



ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Lunds Södra 1

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Lunds Södra 1 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 2015 på fastigheten Lunds Södra 1 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Revingegatan 2A, 2B och 2C samt Tullgatan 13A, 13B och 13C i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	21	1 114
3	30	2 368
4	14	1 389
5	2	228
	67	5 099

Avtalen för uthyrning av föreningens lokaler löper enligt följande

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta	Avtal till och med
Frisörsalong	butik	ja	55	2024-10-31
D&R Minimarket	butik	ja	76	2022-06-30

Föreningen disponerar över 54 parkeringsplatser varav 45 stycken finns i garage.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2021. På grund av Covid-19-pandemin genomfördes stämman enligt beslut från styrelsen medelst poströstning. Därvid inkom poströster från 34 röstberättigade medlemmar. Utöver ordinarie punkter enligt stadgar behandlades ett förslag från styrelsen samt en inkommen motion från en medlem. Förslaget från styrelsen gällde ändring av föreningens stadgar och stämman tog beslut nummer två för ändring av dessa enligt förslaget (med röstsiffrorna 33 ja och 1 nej). