

HSB Brf Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

HSB Brf Lundagården i Malmö

746000-4869

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaffödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lena Almqvist	Ordförande	2021
Marie Nilsson	Ledamot	2022
Graciela Hernández	Ledamot	2022
Krister Carlsson	Ledamot	2022
Patrik Hägg	Ledamot	2021
Jennifer Granat	Utsedd av HSB	2021

Styrelsesuppleanter

Ulf Danell	Suppleant	2021
------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Henry Lindelöv	Föreningsvald revisor	2021
Ismet Gashi	Föreningsvald revisor	2021
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2021

Revisorssuppleanter

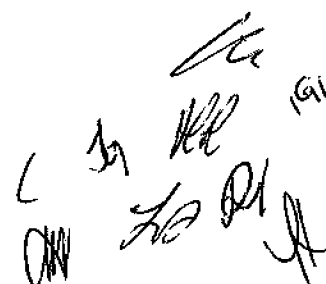
Angelica Nyberg	Revisorssuppleant	2021
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Marina Karlsson	Ordförande	
Daniel Kojic		
Henry Lindelöv		

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Lena Almqvist	Ordinarie representant
Ulf Danell	Fullmäktigesuppleant



Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Lena Almqvist, Krister Carlsson och Marie Nilsson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Modet 9 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 177 lägenheter och 20 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1955. Fastighetens adresser är Nobelvägen 107,109,111,113, Båstadsgratan 9,11,13,15 samt Spånehusvägen 77.

Föreningen upplåter 177 lägenheter och 12 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 förråd, 1 lager, 112 garageplatser, 39 parkeringsplatser, 19 MC-platser och 12 lådcykelplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
25	78	52	22

Total tomtarea:	10 211 kvm
Total bostadsarea:	10 885 kvm
Total bostadsrättslokalarea:	3 299 kvm
Total lokalarea:	1 481 kvm
Total garagearea:	3 275 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Rut och Ragnars Vandrahem	578 kvm	2023-06-30
Joakim Danell	26 kvm	3 månaders
Bredablick Förvaltning	42 kvm	2021-12-31
Unga Örnar	160 kvm	2023-05-31
Net2World AB	288 kvm	2021-12-31
Handlaren Nobelvägen AB	207 kvm	2023-11-09
Örestads Måleri AB	180 kvm	2024-05-31

Fastighetsinformation

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telia	Bredband
Energi Försäljning Sverige	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets fiende	Serviceavtal klottersanering
Hiss i Skåne	Serviceavtal hissar
SBH Portservice	Serviceavtal portar
Anticimex	Skadedjursbekämpning

C
OM
2023-10-16
H
Z

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 626 419 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-09 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 232 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 17 kr per kvm.

Förvaltningen sker genom Bredablick. Styrelsen kan genom en digital hantering av felanmälningar ha en god kontroll över skötselfunktionen och följa alla ärenden som anmäls. Detta ger en tydlig struktur i skötselarbetet och all nödvändig information kan från Bredablicks digitala plattform.

Skötselfunktionen ser ut som följer:

- En förvaltare följer upp den dagliga driften och planerar föreningens underhållsprojekt (en dag/vecka).
- En fastighetsskötare ansvarar för teknisk service (halvtid alla dagar).
- Trädgården underhålls 2 ggr/vecka under växtsäsongen.
- Städningen utförs under två dagar per vecka.
- Snöröjning vid behov under vintermånaderna.

OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

Under året har OVK:n kunnat slutföras med godkänt resultat. Arbetet har försenats pga stora reparationsbehov. Nästa steg kommer att bli att gå igenom ventilationen i föreningens lokaler. Under början av 2021 har energideklarationen förnyats.

Relining av avloppsstammar

Arbetet med relining av avloppsstammarna fortskrider. Under året har lägenheterna i trapphusen Nobelvägen 111 A, 113 samt Båstadsgatan 9 och 11 fått avloppsstammarna relinade. Kvarstår gör lägenheterna i trapphusen Nobelvägen 107 A, 107 B, 109 A, 109 B samt Båstadsgatan 13 och 15. Arbetet med dessa kommer att utföras under våren 2021 och bedöms vara färdigställt i juni 2021. Därefter är alla lägenheters avloppsstammar åtgärdade. Hittills har arbetet med reliningen flutit på bra med god dialog med entreprenören, upprättad tidplan för respektive etapp har kunnat följas och väldigt få tilläggsbeställningar behövt göras.

