

Bostadsrättsföreningen Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för

HSB Brf Lundagården i Malmö

746000-4869

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

L 16/12
16/12
KR A

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2019.

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
Patrik Hägg	Ledamot	2021
Marie Nilsson	Ledamot	2020
Graciela Hernández	Ledamot	2020
Krister Carlsson	Ledamot	2020
Aaran Higgins (avgått under 2019)	Ledamot	2020
Kenneth Källäne	Utsedd av HSB	2020

Styrelsesuppleanter

Ulf Danell	Suppleant	2020
------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Henry Lindelöv	Föreningsvald revisor	2020
Ismet Gashi	Föreningsvald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2020

Revisorssuppleanter

Angelica Nyberg	Revisorssuppleant	2020
-----------------	-------------------	------

Valberedning

Henry Lindelöv	Ordförande	2020
Daniel Kojic		2020
Marina Karlsson		2020

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Lena Almqvist	Ordinarie representant
Ulf Danell	Fullmäktigesuppleant

Handwritten signatures and initials:
C
KRM
IGA
WA
A
7/12

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. Fastigheternas adresser är Nobelvägen 107,109,111,113, Båstadsgatan 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 och 19 MC platser 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 Vandraham	578 kvm	2023-06-30
Joakim Danell	26 kvm	3 månaders
Bredablick Förvaltning	42 kvm	2020-12-31
Unga Örnar	160 kvm	2023-05-31
Net2World AB	288 kvm	2021-12-31
Nico & Hekmat HB	207 kvm	2021-12-31
Örestads Måleri AB	180 kvm	2021-05-31

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
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

Handwritten signatures and initials, including 'IGA', 'WAH', and 'A Jx'.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 798 760 kr och planerat underhåll för 176 613 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 2017-12-05 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 359 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 23 kr per kvm.

Styrelsen har genomfört en digitalisering av hela skötselfunktionen. Detta har gett en tydlig struktur i skötselarbetet och all nödvändig information kan hämtas i IT systemet.

- En förvaltare utvecklar lite mer komplicerade projekt under ca en halv dag per vecka.
- En vaktmästare ansvarar för teknisk service på halvtid.
- Trädgården underhålls 2 ggr/ vecka under växtsäsongen.
- Ett nytt mer detaljerat avtal har tecknats för städningen.
- Ett nytt avtal för snöröjning har tecknats.

Förberedelse för OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll)

På grund av ett större reparationsbehov än beräknats har OVK- besiktningen inte kunnat genomföras under 2019. Besiktning planeras till början av 2020.

Gemensam El

Under 2019 har projektet med gemensam el genomförts. Driften fungerar utmärkt.

Renovering av avloppsstammar

Styrelsen har utarbetat en modell för renovering av avloppsstammar. För att undvika en stor direkt upplåning av pengar undersöker vi de stammar där vi har problem och gör en bedömning av vilka av dessa som behöver omedelbar renovering. Resten av stammarna fortsätter vi att bevaka tills det blir läge för renovering. Genom detta förfaringsätt kan vi dra ut renoveringsarbetet under en längre tid och kanske kan genomföra delar av arbetet inom ramen för vår ordinarie underhållsbudget. Under februari 2019 genomförde vi relining av samtliga stammar i Nobelvägen 111 b och c. Under 2020 renoverar vi stamledning för hus 1.

Årets löpande underhåll

Under året har underhåll skett av hissar, dörrar och trädgård.

Årlig stadgeenliga besiktning

Besiktning av föreningens fastighet inkl. brandsyn har utförts 2019-08-23. Besiktningen visade endast anmärkningar av mindre art.

Närvarande var Patrik Hägg, Krister Carlsson, Graciela Hernández, Ulf Danell och Kenneth Kalläne.

Förväntad framtida utveckling, underhållsplanen 2020-2025

Styrelsen har under ett antal år genomfört omfattande investeringar inom planerat underhåll. Det är styrelsens uppfattning att det är mest ekonomiskt att åtgärda felen efterhand som de uppstår. Inom den närmaste femårsperioden finns planer på fortsatt relining av avloppsstammar, renovering av hissar, viss renovering av husfasader. Längre bort finns renovering av tak, värmeledningar och radiatorer. Under hela perioden uppstår behov av mindre underhållsåtgärder t.ex. smörjning och underhåll av fönster och dörrar samt uppfräschning av trappuppgångar mm. En annan fråga som kommer att tas upp är om vi ska satsa på förnybar energi typ solceller.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 april 2019. Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda sammanträden.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 13 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 6 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 236 medlemmar.
22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 239 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 2020 då avgifterna höjdes med 1,5 %.

