

Årsredovisning

Brf Luggude

769626-0038

Styrelsen för Brf Luggude får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	11 <i>AK</i>

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är en äkta bostadsrättsförening som bildades 2016. Föreningen äger byggnaden och tomtmarken innehas med äganderätt. Föreningens fastighet består av ett bostadshus med ett trapphus samt tre lägenheter som går in från gården med egna entréer. Fastigheten Luggude 10 har en tomtareal om 412m². Värdeår för fastighetsbeskattning är år 2015. Föreningen upplåter 29 bostadslägenheter med en totalyta om 2.056m², samt två hyreslokaler med en total yta på 104,5 m².

Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2016-02-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa AB. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 maj 2020. På stämman deltog 18 röstberättigade.

Styrelsens sammansättning, efter stämman, har under året varit:

Carina Svensson	Ordförande
Kristina Persson	Kassör
Sacha Pardon	Sekreterare
Jens Nyed	Ledamot
Charlotte Nevstad	Suppleant
Johan Lidehäll	Aukt.Revisor
Tore Lindford	Revisorssuppleant
Bo Benell	Revisorssuppleant

Valberedning Pernilla Lindström och Tina Persson
Firman tecknas tecknas av styrelsen samt 2 ledamöter i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten, 1 extra styrelsemöte beträffande lokal 1002 samt löpande möten med Veidekke.

Ett flertal möten har även varit med Amentum AB, Ola Wihlborg som är ekonomisk förvaltare.

Föreningen har ingen förvaltare/fastighetsskötare utöver trappstädning och snöjour.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har tre lån i Handelsbanken. Den förste mars 2021 lades 2 av lånen om. På inrådan från bankman och ekonomikonstult band vi ett av hypotekslånen på 5 år och för att få en bättre likviditet ändrade vi amorteringen från 400 tsk till 200 tsk , Stiborlånet förlängdes ytterligare 1 år.

Föreningens ekonomi är bra (baserat på den situation och det ränteläge som nu råder) och därför är ingen avgiftshöjning planerad under 2021.

En incident i mars med vårt passersystem har gjort att vi låtit byta cylindern i huvudentrédörren så att våra egna *AK*

JK *SK* *dy* *ICF*

lägenhetsnycklar kan låsa upp dörren, nyckel bör dock bara användas då passersystemet är ur funktion.
Två fastighetsnycklar (huvudnycklar) finns hos styrelsen.

Vår oberoende besiktningsman Christian Kiaer från Pantektor AB genomförde, tillsammans med Veidekke, 5-års besiktningen den 2 – 3 februari 2021. I slutet av mars påbörjades efterarbetet av uppkomna anmärkningar.

Ett nytt service- och larmavtal är tecknat med Kone hissar.

Förhandlingar beträffande nya serviceavtal med B&B Gruppen, SydEI och Klimatbyrån pågår.

Medlemsinformation

Brf Luggude består av 29 medlemmar. Antalet medlemmar har varit oförändrat under året. Under året har totalt 3 överlåtelse skett.

Årsavgifterna, som fastställdes i den ekonomiska planen 2016-02-12, har varit oförändrade under året.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712
Nettoomsättning	1 764	1 757	1 704	1 692
Resultat efter finansiella poster	156	120	-39	-22 815
Soliditet %	67	67	66	66
Resultat exkl avskrivningar	733	697	538	-22 238

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	72 565 000	330 000	-22 842 038	120 200
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Avsättning till underhållsfond		110 000	-109 999	
Balanseras i ny räkning			120 200	-120 200
Årets resultat				156 226
Belopp vid årets utgång	72 565 000	440 000	-22 831 837	156 226

JK SC dy KP

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-22 831 837
Årets resultat	156 226
<i>Summa</i>	-22 675 611

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfonden	110 000
Balanseras i ny räkning	-22 785 611
<i>Summa</i>	-22 675 611

Brf Luggudes resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *AK*

JK SP 9 KF

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	1	1 763 645	1 756 962
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 763 645	1 756 962
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-630 805	-624 025
Övriga externa kostnader	3	-89 969	-118 322
Personalkostnader	4	-91 665	-114 151
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-576 763	-576 763
Summa rörelsekostnader		-1 389 202	-1 433 261
Rörelseresultat		374 443	323 701
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-218 217	-203 501
Summa finansiella poster		-218 217	-203 501
Resultat efter finansiella poster		156 226	120 200
Resultat före skatt		156 226	120 200
Årets resultat		156 226	120 200 <i>AK</i>

JK SP CV KP

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	73 849 726	74 426 489
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		73 849 726	74 426 489
Summa anläggningstillgångar		73 849 726	74 426 489
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		825	755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	46 073	45 291
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		46 898	46 046
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 135 925	920 245
<i>Summa kassa och bank</i>		1 135 925	920 245
Summa omsättningstillgångar		1 182 823	966 291
SUMMA TILLGÅNGAR		75 032 549	75 392 780 <i>A.</i>

SP 01
25

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	72 565 000	72 565 000
Fond för yttre underhåll	440 000	330 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>73 005 000</i>	<i>72 895 000</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-22 831 837	-22 842 038
Årets resultat	156 226	120 200
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-22 675 611</i>	<i>-22 721 838</i>
Summa eget kapital	50 329 389	50 173 162
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 23 894 750	24 447 750
Summa långfristiga skulder	23 894 750	24 447 750
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 487 000	487 000
Leverantörsskulder	43 757	75 402
Skatteskulder	27 560	26 880
Övriga skulder	7 918	7 918
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 242 175	174 668
Summa kortfristiga skulder	808 410	771 868
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	75 032 549	75 392 780 <i>AL</i>

JU SP CV

NOTER

Redovisningsprinciper

Enligt BFAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker på basis av föreningens stadgar. Avsättning och ianspråk från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärdet där inget annat anges.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

	Procent	År
Byggnader och mark	0,83	120

Avskrivning görs endast på byggnad.