Under år 2020 påbörjades även relining av bottenavloppsledningarna. Detta arbete kommer att ta vid och fortsätta när lägenheternas avloppsstammar är avslutade.

Omfogning av tegelfasader

Under år 2020 avslutades arbetet med omfogning av tegelfasaderna längs med Båstadsgatan, ett arbete som påbörjades 2019. Efter sommaren 2021 kommer resterande tegelfasader att fogas om. Projektet innefattar fasaderna längs med Bodekullsgången.

Övriga underhållsåtgärder:

- *Byte av fjärrvärmväxlare.* Under hösten byttes fjärrvärmväxlare och expansionskärl, då dessa uppnått sin tekniska livslängd. Genom bytet bör föreningens fjärrvärmeförbrukning kunna minska.
- *Nytt miljöhus.* Ett nytt miljöhus har anlagts vid Bodekullsgången (vid trapphus Nobelvägen 107 A) på samma plats som det förra låg. Genom detta har vi skapat bättre möjligheter för restaurangen att hantera sitt avfall.
- *Råttstopp.* På tre ställen har råttstopp installerats för att minska mängden skadedjur i ledningarna och på föreningens mark. Råttstoppen har installerats i anslutning till VA Syds huvudledningar.
- *Lådcykelgarage.* Ett lådcykelgarage har byggts i det lilla garaget ut mot Spånehusvägen, för att tillgodose medlemmars behov av parkeringsplatser av lådcyklar. En avgift motsvarande MC-plats tas ut.

Årlig stadgeenliga besiktning

Besiktning av föreningens fastighet inkl. brandsyn har utförts 2020-08-18.

Närvarande var Lena Almqvist, Marie Nilsson, Patrik Hägg, Krister Carlsson, Graciela Hernandez, Ulf Danell och Kenneth Kalläne.

Besiktningen visade endast anmärkningar av mindre art.

16/1
C
10/11/2020
Ulf Danell

Förväntad framtida utveckling, underhållsplanen 2021-2026

Styrelsen har under ett antal år genomfört omfattande investeringar och planerat underhåll. Ambitionen är hela tiden att arbeta förebyggande och åtgärda felen innan stora skador och kostnader uppstår. Genom att etappvis dela upp underhållet har styrelsen kunnat begränsa lånefinansieringen, och därmed minskat riskerna för föreningen.

Under år 2021 kommer sista delen av reliningen av avloppstammarna att utföras och sista etappen av fasaderna kommer att renoveras. När dessa är avslutade kommer två stora projekt för föreningen att vara avslutade.

Inom den närmaste femårsperioden finns planer på relining av bottenavloppen, renovering av resterande åtta hissar, byte till gallerförråd i källare och på vind.

Längre bort finns renovering av tak, värmeledningar och radiatorer som styrelsen planerar för. Under hela perioden arbetar styrelsen med åtgärder som på sikt leder till minskad energianvändning och lägre drifts- och reparationskostnader, vilket är positivt för såväl ekonomi som miljön. I samband med renovering av tak kommer styrelsen också planera för installation av solceller.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 september 2020. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades negativt under 2020 som en följd av detta.

DMC
JF
H
S
K

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 24 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 13 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 238 medlemmar.
31 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
29 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 240 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 3 %.
I planen för kommande år ligger en årlig höjning med 2-3 % för att möta kostnadsökningar och stora underhållsåtgärder.

Ekonomi

Styrelsen följer kontinuerligt hur föreningens ekonomi utvecklas och försöker därvid att tillämpa de för föreningen tryggaste lösningarna. Föreningens lån binds på olika löptider och underhållet utförs allteftersom behovet uppstår, med målet att minska riskerna för föreningen.

Styrelsen följer sedan 2011 en beslutad finansieringspolicy, reviderad 2018.

Styrelsens slutord

Styrelsen har fortsatt fokus på att underhålla byggnaderna enligt den underhållsplan som är upprättad. Styrelsen vill tacka alla medlemmar för fortsatt stort engagemang för god gemenskap och all vi alla tar hand om vår gemensamma egendom.

Under året har en pandemi påverkat oss alla och den kommer fortsatt att påverka oss under 2021. Skötseln har dock kunnat fortsätta under året. Detta har gjort att styrelsen har kunnat fokusera på det framtida underhållet och medlemsdialog.

