ca 20 % av föreningens kostnader (rena transformeringar typ avgifter/kostnader för bredband är inte medräknade) är det av stor vikt att förbrukningen följs upp. Förbrukningen av fjärrvärme har varierat sedan den nya fjärrvärmeanläggningen installerades 2012. Förbrukningen sjönk omedelbart med drygt 10 % under de närmaste åren därefter. Därpå ökade den igen under några år för att under 2019 återigen minska till en nivå som ligger t o m något under den lägsta som noterats sedan den noggranna uppföljningen påbörjades 2010 (se även bilaga). Förbrukningen jämförs även med också till medeltemperaturen för året och normalårskorrigeras i särskild uppföljning. Under 2020 har fjärrvärmeförbrukningen sjunkit med ytterligare 5 %, medan elförbrukningen har ökat med ca 10 %. Det senare beror troligen på att tvättstugan utnyttjas oftare eftersom fler småbarn bor i fastigheten.

Fastigheten har förbrukat något mindre energi, 134 kWh/kvm, under 2020 (137 kWh/kvm under 2019) mot standarden 110 kWh/kvm och år. Standarden är dock satt efter ett relativt nybyggt hus. Med hänsyn till att byggnaden är från 1936 är förbrukningen inte onormal. En energideklaration av fastigheten ska genomföras under 2021.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 631 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2%.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 922 991 kr.

I avgifterna ingår vatten, avlopp och värme. Avgifterna har hållits i stort sett oförändrade sedan 2011. En sänkning med 8 % genomfördes 2012 -- 2013. Under 2014 återgick avgifterna till de tidigare. Under 2020 genomfördes en indirekt höjning av avgifterna på 3,2 % genom att lägga TV-avgiften som en del av den gemensamma internetavgiften istället för som det var tidigare, en del av årsavgiften. Föreningen tillhandahåller nu en internetförbindelse (250/50) till en fast och relativt förmånlig kostnad för medlemmarna (f.n. 300 kr/månad). För 2021 har styrelsen beslutat om en höjning av avgifterna med 2 %. Beroende på de slutliga kostnaderna för reliningen av avloppsstammarna och fönstermålningen samt utvecklingen av allmänna avgifter och räntor avvaktar styrelsen med slutligt beslut om avgifterna på längre sikt. Dock har ett principbeslut tagits om ett möjligt behov av en långsam höjning under de kommande fem åren. Denna eventuella höjning är mycket beroende på hur de stora kostnaderna för avloppsstammarna och fönstermålningen kan hanteras bokföringsmässigt (avskrivningar samt avsättningar till underhållsfonden).

Nyckeltalen för föreningens ekonomi finns i bilaga. När nyckeltalen jämförs med andra liknande föreningar framgår att föreningens ekonomi är god och stabil särskilt med hänsyn till den goda standarden på fastigheten.

Väsentliga händelser etc:

Under räkenskapsåret har problemen med avloppsstammarna på baksidan påverkat föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin. Denna påverkan fortsätter under 2021. I övrigt löper verksamheten och underhållet av fastigheten enligt antagna långsiktiga planer.

Styrelsen har beslutat att från och med 2019-01-01 övergå till K3 som redovisningsmetod. Det innebär att principerna för avskrivningar och det bokföringsmässiga resultatet kommer ändras väsentligt i förhållande till tidigare år.



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 4 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	915	847	839	839
Resultat efter finansiella poster, tkr	-154	49	95	-408
Soliditet	-9%	-5%	-8%	-18%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	631	631	631	631
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 208	1 452	1 505	1 611
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	18	18	14	14
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	161	42	42	85

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	-2 579	0	148 595	-296 725	49 221	-101 488
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				49 221	-49 221	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			214 249	-214 249		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-307 479	307 479		0
Årets resultat					-154 067	-154 067
Belopp vid årets utgång	-2 579	0	55 365	-154 274	-154 067	-255 555



Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-247 504
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-214 249
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	307 479
Årets resultat	-154 067
Summa till stämmans förfogande	-308 341

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-308 341
-------------------------	----------

**Resultaträkning**

Not 3	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
-------	--------------------------	--------------------------

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	915 069	846 775
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 677	8 705
Summa rörelseintäkter		929 746	855 480

