

HSB Brf Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2021



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
HSB Brf Lundagården i Malmö
746000-4869
Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	18

C 29
OH A 131
OK KCC UD PH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2021.

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>
Maria Lindgren	Ordförande	2023
Marie Nilsson	Ledamot	2022
Graciela Hernández	Ledamot	2022
Patrik Hägg	Ledamot	2023
Ulf Danell	Ledamot	2022
Jennifer Granat	Utsedd av HSB	2022

Styrelsesuppleanter

Lena Almqvist	Suppleant	2022
Pehr Johnsson	Suppleant	2022

Ordinarie revisorer

Henry Lindelöv	Föreningsvald revisor	2022
Ismet Gashi	Föreningsvald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2022

Valberedning

Marina Karlsson	Ordförande	
Marie-Louise Wahlberg		
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 Patrik Hägg, Maria Lindgren och Marie Nilsson.

C
26
KCC
ADP#

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 756 880 kr och planerat underhåll för 162 013 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 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 237 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 18 kr per kvm.

Den tekniska förvaltningen sker genom Bredablick. Avtalet med Bredablick har pågått i fem år och styrelsens uppfattning är att samarbetet fungerar mycket väl. De som arbetar med uppdraget känner till fastigheten väl och det gör att förutom den dagliga skötseln kan Bredablick tillsammans med styrelsen ägna kraft åt att planera underhållet.

Alla felanmälningar registreras digitalt vilket ger styrelsen en god kontroll över skötselfunktionen och följa alla ärenden som anmäls. Detta ger en tydlig struktur i skötselarbetet och all nödvändig information kan hämtas från Bredablicks digitala plattform. Detta skapar underlag över var återkommande problem finns, vilket påverkar prioriteringen över kommande underhåll.

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.

Relining av avloppsstammar

Arbetet med relining av avloppsstammarna har under året genomförts med den sista och avslutande etapp. Följande trapphus har färdigställt: Nobelvägen 107 A, 107 B, 109 A, 109 B samt Båstadsgatan 13 och 15. Genom färdigställandet av dessa trapphus kan föreningen äntligen sätta punkt för ett arbete som inleddes 2019. Avloppsstammarna har genomgått reliningen för att förlänga livslängden på stammarna och för att minska vattenskadorna vilket förutom är de kostar väldigt mycket pengar för föreningen i form av reparationer utan skapar även problem för den som drabbas.

Arbetet med reliningen har, såväl under 2021 som tidigare år, flutit på bra med god dialog med entreprenören Tubus, upprättad tidplan för respektive etapp har kunnat följas och få tilläggsbeställningar har behövt göras. Sammanlagt har reliningen av lägenheternas avloppsstammar kostat 5,8 miljoner kronor.

Omfogning av tegelfasader

Under 2021 har de sista fasaderna fogats om, och nu är samtliga fasader omfogade Den sista etappen innefattade fasaderna ut mot Bodekullsgången. Arbetet med fasaderna startade redan 2015 i samband med bytet av plåtinstallationer som hängrännor, stuprör mm. Vissa fasader var vid detta skede i dåligt skick vilket gjorde att arbetet med fasaderna startades Först ut var fasade ut mot Spånehusvägen, därefter har etapp för etapp hanterats och nu är föreningen äntligen i mål. Sammanlagt har fasaderna kostat 13 miljoner kronor.

Årlig stadgeenliga besiktning

Besiktning av föreningens fastighet inkl. brandsyn har utförts 2021-08-20.

Närvarande var Maria Lindgren, Lena Almqvist, Marie Nilsson, Patrik Hägg, Graciela Hernandez, Ulf Danell och Jennifer Granath.

Besiktningen visade endast anmärkningar av mindre art.

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.

C
J. Alm
M. Nilsson
P. Hägg
G. Hernandez
U. Danell
J. Granath

Inom den närmaste femårsperioden finns planer på relining av bottenavloppen, renovering av sterande åtta hissar, byte till gallerförråd i källare och på vind, dränering av garagetak samt byte av passage- och bokningssystem.

Under senaste år har återkommande problem uppstått med föreningens system för inpassering med tagg och bokningssystem för tvättstuga. Detta har gjort att styrelsen kommer påbörja projektering för införande av ett nytt passage- och bokningssystem. Systemet behöver uppgraderas till ett system som är min sårbart och som uppdateras bättre än nuvarande system. Styrelsen vill dessutom att ett nytt system skapa bättre möjligheter för "framtidens smarta fastighetsskötsel" med mer automatisk felhantering. Det oklart när ett nytt system kan vara på plats men projektering kommer utföras under våren 2022.