Styrelsen uppskattar engagemanget bland medlemmarna. Det ligger i allas intresse att bo i en välskött förening. Styrelsen tackar för förtroendet som medlemmarna gett styrelsen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2016/2017*
Rörelsens intäkter	10 196	10 253	9 785	13 027
Resultat efter finansiella poster	997	1 403	1 686	2 418
Förändring av underhållsfond	232	182	281	121
Resultat efter fondförändringar	765	2 360	1 405	2 297
Soliditet %	38	37	35	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	682	682	682	682
Driftskostnad, kr / kvm	454	404	408	496
Ränta, kr / kvm	27	25	23	34
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	17	27	26	26
Lån, kr / kvm	2 045	1 929	1 977	2 046
Snittränta (%)	1,30	1,31	1,14	1,68

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

* Föreningen har haft förlängt räkenskapsår, 20160901-20171231, tot 16 månader.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	495 780	4 410 591	10 365 586	1 402 549
Disposition enligt föreningsstämma			1 402 549	-1 402 549
Avsättning till underhållsfond		232 000	-232 000	
Årets resultat				997 174
Vid årets slut	495 780	4 642 591	11 536 135	997 174

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	11 768 135
Årets resultat före fondförändring	997 174
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-232 000
Summa över/underskott	12 533 310

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

12 533 310

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

Handwritten signatures and initials, including "C", "16/1", and other illegible marks.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 453 248	9 472 686
Övriga rörelseintäkter	3	742 283	780 152
Summa rörelseintäkter		10 195 531	10 252 838
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-626 419	-798 760
Planerat underhåll	5	-	-176 613
Driftskostnader	6	-6 052 954	-5 386 807
Övriga kostnader	7	-616 523	-673 837
Personalkostnader	8	-376 838	-343 723
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 174 658	-1 140 221
Summa rörelsekostnader		-8 847 392	-8 519 961
Rörelseresultat		1 348 139	1 732 877
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 141	6 096
Räntekostnader		-355 106	-336 424
Summa finansiella poster		-350 965	-330 328
Resultat efter finansiella poster		997 174	1 402 549
Resultat före skatt		997 174	1 402 549
Årets resultat		997 174	1 402 549

DM C
2020-12-31
A
RR
OR

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	40 801 115	37 060 794
Inventarier, maskiner och installationer	11	893 422	829 982
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 470 770	2 525 938
		<u>43 165 307</u>	<u>40 416 714</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		78 000	78 000
Andra långfristiga fordringar		-	360
		<u>78 000</u>	<u>78 360</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 243 307</u>	<u>40 495 074</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		62 639	11 946
Skattefordringar		-	3 347
Övriga fordringar		252 053	145 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	586 893	576 715
		<u>901 585</u>	<u>737 538</u>
Kassa och bank	13	2 941 294	4 213 593
Summa omsättningstillgångar		<u>3 842 879</u>	<u>4 951 131</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>47 086 186</u>	<u>45 446 205</u>

C 161

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		495 780	495 780
Underhållsfond		4 642 591	4 410 591
		<u>5 138 371</u>	<u>4 906 371</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 536 135	10 365 586
Årets resultat		997 174	1 402 549
		<u>12 533 309</u>	<u>11 768 135</u>
Summa eget kapital		<u>17 671 680</u>	<u>16 674 506</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	22 606 505	17 818 432
		<u>22 606 505</u>	<u>17 818 432</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	4 679 632	7 923 025
Leverantörsskulder		724 257	1 588 082
Medlemmarnas reparationsfond		82 086	82 086
Depositioner		45 000	-
Skatteskulder		63 273	59 745
Övriga skulder		10 236	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 203 517	1 300 329
		<u>6 808 001</u>	<u>10 953 267</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>47 086 186</u>	<u>45 446 205</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 348 139	1 732 877
Avskrivningar	1 174 658	1 140 221
	2 522 797	2 873 098
Erhållen ränta	4 141	6 096
Erlagd ränta	-355 106	-336 424
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 171 832	2 542 770
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-164 050	-281
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-901 873	788 315
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 105 909	3 330 804
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	361	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 923 250	-3 947 546
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 922 889	-3 947 546
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 559 905	-
Amortering av låneskulder	-11 015 225	-636 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 544 680	-636 380
Årets kassaflöde	-1 272 300	-1 253 122
Likvida medel vid årets början	4 213 594	5 466 715
Likvida medel vid årets slut	2 941 294	4 213 593

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

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

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

15-120 år

Markanläggningar

25-30 år

Inventarier, maskiner och installationer

5-20 år

Handwritten signatures and initials, including "161", "C", and "A".