Ekonomi

Styrelsen följer kontinuerligt hur föreningens ekonomi utvecklas och försöker därvid att tillämpa de för föreningen tryggaste lösningarna. Största delen av likvida medel är placerade på räntebärande konto hos SBAB. Styrelsen följer sedan 2011 en beslutad finansieringspolicy.

Styrelsens slutord

Styrelsen har jobbat mycket under året med att underhålla fastigheten. Och vi kommer att fortsätta under året som kommer. Vi uppskattar också ert engagemang i huset. Det är ju allas vårt intresse att bo i ett väl skött hus. Vi ska även i år hålla en gemensam grillfest på gården nu till våren och det ser vi framemot. Styrelsen tackar för förtroendet som medlemmarna gett oss.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2016/2017*	2015/2016
Rörelsens intäkter	10 253	9 785	13 027	10 102
Resultat efter finansiella poster	1 403	1 686	2 418	710
Förändring av underhållsfond	182	281	121	-987
Resultat efter fondförändringar	2 360	1 405	2 297	1 697
Soliditet %	37	35	32	28
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	682	682	682	672
Driftskostnad, kr / kvm	404	408	496	297
Ränta, kr / kvm	25	23	34	33
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	27	26	26	75
Lån, kr / kvm	1 929	1 977	2 046	1 818
Snittränta (%)	1,31	1,14	1,68	1,81

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.

C 1 GA
M
A
S

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	4 228 204	8 861 634	1 686 339
Disposition enligt föreningsstämma			1 686 339	-1 686 339
Avsättning till underhållsfond		359 000	-359 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-176 613	176 613	
Årets resultat				1 402 549
Vid årets slut	495 780	4 410 591	10 365 586	1 402 549

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	10 547 973
Årets resultat före fondförändring	1 402 549
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-359 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	176 613
Summa över/underskott	11 768 135

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

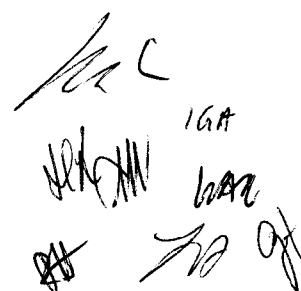
Att balansera i ny räkning **11 768 135**

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

S
 IGA
 NER
 WAT
 PA
 TA
 A

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	9 472 686	9 507 821
Övriga rörelseintäkter	3	780 152	276 778
Summa rörelseintäkter		10 252 838	9 784 599
		10 252 838	9 784 599
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-798 760	-612 081
Planerat underhåll	5	-176 613	-61 237
Driftskostnader	6	-5 386 807	-5 381 930
Övriga kostnader	7	-673 837	-391 031
Personalkostnader	8	-343 723	-312 123
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 140 221	-1 040 192
Summa rörelsekostnader		-8 519 961	-7 798 594
		-8 519 961	-7 798 594
Rörelseresultat		1 732 877	1 986 005
		1 732 877	1 986 005
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 096	875
Räntekostnader		-336 424	-300 541
Summa finansiella poster		-330 328	-299 666
		-330 328	-299 666
Resultat efter finansiella poster		1 402 549	1 686 339
		1 402 549	1 686 339
Resultat före skatt		1 402 549	1 686 339
		1 402 549	1 686 339
Årets resultat		1 402 549	1 686 339
		1 402 549	1 686 339



 MC

 16A

 WAK

 WAK

 WAK

 WAK

Balansräkning

Belopp i kr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	37 060 794	37 089 723
Inventarier, maskiner och installationer	11	829 982	58 628
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	2 525 938	461 038
		40 416 714	37 609 389

Finansiella anläggningstillgångar

Övriga finansiella instrument		78 000	78 000
Andra långfristiga fordringar		360	360
		78 360	78 360

Summa anläggningstillgångar

40 495 074 37 687 749

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 946	454 328
Skattefordringar		3 347	-
Övriga fordringar		145 530	73 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	576 715	209 382
		737 538	737 257