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-638 448	-671 002
Övriga externa kostnader	Not 5	-23 363	-22 394
Underhåll enligt plan	Not 6	-307 479	-17 500
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-525	-1 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-90 221	-70 401
Summa rörelsekostnader		-1 060 036	-782 296

Rörelseresultat

		-130 290	73 184
--	--	-----------------	---------------

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 296	225
Räntekostnader och liknande resultatposter		-26 072	-24 188
Summa finansiella poster		-23 776	-23 963

Årets resultat

		-154 067	49 221
--	--	-----------------	---------------

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9

1 743 416

1 417 876

Inventarier och installationer

Not 10

132 048

151 393

*Summa materiella anläggningstillgångar*1 875 4641 569 269**Summa anläggningstillgångar**1 875 4641 569 269**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Övriga kortfristiga fordringar

70

70

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11

24 6947 729*Summa kortfristiga fordringar*

24 764

7 799

Kassa och bank

Bank

Not 12

982 329412 633*Summa kassa och bank*

982 329

412 633

Summa omsättningstillgångar1 007 093420 432**Summa tillgångar**2 882 5571 989 702

**Balansräkning**

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	52 786	52 786
Kapitaltillskott	0	-55 365
Fond för yttre underhåll	0	148 595
Summa bundet eget kapital	52 786	146 016

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-154 274	-296 725
Årets resultat	-154 067	49 221
Summa ansamlad förlust	-308 341	-247 504

Summa eget kapital**-255 555** **-101 488****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 13	2 095 726	1 085 726
Summa långfristiga skulder		2 095 726	1 085 726

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		827 265	837 265
Leverantörsskulder		50 110	100 030
Aktuell skatteskuld	Not 14	950	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	164 061	68 155
Summa kortfristiga skulder		1 042 386	1 005 464

Summa skulder**3 138 112** **2 091 190****Summa eget kapital och skulder****2 882 557** **1 989 702**



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	836 100	836 100
	Hysesintäkt övrigt	3 000	3 000
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	64 800	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	5 516	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	5 653	7 675
		<u>915 069</u>	<u>846 775</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	850	0
	Övrigt	13 827	8 705
		<u>14 677</u>	<u>8 705</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-38 168	-89 293
	El	-36 454	-40 058
	Uppvärmning	-164 659	-183 344
	Vatten	-29 557	-36 274
	Renhållning	-23 656	-26 985
	TV, bredband, iptelefoni	-67 109	-33 362
	Serviceavtal	-20 100	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-4 863	-6 615
	Förvaltningskostnader	-203 634	-205 137
	Försäkringar	-11 145	-8 114
	Fastighetsskatt	-25 722	-24 786
	Övriga driftskostnader	-13 381	-17 035
		<u>-638 448</u>	<u>-671 002</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-362	-460
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 244	-9 788
	Föreningsverksamhet	0	-277
	Kontorsutrustning och -material	0	-3 323
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-982	-1 746
	Konsulter	0	-6 300
	Förbrukningsinventarier	-15 776	-500
		<u>-23 363</u>	<u>-22 394</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-190 950	0
	Underhåll lokaler	-68 975	-17 500
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-47 554	0
		<u>-307 479</u>	<u>-17 500</u>
Not 7	Personalkostnader		
	Medelantal anställda		
	Övriga personalkostnader	-525	-1 000
		<u>-525</u>	<u>-1 000</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-70 876	-51 056
	Inventarier	-19 345	-19 345
		<u>-90 221</u>	<u>-70 401</u>



Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften		
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2056	
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 786 618	263 137
	Årets investering byggnader	396 416	4 523 481
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 183 034	4 786 618
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-3 368 742	-3 317 686
	Årets avskrivningar byggnader	-70 876	-51 056
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 439 618	-3 368 742
	Utgående redovisat värde	1 743 416	1 417 876
	Redovisade värden byggnader	1 743 416	1 417 876
	Fastighetsbeteckning: Södertull 23		
	Taxeringsvärde		
	Bostäder hyreshus		
		Värdeår	
		Byggnad	
		Mark	
		Totalt	
		Föreg år	
		11 400 000	14 000 000
		25 400 000	25 400 000
		11 400 000	14 000 000
		25 400 000	25 400 000
	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckning	3 249 000	3 249 000
	Summa ställda säkerheter	3 249 000	3 249 000

Not 10	Inventarier och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	319 392	319 392
	Utgående anskaffningsvärden	319 392	319 392
	Ingående avskrivningar	-167 999	-148 654
	Årets avskrivningar	-19 345	-19 345
	Utgående avskrivningar	-187 344	-167 999
	Utgående redovisat värde	132 048	151 393

Avskrivning görs enligt linjär metod under tio år.