Not 1	Nettoomsättning	2020	2019
Årsavgifter, bostäder		1 315 013	1 315 013
Hysesintäkter, lokaler		181 982	175 102
Bredband		103 753	104 052
El		109 772	132 819
Överlåtelseavgifter		4 000	4 000
Pantsättningsavgifter		400	1 600
Övriga intäkter		20	16
Debitering varmvatten		48 705	24 360
Summa		1 763 645	1 756 962

SK
JK S/KF

Not 2	Drift- Fastighetskostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel, köpt tjänst	33 857	39 007
	Hiss serviceavtal	4 680	4 680
	Reparationer	58 265	26 495
	Fastighetsel	137 587	163 210
	Elmätning	6 413	6 413
	Fjärrvärme	116 463	122 791
	Vatten och avlopp	76 171	69 627
	Renhållning	43 854	39 582
	Fastighetsförsäkringar	27 501	26 317
	Bredband/TV Kollektiv Telia	106 846	106 735
	Bevakning	5 388	5 388
	Fastighetsskatt	13 780	13 780
	Summa	630 805	624 025

Not 3	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Programvaror	1 367	1 503
	Postbefordran	0	105
	Ersättning till revisor	13 750	13 156
	Redovisningstjänster	64 750	67 500
	Bankkostnader	1 033	4 932
	Övriga kostnader	3 683	8 891
	Föreningsavgifter	5 000	4 890
	Föreningsstämma	0	8 034
	Styrelsemöten	386	2 678
	Kontorsmaterial	0	3 508
	Förhandlingsarvoden	0	3 125
	Summa	89 969	118 322

Not 4	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvoden	69 750	69 746
	Övriga löner	0	22 500
	Sociala avgifter	21 915	21 905
	Summa	91 665	114 151

SP
JA ✓ LP

Not 5	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	76 156 778	76 156 778
	Utgående anskaffningsvärden	76 156 778	76 156 778
	Ingående avskrivningar	-1 730 289	-1 153 526
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-576 763	-576 763
	Utgående avskrivningar	-2 307 052	-1 730 289
	Redovisat värde	73 849 726	74 426 489

Not 6	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkringspremier	28 324	27 501
	Telia	17 749	17 790
	Summa	46 073	45 291

Not 7	Övriga skulder till kreditinstitut			
	Långgivare	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
	Handelsbanken 324521	1,03% fn	8 434 750	8 500 000
	Handelsbanken 193549	0,95% fn	7 400 000	7 800 000
	Handelsbanken 328092	0,60% fn	8 547 000	8 634 750
	Avgår nästa års amortering		-487 000	-487 000
	Summa		23 894 750	24 447 750

Not 8	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Förskottsbetalda avgifter och hyror	86 435	117 123
	Upplupen ränta och övriga poster	0	10 000
	Reservering redovisning, revision och övrigt	30 000	15 000
	El	14 425	14 471
	Fjärrvärme	19 650	18 074
	Upplupna Styrelsearvoden	69 750	0
	Upplupna sociala avg.	21 915	0
	Summa	242 175	174 668

Not 9	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	26 435 000	26 435 000
	Summa ställda säkerheter	26 435 000	26 435 000

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

UNDERSKRIFTER

Malmö 2021-05-19



Sacha Pardon



Carina Svensson

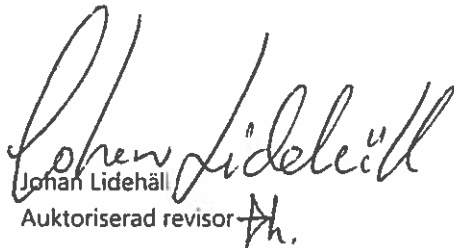


Kristina Persson



Jens Nyed

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-19



Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor *th.*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Luggude

Org.nr 769626-0038

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Luggude för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 mina 

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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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


Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Luggude för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden. 

Ehrlinders Revisionsbyrå AB

– Aukt. och Godk. Revisorer –

3 (3)

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.

Revisorns ansvar

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

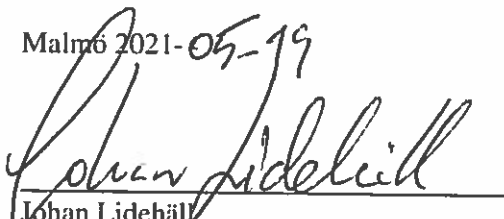
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Malmö 2021-05-19


Johan Lidehäll
Auktoriserad revisor *HL*