Kassa och bank

13 4 213 593 5 466 715

Summa omsättningstillgångar

4 951 131 6 203 972

SUMMA TILLGÅNGAR

45 446 205 43 891 721

IGA
L
J
M
N
O
P
Q
R
S
T
U
V
W
X
Y
Z

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		495 780	495 780
Underhållsfond		4 410 591	4 228 204
		4 906 371	4 723 984
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 365 586	8 861 634
Årets resultat		1 402 549	1 686 339
		11 768 135	10 547 973
Summa eget kapital		16 674 506	15 271 957
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	17 818 432	25 741 457
		17 818 432	25 741 457
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	7 923 025	636 380
Leverantörsskulder		1 588 082	816 202
Medlemmarnas reparationsfond		82 086	83 096
Skatteskulder		59 745	33 663
Övriga skulder		-	32 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 300 329	1 276 392
		10 953 267	2 878 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 446 205	43 891 721

C IGA


Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 732 877	1 986 005
Avskrivningar	1 140 221	1 040 192
	2 873 098	3 026 197
Erhållen ränta	6 096	875
Erlagd ränta	-336 424	-300 541
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 542 770	2 726 531
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-281	-285 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	788 315	45 935
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 330 804	2 486 937
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 947 546	-1 756 248
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 947 546	-1 756 248
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	-
Amortering av låneskulder	-636 380	-636 380
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-636 380	-636 380
Årets kassaflöde	-1 253 122	94 309
Likvida medel vid årets början	5 466 715	5 372 406
Likvida medel vid årets slut	4 213 593	5 466 715

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

C 1GA NR 9
 MW LAR
 PS TPA

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

S 160
AW
RS
W
W
W

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	7 424 964	7 424 964
Årsavgifter lokaler	710 808	703 719
Hyror lokaler	971 947	1 014 556
Hyror p-platser/garage	360 167	359 782
Övriga objekt	4 800	4 800
Summa	9 472 686	9 507 821

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	9 945	9 360
EI	612 727	-
Uppvärmning	32 388	32 388
Debiterad fastighetsskatt	26 448	26 448
Överlåtelseavgifter	20 659	21 514
Andrahandsuthyrningsavgifter	41 223	26 303
Övriga intäkter	36 762	142 343
Försäkringsersättningar	-	18 422
Summa	780 152	276 778

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	4 707	1 823
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	38 730	17 862
Armaturer, gemensamma utrymmen	8 803	1 635
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	45 269	44 391
Övrigt, gemensamma utrymmen	42 449	27 331
VA & sanitet, installationer	133 543	16 354
Värme, installationer	36 410	18 613
Ventilation, installationer	-	170 596
EI, installationer	26 591	4 686
Tele/TV/porttelefon, installationer	27 535	1 194
Hiss	29 878	33 992
Huskropp	5 241	76 262
Markytor	271	4 060
P-platser/garage	-	459
Vattenskador	399 334	172 971
Klottersanering	-	19 853
Summa	798 760	612 081

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	29 596	-
Värme, installationer	48 380	-
Huskropp, tak	98 638	-
Markytor	-	48 246
P-platser/garage	-	12 991
Summa	176 613	61 237

Handwritten signatures and initials, including "IGA" and "RH".

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	387 022	343 929
Teknisk förvaltning	1 354 038	1 322 656
Besiktningskostnader	84 331	519 153
Bevakningskostnader	57 311	49 311
Snöröjning	27 961	34 791
Serviceavtal	26 042	96 088
Förbrukningsmaterial	50 531	48 455
Övriga utgifter för köpta tjänster	64 353	14 249
Ei	776 674	352 155
Uppvärmning	1 521 816	1 601 361
Vatten och avlopp	584 918	529 076
Avfallshantering	167 525	163 516
Försäkringar	175 200	186 261
Systematiskt brandskyddsarbete	16 005	29 646
Kabel-TV	93 080	91 285
Summa	5 386 807	5 381 930

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	7 887	1 649
Tele och post	21 886	24 784
Förvaltningskostnader	261 109	255 952
Revision	20 784	21 250
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	254 163	-
Jurist- och advokatkostnader	18 340	-
Bankkostnader	5 582	3 901
IT-tjänster	1 952	244
Övriga externa tjänster	2 961	2 961
Övriga externa kostnader	79 171	80 290
Summa	673 837	391 031

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	232 500	182 000
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Övriga arvoden	46 500	45 500
Summa	289 000	237 500
Sociala avgifter	54 723	74 623
Summa	343 723	312 123

Handwritten signatures and initials, including "IGA", "WIK", "LAW", and "AS".