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalad försäkring	2 813	2 704
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	16 871	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 010	5 025
		24 694	7 729

Not 12	Bank	2020-12-31	2019-12-31
	SEB	280 032	412 633
	Collector	702 296	0
		982 328	412 633

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB		0,76%	2021-03-28	935 726	0
SEB		0,70%	2021-05-28	1 000 000	0
SEB		0,64%	2021-06-28	160 000	0
SEB		0,91%	2024-05-28	515 265	0
SEB		0,91%	2024-05-28	312 000	0
				2 922 991	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 827 265

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 2 095 726

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 2 095 726

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	950	14
	<u>950</u>	<u>14</u>


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 961	8 377
Upplupna räntekostnader	0	884
Förutbetalda årsavgifter och hyror	82 587	58 894
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	47 513	0
	<u>164 061</u>	<u>68 155</u>

28/4 2021


 Björn Wahlstedt


 Jörgen Möller


 Markus Sturfelt


 Rikard Roxner


 Matilda Merkel

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-05 - 20


 Felix Runer

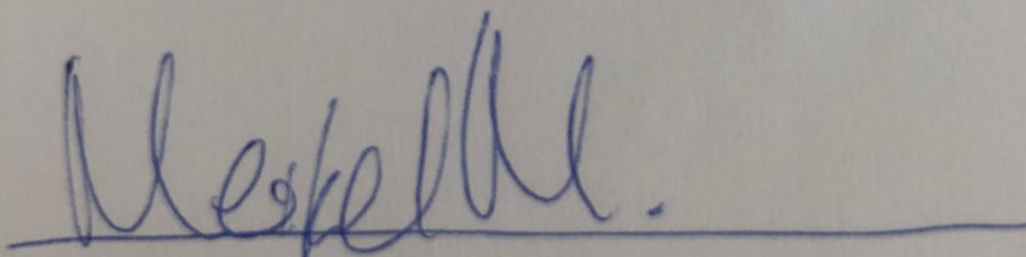
Revisor vald av föreningsstämman

21-05-21, Örnshöldsvik

Jag godkänner års-
redovisning 2020.

Brf Stadsparken i Lund

orgnr: 745000-0687



Matilda Merkel



**Bostadsrättsföreningen Stadsparken i Lund
Organisationsnummer 745000-0687**

**Bilaga med nyckeltal till
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31**

Styrelsen vill i denna bilaga till årsredovisningen ge en sammanställning av de nyckeltal som anses viktiga vid bedömningen av en bostadsrättsförenings ekonomiska ställning och hur dessa nyckeltal är i vår förening.

Den sammanställning över underhåll och förbättringar som finns i årsredovisningen på sidorna 3 – 4 är inte komplett. Den fullständiga sammanställningen finns i slutet av denna bilaga.