Efter avslutad relining av lägenheternas avloppsstammar behöver föreningens bottenavlopp prioriteras. Bottenavloppen är de ledningar som löper under föreningens fastighet och samlar ihop de olika trapphusens avloppsvatten och leder det ut till det kommunala huvudnätet. Reliningen av bottenavloppen kommer tyvärr bli mycket kostsamt, bland annat för att skicket inte är det bästa men också för att göra tillfälliga omdragningarna för att inte behöva stänga av ledningarna helt. Styrelsen bedömer att bottenavloppen är det som behöver ha högst prioritet och genomförs inom två år.

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.

Styrelsen kommer titta på behovet av laddstolpar för elbilar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 26 maj 2021. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2021 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Föreningens hyresintäkter från lokaler påverkades ej negativt under 2021 som en följd av detta.

C
24
MC
UD
H
161
UD

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2021 har 24 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 24 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 242 medlemmar.
34 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
33 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 243 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 den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3 %. Innan dess höjdes avgifterna med 3 % den 1 januari 2021. I förenings budget för de kommande 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.

I arbetet med föreningens ekonomi kan styrelsen konstatera att det framför allt är olika "taxestyrd" kostnader som ökar mycket. Kostnader för uppvärmning och vatten har höjts inför 2022 och eftersom såväl elnätsägaren Eon som kommunala VA Syd aviserat stora investeringsbehov framöver kommer troligtvis kostnaderna fortsätta stiga. Priset för elförbrukningen är reglerad via HSB riksavtal, vilket innebär en trygghet för föreningen. Därför behöver framför allt kostnaderna för uppvärmning minskas framöver.

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.

Pandemin fortsätter att påverka oss alla i våra sätt att bo, arbeta och umgås. Under 2021 fick stämman genomföras genom poströstning, men styrelsens förhoppning är att vi snart kan återgå till det normala och att vi kan återgå till regelbundna medlemsmöten och en närmare medlemsdialog. Fastighetsskötseln har dock kunnat fortsätta under året. Detta har gjort att styrelsen har kunnat fokusera på det framtida underhållet

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

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials like "AM", "Jen", "161", and "LÖPIT".

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	11 525	10 196	10 253	9 785
Resultat efter finansiella poster	901	997	1 403	1 686
Förändring av underhållsfond	75	232	182	281
Resultat efter fondförändringar	826	765	2 360	1 405
Soliditet (%)	37	38	37	35
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	702	682	682	682
Årsavgift för bostadsrättslokaler kr / kvm	748	723	723	726
Driftskostnad, kr / kvm	511	454	404	408
Ränta, kr / kvm	26	27	25	23
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	18	17	27	26
Lån, kr / kvm	2 144	2 045	1 929	1 977
Snittränta (%)	1,20	1,30	1,31	1,14

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 balansomsättning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	495 780	4 642 591	11 536 135	997 174
Disposition enligt föreningsstämma			997 174	-997 174
Avsättning till underhållsfond		237 000	-237 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-162 013	162 014	
Årets resultat				900 873
Vid årets slut	495 780	4 717 578	12 458 323	900 873

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	12 533 310
Årets resultat före fondförändring	900 873
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-237 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	162 013
Summa över/underskott	13 359 196

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **13 359 196**

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

C
201
ML
151
ubP#

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 896 346	9 453 248
Övriga rörelseintäkter	3	1 207 232	742 283
Summa rörelseintäkter		11 103 578	10 195 531
Övriga rörelseintäkter	3	5 539	-
		11 109 117	10 195 531
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-756 880	-626 419
Planerat underhåll	5	-162 013	-
Driftskostnader	6	-6 814 642	-6 052 954
Övriga kostnader	7	-489 986	-616 523
Personalkostnader	8	-388 477	-376 838
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 257 942	-1 174 658
Summa rörelsekostnader		-9 869 940	-8 847 392
Rörelseresultat		1 239 177	1 348 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 471	4 141
Räntekostnader		-342 775	-355 106
Summa finansiella poster		-338 304	-350 965
Resultat efter finansiella poster		900 873	997 174
Resultat före skatt		900 873	997 174
Årets resultat		900 873	997 174