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	7 425 186	7 424 964
Årsavgifter lokaler	708 118	710 808
Hyror lokaler	947 950	971 947
Hyror p-platser/garage	367 194	360 167
Övriga objekt	4 800	4 800
Summa	9 453 248	9 472 686

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Vatten	10 140	9 945
El	524 223	612 727
Uppvärmning	32 388	32 388
Debiterad fastighetsskatt	44 191	26 448
Överlåtelseavgifter	21 194	20 659
Andrahandsuthyrningsavgifter	26 929	41 223
Övriga intäkter	55 789	36 762
Försäkringsersättningar	27 429	-
Summa	742 283	780 152

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	11 779	4 707
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	61 651	38 730
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 481	8 803
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	106 685	45 269
Övrigt, gemensamma utrymmen	9 507	42 449
VA & sanitet, installationer	105 760	133 543
Värme, installationer	30 575	36 410
Ventilation, installationer	24 678	-
El, installationer	36 472	26 591
Tele/TV/porttelefon, installationer	15 042	27 535
Hiss	45 706	29 878
Övriga installationer	8 878	-
Huskropp	37 331	5 241
Markytor	3 112	271
P-platser/garage	1 792	-
Vattenskador	44 194	399 334
Brandskador	50 629	-
Klottersanering	4 148	-
Summa	626 419	798 760

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	29 596
Värme, installationer	-	48 380
Huskropp, tak	-	98 638
Summa	-	176 613

Handwritten signatures and initials, including "161", "H", "K", and "A".

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	396 223	387 022
Teknisk förvaltning	1 392 502	1 354 038
Besiktningkostnader	223 431	84 331
Bevakningskostnader	80 350	57 311
Snöröjning	16 309	27 961
Serviceavtal	202 022	26 042
Förbrukningsmaterial	93 790	50 531
Övriga utgifter för köpta tjänster	38 037	64 353
El	819 418	776 674
Uppvärmning	1 582 029	1 521 816
Vatten och avlopp	600 134	584 918
Avfallshantering	188 831	167 525
Försäkringar	189 214	175 200
Systematiskt brandskyddsarbete	25 585	16 005
Kabel-TV	102 304	93 080
Bredband	102 776	-
Summa	6 052 954	5 386 807

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	26 308	-
Kontorsmaterial och trycksaker	5 102	7 887
Tele och post	42 607	21 886
Förvaltningskostnader	258 043	261 109
Revision	19 487	20 784
Självrisker vid skada	9 400	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	254 163
Jurist- och advokatkostnader	137 444	18 340
Bankkostnader	4 218	5 582
IT-tjänster	3 290	1 952
Övriga externa tjänster	30 674	2 961
Övriga externa kostnader	79 950	79 171
Summa	616 523	673 837

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	236 500	232 500
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden	47 300	46 500
Summa	293 800	289 000
Sociala avgifter	83 038	54 723
Summa	376 838	343 723

Handwritten signatures and initials, including "C", "16/1", and other illegible marks.

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 035 724	1 037 982
Markanläggningar	54 727	52 863
Inventarier, maskiner och installationer	84 207	49 376
Summa	1 174 658	1 140 221

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	72 075 056	71 067 270
-Mark	611 700	611 700
-Markanläggningar	1 602 131	1 548 000
-Pågående nyanläggningar	2 525 936	461 037
	76 814 823	73 688 007
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	4 599 933	1 007 786
-Markanläggningar	230 839	54 131
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-1 055 169	2 064 900
	3 775 603	3 126 817
	80 590 426	76 814 824
Utgående anskaffningsvärden		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-36 951 629	-35 913 647
-Markanläggningar	-276 463	-223 600
	-37 228 092	-36 137 247
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 035 724	-1 037 982
-Årets avskrivning på markanläggning	-54 727	-52 863
	-1 090 451	-1 090 845
	-38 318 543	-37 228 092
	42 271 885	39 586 732
Redovisat värde		
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 687 636	35 123 427
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 501 780	1 325 668
Pågående nyanläggningar	1 470 770	2 525 938
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	136 000 000
Lokaler	14 329 000	14 329 000
Totalt taxeringsvärde	150 329 000	150 329 000
<i>Varav byggnader</i>	91 600 000	91 600 000

161
34 C
A
B
D
E
F
G
H
I
J
K
L
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	902 773	82 043
	902 773	82 043
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	147 647	820 730
	147 647	820 730
Utgående anskaffningsvärden	1 050 420	902 773
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-72 791	-23 415
	-72 791	-23 415
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-84 207	-49 376
	-84 207	-49 376
Utgående avskrivningar	-156 998	-72 791
Redovisat värde	893 422	829 982

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	216 451	-
Förutbetalda kostnader	370 442	576 715
Summa	586 893	576 715

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 941 294	3 142 807
Placeringskonto SBAB	-	1 070 786
Summa	2 941 294	4 213 593

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including the number 161 and several illegible signatures.