Brf Stadsparken i Lund

Övriga nyckeltal (avrundade)										
Ytan: 1 324 kvm										
Intäkterna = avgifterna	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Intäkter avgifter: tkr	839	839	839	839	839	839	839	772	772	839
Övriga intäkter: tkr	76	8	0	0	0	0	0	0	0	0
Årets resultat före fondavsättningar: tkr	-154	49	95	-313	165	175	-135	-54	-303	6
Årsavgift/kvm: kr	634	634	634	634	634	634	634	583	583	634
Räntekostnader netto totalt: tkr	26	24	18	19	18	33	58	57	61	57
Räntekostnader/kvm: kr	20	18	14	14	14	25	44	43	46	43
Räntekostnader/intäkter: % Not 3)	2,8%	2,8%	2,1%	2,3%	2,1%	3,9%	6,9%	7,4%	7,9%	6,8%
Totala skulder (lån): tkr	2.923	1.923	1.993	2.133	2.153	2.433	2.598	2.290	2.123	2.211
Totala skulder (lån)/kvm: kr Not 4)	2.208	1.452	1.505	1.611	1.626	1.838	1.962	1.730	1.603	1.670
Totala skulder/intäkter: Kvot Not 5)	3,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,9	3,1	3,0	2,8	2,6
Avskrivningar: tkr	90	70	143	143	143	143	143	127	121	99
Driftskostn + underhåll totalt: tkr Not 2)			498	926	465	441	718	576	841	609
Driftskostn + underhåll/kvm: kr Not 2)			376	699	351	333	542	435	635	460
Underhållsutrymme: % Not 2 och 6)			88%	90%	92%	90%	87%	84%	85%	85%
Fjärrvärmekostnad totalt: tkr	165	183	209	211	192	185	180	217	165	187
Fjärrvärmekostnad/kvm: kr Not 2)	125	138	158	159	145	140	136	164	125	141
Elkostnad total: tkr	36	40	34	22	32	30	31	42	32	31
Elkostnad/kvm: kr Not 2)	27	30	26	17	24	23	23	32	24	23
Total energiförbrukning: MWh	178	182	199	205	205	193	184	202	218	218
Vattenkostnad totalt: tkr	30	36	35	27	26	25	24	17	20	19
Vattenkostnad/kvm: kr Not 2)	23	27	26	20	20	19	18	13	15	14

Brf Stadsparken i Lund

Beskrivning av nyckeltalen

Nedanstående texter är hämtade från

<http://trangen.bostadsratterna.se/fastighetsinformation/nyckeltal>

och editerade för att vara anpassade till förhållandena i vår förening.

Texterna beskriver hur de olika nyckeltalen är beräknade och hur de ska bedömas.

Vidare information kan fås på bl a denna hemsida:

borattupplysning.se/

Allmän information om redovisningsmetoder

Fr o m 2019 har HSB tagit över den ekonomiska förvaltningen (hantering av avgifter, betalningar, panter m m) och därmed hur olika poster fördelas i resultaträkningen. HSB har ett annat sätt att sammanföra drifts- och underhållskostnader än den tidigare förvaltaren (Riksbyggen). Detta innebär att det inte är möjligt att direkt jämföra över åren fram till och med 2018 med 2019 och 2020 och därför har inga uppgifter lagts in i tabellen för 2020. Det är möjligt att en ny, jämförande serie kan läggas in i framtiden.

Fr o m 2019 har föreningen övergått till K3 som redovisningsmetod. Det innebär att principerna för avskrivningar och det bokföringsmässiga resultatet (som direkt påverkas av hur kostnadsföringar och aktiveringar av underhållsåtgärder kan göras) kommer ändras väsentligt i förhållande till tidigare år.

Detta avser särskilt not 2) och not 6).

Not 2) Driftskostnader + underhåll

Driftskostnader innefattar de kostnader som är direkt relaterade till den dagliga driften, såsom uppvärmning, sophantering, städning, vatten och el. Driftkostnaderna varierar mycket mellan olika föreningar. Som tumregel kan sägas att driftkostnader på 250 kr/kvm och år är mycket bra, men över 450 kr/kvm och år är alldeles för mycket.

Noterna 2) inkluderar ovanstående men inte sophantering och städning. Dessa kostnader är runt 60 000 kr/år, dvs knappt 50 kr/kvm och år.

Underhållskostnaderna har under vissa år varit stora. De bokförda kostnaderna beror också på om underhållet bokförts direkt som kostnad eller om det lagts upp för avskrivning. Jämför även not 6).

Not 3) Räntekostnader

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Man dividerar alltså räntekostnaderna med intäkterna (= avgifterna).

Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

I vår förening är kvoten mindre än 5 %.

Not 4) Skuldsättningsgrad

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvadratmeter yta. Brukar kallas belåning, eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Man dividerar alltså den totala låneskulden med boendeytan. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

I vår förening har kvoten ökat under 2020. Anledningen är ett lån på 1 000 000 kr som föreningen tagit upp för att betala kostnaderna för åtgärderna på avloppsstammarna.

Brf Stadsparken i Lund

Ytterligare ett lån på 1 000 000 tas upp under 2021 för att betala kostnaderna för renoveringen av fönstren.