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 037 982	972 183
Markanläggningar	52 863	51 600
Inventarier, maskiner och installationer	49 376	16 409
Summa	1 140 221	1 040 192

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	71 067 270	69 734 485
-Mark	611 700	611 700
-Markanläggningar	1 548 000	1 548 000
-Pågående nyanläggningar	461 037	37 734
	73 688 007	71 931 919
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 007 786	1 332 785
-Markanläggningar	54 131	
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	2 064 900	423 303
	3 126 817	1 756 088
Utgående anskaffningsvärden	76 814 824	73 688 007
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-35 913 647	-34 941 464
-Markanläggningar	-223 600	-172 000
	-36 137 247	-35 113 464
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 037 982	-972 183
-Årets avskrivning på markanläggning	-52 863	-51 600
	-1 090 845	-1 023 783
Utgående avskrivningar	-37 228 092	-36 137 247
Redovisat värde	39 586 732	37 550 761
<i>Varav</i>		
Byggnader	35 123 427	35 153 623
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 325 668	1 324 400
Pågående nyanläggningar	2 525 938	461 038
Taxeringsvärden		
Bostäder	136 000 000	97 000 000
Lokaler	14 329 000	10 728 000
Totalt taxeringsvärde	150 329 000	107 728 000
<i>Varav byggnader</i>	91 600 000	76 000 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	82 043	82 043
	82 043	82 043
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	820 729	
	820 729	
 Utgående anskaffningsvärden	902 772	82 043
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-23 415	-7 006
	-23 415	-7 006
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-49 376	-16 409
	-49 376	-16 409
 Utgående avskrivningar	-72 791	-23 415
 Redovisat värde	829 982	58 628

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	338 897	-
Förutbetalda kostnader	237 818	209 382
Summa	576 715	209 382

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 142 807	4 398 583
Transaktionskonto Handelsbanken	-	1 068 132
Placeringskonto SBAB	1 070 786	-
Summa	4 213 593	5 466 715

IGA
RA
ZAH

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	7 923 025	636 380
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 818 432	2 545 520
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	23 195 937
Summa	25 741 457	26 377 837

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	25 741 457	26 377 837
Summa	25 741 457	26 377 837

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Danske Bank	0,78 %	2020-03-31	5 059 905	-	-	5 059 905
Stadshypotek*	Rörligt	Rörligt	3 128 580	-	36 380	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	1 600 000	-	200 000	1 400 000
Stadshypotek	1,42 %	2022-03-30	6 325 300	-	200 000	6 125 300
Stadshypotek*	1,30 %	2020-01-30	2 663 120	-	200 000	2 463 120
Summa			26 377 837	-	636 380	25 741 457

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

*Lånen lösta 2020-01-30 och omlagda till SEB med en ränta på 0,81 % tom 2024-01-28

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	125 184	398 648
Upplupna räntekostnader	31 985	30 731
Förutbetalda intäkter	585 888	468 916
Upplupna revisionsarvoden	20 000	17 500
Upplupna driftskostnader	537 272	360 597
Summa	1 300 329	1 276 392

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<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

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

Underskrifter

Malmö, 2020-04-28



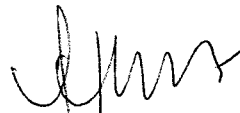
Lena Almqvist
Styrelseordförande



Kenneth Källäne



Marie Nilsson



Graciela Hernández



Krister Carlsson

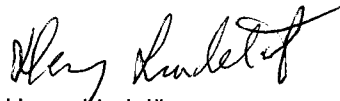


Patrik Hägg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06
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 2019.

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 2019 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 revisorssed 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.

C 109
VLR

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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 2019 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 revisorssed 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.

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

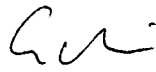
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

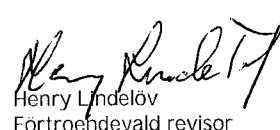
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder 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 6 / 5 - 2020

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