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 679 632	7 923 025
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 546 600	17 818 432
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 059 905	-
Summa	27 286 137	25 741 457

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	27 286 137	25 741 457
Summa	27 286 137	25 741 457

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	-	Löst	5 059 905	-	5 059 905	-
SEB	1,61 %	2030-03-28	-	5 059 905	-	5 059 905
Stadshypotek	-	Löst	3 092 200	-	3 092 200	-
Stadshypotek	1,10 %	2021-12-01	3 279 632	-	-	3 279 632
Stadshypotek	1,55 %	2024-01-30	4 321 300	-	-	4 321 300
Stadshypotek	1,29 %	2021-12-01	1 400 000	-	200 000	1 200 000
SEB	0,81 %	2024-01-28	-	7 500 000	-	7 500 000
Stadshypotek	1,42 %	2022-03-30	6 125 300	-	200 000	5 925 300
Stadshypotek	-	Löst	2 463 120	-	2 463 120	-
Summa			25 741 457	12 559 905	11 015 225	27 286 137

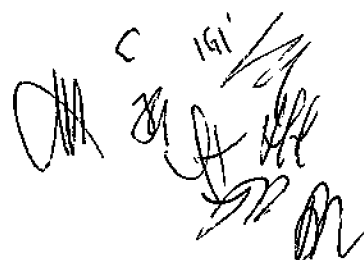
Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	256 805	125 184
Upplupna räntekostnader	26 578	31 985
Förutbetalda intäkter	516 846	585 888
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	383 288	537 272
Summa	1 203 517	1 300 329

Not 17 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det kan inte uteslutas att föreningens hyresintäkter från lokaler påverkas negativt under 2021 som en följd av detta, men per underskrift av årsredovisning finns inga indikationer på att hyresförluster uppstått.

C 161


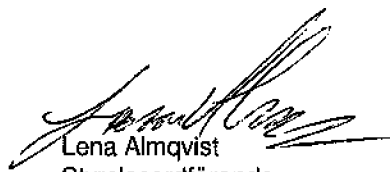
Not 18 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 569 000	42 569 000
Summa ställda säkerheter	42 569 000	42 569 000
I eget förvar	6 000 000	6 000 000

Underskrifter

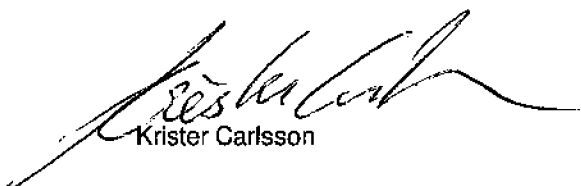
Malmö, 2021-05-06



Lena Almqvist
Styrelseordförande



Marie Nilsson



Krister Carlsson



Jennifer Granat



Graciela Hernández

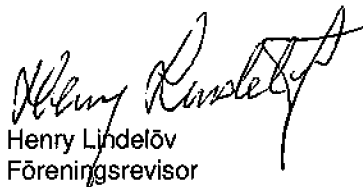


Patrik Hagg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-06
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Henry Lindelöv
Föreningsrevisor



Ismet Gashi
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lundagården i Malmö, org.nr 746000-4869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lundagården i Malmö för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsord i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsord i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsord i Sverige.

Vårt 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 på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsord 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. Risker 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 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.

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lundgården i Malmö för år 2020 samt av 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 uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggande sätt.

Revisorers 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
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 5/6- 2021

Ernst & Young AB


Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Henry Lindelöv
Förtroendevald revisor

Ismet Gashi
Förtroendevald revisor

De förtroendevalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Lundgården i Malmö för år 2020 samt av 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 uttalande

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 revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggt 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
- 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.

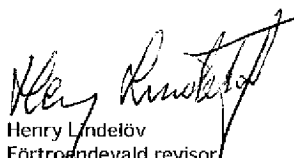
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

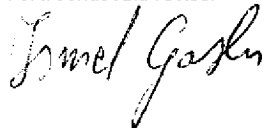
Malmö den / 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor


Henry Lindelöv
Förtroendevald revisor

Ismet Gashi
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