Med detta lån under 2021 kommer kvoten (dvs vår skuldsättningsgrad) per 211231 att vara högst 2 963 kr/kvm beroende på amorteringar.

En av anledningarna till att föreningen måste ta upp nya lån är dels att föreningen har som policy att inte ha stora belopp i kassan och har därför amorterat när kassan överskridit ett visst belopp. (Ett undantag är just nu eftersom delar av det upptagna lånet under 2020 ännu inte använts för betalning för åtgärder.) En annan anledning är att föreningen har stark ekonomi och kan därför låna till förbättringar på fastigheten, utan att behöva avvakta när åtgärder ska sättas in, och kraftigt behöva höja avgifterna.

Not 5) Räntekänslighet

Ett bra sätt är att jämföra föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna = avgifterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst). Detta mått är också bostadsrättsföreningens räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination.

Man dividerar alltså den totala låneskulden med intäkterna (= avgifterna). Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

I vår förening har kvoten varit runt 2,5 men har höjts från 2020 av anledningar som diskuterats under 4) ovan.

Not 6) Underhålls- och amorteringsutrymme

Den här beräkningen kompletterar den förra, och tillsammans ger de en mycket klar bild av föreningen. Frågan gäller: Är föreningens intäkter tillräckligt stora för att klara framtida underhåll (utan avgiftshöjningar)?

Denna beräkning är den absolut bästa indikatorn på föreningens finansiella styrka.

Procentsiffran kan i ord beskrivas som det utrymme föreningen har till att amortera, underhålla och investera.

Beräkning görs genom att addera

+ Årets Resultat (positivt eller negativt)

+ Avskrivningar

+ Underhåll (detta belopp kan ibland variera mellan åren beroende på vad som inkluderats)

= Summa

Summan divideras sedan med intäkterna = avgifterna.

Tumregel: Underhålls- och amorteringsutrymmet bör vara minst 25 % av omsättningen. Är det under 0 är det katastrof och då innebär det att förening inte har någon möjlighet att underhålla sin fastighet.

I vår förening är kvoten drygt 80 % t o m 2018.

Brf Stadsparken i Lund

Sammanställning över underhåll och förbättringar

Totalt 2011 -- 2020 (kronor)		2.781.782
Åtgärder 2020		Årets
Vägg i tvättstugan.	40.750	
Renovering och byte av horisontella avloppsstammar.	396.416	
Iordningställande av pannrummet till hobbyrum.	75.779	
Lagning och målning av tak och vägg.	165.750	
Slipning och lackning av entrédörren och handledare.	25.200	
Summa		703.895
Åtgärder 2019		Årets
Omläggning av rör till/från fjärrvärmeanläggningen.		
Utfört av Kraftringen som del av deras underhållsarbete.		0
Åtgärder 2018		Årets
Inga stora åtgärder.		0
Åtgärder 2017		Årets
Förlängning av cykelparkering.	44.792	
Omläggning av tak.	427.500	
Summa		472.292
Åtgärder 2016		Årets
Byte av takbelysning i trapphuset.	22.244	
Summa		22.244
Åtgärder 2015		Årets
Installation av grind till avfallsutrymmet.	12.960	
Summa		12.960
Åtgärder 2014		Årets
Renovering och förbättring av hissen.	481.250	
Summa		481.250
Åtgärder 2013		Årets
Nya fönsterbleck på baksidans fönster.	61.862	
Trädäck på baksidan.	35.400	
Diverse Åtgärder i trädgården på baksidan.	47.719	
Ny torktumlare.	21.725	
Nya låskistor.	14.740	
Summa		181.446
Åtgärder 2012		Årets
Nya elskåp i vissa lägenheter.	34.495	
Nya tvättmaskiner.	57.500	
Ny fjärrvärmeanläggning. Byte av samtliga termostater.		
Injustering av hela värmeanläggningen.	359.584	
Bastu samt vattenutkast på framsidan.	243.877	
Uppfräschning av pannrum m m i källaren.	20.000	
Nya trädgårdsmöbler.	25.350	
Summa		740.806
Åtgärder 2011		Årets
Nya cykelställ i cykelrum.	17.835	
Målning av cykelrum.	22.550	
Nya stamledningar och byte av elcentral.	126.504	
Summa		166.889