21
 WIKOM
 MC
 16/1
 UDPK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	43 785 750	40 801 115
Inventarier, maskiner och installationer	11	868 831	893 422
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	1 769 215	1 470 770
		46 423 796	43 165 307
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		78 000	78 000
		78 000	78 000
Summa anläggningstillgångar		46 501 796	43 243 307
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		140 000	62 639
Övriga fordringar		240 031	252 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	654 690	586 893
		1 034 721	901 585
Kassa och bank	13	2 866 962	2 941 294
Summa omsättningstillgångar		3 901 683	3 842 879
SUMMA TILLGÅNGAR		50 403 479	47 086 186

C
OK
OM
2021
2020
161
1098

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		495 780	495 780
Underhållsfond		4 717 578	4 642 591
		5 213 358	5 138 371
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		12 458 323	11 536 135
Årets resultat		900 873	997 174
		13 359 196	12 533 309
Summa eget kapital		18 572 554	17 671 680
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	16 881 205	22 606 505
		16 881 205	22 606 505
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	11 725 300	4 679 632
Leverantörsskulder		1 266 760	724 257
Medlemmarnas reparationsfond		81 114	82 086
Depositioner		45 000	45 000
Skatteskulder		33 468	63 273
Övriga skulder		-20 037	10 236
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 818 115	1 203 517
		14 949 720	6 808 001
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 403 479	47 086 186

C
31
161
PK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 239 177	1 348 139
Avskrivningar	1 257 942	1 174 658
	2 497 119	2 522 797
Erhållen ränta	4 471	4 141
Erlagd ränta	-342 775	-355 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 158 815	2 171 832
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-133 135	-164 050
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 096 052	-901 873
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 121 732	1 105 909
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-	361
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-4 516 432	-3 923 250
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 516 432	-3 922 889
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 000 000	12 559 905
Amortering av låneskulder	-4 679 632	-11 015 225
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 320 368	1 544 680
Årets kassaflöde	-74 332	-1 272 300
Likvida medel vid årets början	2 941 294	4 213 594
Likvida medel vid årets slut	2 866 962	2 941 294

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

C
ML
16/1
ML
10/10

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).

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 notes:
E
OK
AM
24
ML UD
19
PK

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	7 642 804	7 425 186
Årsavgifter lokaler	732 096	708 118
Hyror lokaler	1 002 840	947 950
Hyror p-platser/garage	512 006	367 194
Övriga objekt	6 600	4 800
Summa	9 896 346	9 453 248

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	366 730	-
Vatten	10 140	10 140
El	609 828	524 223
Uppvärmning	32 388	32 388
Debiterad fastighetsskatt	35 316	44 191
Överlåtelseavgifter	32 767	21 194
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 495	26 929
Övriga intäkter	52 821	55 789
Försäkringsersättningar	49 747	27 429
Summa	1 207 232	742 283

Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Lokaler	13 131	11 779
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	76 481	61 651
Armatyrer, gemensamma utrymmen	3 030	28 481
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	77 206	106 685
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 718	9 507
VA & sanitet, installationer	33 788	105 760
Värme, installationer	34 227	30 575
Ventilation, installationer	13 549	24 678
El, installationer	19 656	36 472
Tele/TV/porttelefon, installationer	35 054	15 042
Hiss	52 804	45 705
Övriga installationer	16 404	8 878
Huskropp	16 737	37 331
Markytor	1 011	3 112
P-platser/garage	7 323	1 792
Vattenskador	222 224	44 194
Brandskador	-	50 629
Klottersanering	-	4 148
Skadedjur	130 353	-
Övrigt	2 184	-
Summa	756 880	626 419

C
31
AM
161
ML UD
OK

Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Markytor	162 013	-
Summa	162 013	-

Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	401 533	396 223
Teknisk förvaltning	1 403 833	1 392 502
Besiktningkostnader	48 095	223 431
Bevakningskostnader	116 051	80 350
Snöröjning	47 814	16 309
Serviceavtal	248 467	202 022
Förbrukningsmaterial	105 171	93 790
Övriga utgifter för köpta tjänster	33 304	38 037
El	972 690	819 418
Uppvärmning	1 877 679	1 582 029
Vatten och avlopp	633 503	600 134
Avfallshantering	265 037	188 831
Försäkringar	192 376	189 214
Systematiskt brandskyddsarbete	20 445	25 585
Kabel-TV	185 840	102 304
Bredband	262 806	102 776
Summa	6 814 642	6 052 954

Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 000	26 308
Kontorsmaterial och trycksaker	16 123	5 102
Tele och post	25 141	42 607
Förvaltningskostnader	264 827	258 043
Revision	19 553	19 487
Självrisker vid skada	-	9 400
Jurist- och advokatkostnader	68 150	137 444
Bankkostnader	4 047	4 218
IT-tjänster	1 895	3 290
Övriga externa tjänster	-	30 674
Övriga externa kostnader	80 250	79 950
Summa	489 986	616 523

C
29
MLUD P*

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	238 000	236 500
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden	47 600	47 300
Summa	295 600	293 800
Sociala avgifter	92 877	83 038
Summa	388 477	376 838

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	1 092 062	1 035 724
Markanläggningar	65 307	54 727
Inventarier, maskiner och installationer	100 573	84 207
Summa	1 257 942	1 174 658

C NK
24 191
AKLIDP

Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	76 674 989	72 075 056
-Mark	611 700	611 700
-Markanläggningar	1 832 970	1 602 131
-Pågående nyanläggningar	1 470 768	2 525 936
	80 590 427	76 814 823
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	4 142 004	4 599 933
-Markanläggningar	-	230 839
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	298 446	-1 055 169
	4 440 450	3 775 603
Utgående anskaffningsvärden	85 030 877	80 590 426
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-37 987 353	-36 951 629
-Markanläggningar	-331 190	-276 463
	-38 318 543	-37 228 092
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 092 062	-1 035 724
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 307	-54 727
	-1 157 369	-1 090 451
Utgående avskrivningar	-39 475 912	-38 318 543
Redovisat värde	45 554 965	42 271 885
<i>Varav</i>		
Byggnader	41 737 578	38 687 636
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 436 472	1 501 780
Pågående nyanläggningar	1 769 215	1 470 770
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>	<i>91 600 000</i>	<i>91 600 000</i>

C
26
OM
ML
VD
191
PX

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 050 420	902 773
	1 050 420	902 773
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	75 982	147 647
	75 982	147 647
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 126 402	1 050 420
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-156 998	-72 791
	-156 998	-72 791
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-100 573	-84 207
	-100 573	-84 207
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-257 571	-156 998
 Redovisat värde	868 831	893 422

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	287 972	216 451
Förutbetalda kostnader	366 718	370 442
Summa	654 690	586 893

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 866 962	2 941 294
Summa	2 866 962	2 941 294

C
KRP
OMN
21
MLC UD

Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	11 725 300	4 679 632
Förfaller 2-5 år från balansdagen	11 821 300	17 546 600
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 059 905	5 059 905
Summa	28 606 505	27 286 137

Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	28 606 505	27 286 137
Summa	28 606 505	27 286 137

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,52 %	2022-12-01	-	6 000 000	-	6 000 000
SEB	1,61 %	2030-03-28	5 059 905	-	-	5 059 905
Stadshypotek	1,10 %	Löst	3 279 632	-	-3 279 632	-
Stadshypotek	1,55 %	2024-01-30	4 321 300	-	-	4 321 300
Stadshypotek	1,29 %	Löst	1 200 000	-	-1 200 000	-
SEB	0,81 %	2024-01-28	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	1,42 %	2022-03-30	5 925 300	-	-200 000	5 725 300
Summa			27 286 137	6 000 000	-4 679 632	28 606 505

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

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	412 019	256 805
Upplupna räntekostnader	28 103	26 578
Förutbetalda intäkter	893 910	516 846
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Upplupna driftskostnader	464 083	383 288
Summa	1 818 115	1 203 517

C
29
191
UD 88

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
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, 2022-05-08


Maria Lindgren
Styrelseordförande


Jennifer Granat



Marie Nilsson

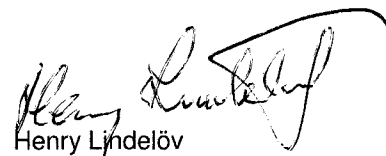

Graciela Hernández


Patrik Hägg


Ulf Dahell

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-05-09
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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 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 2021 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 *Revisorernas 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 betryggande sätt.

Revisorernas 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

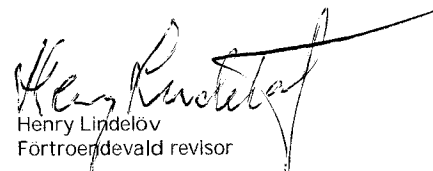
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 9 maj - 2022

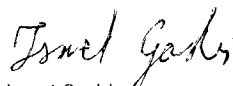
Ernst & Young AB



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.

BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

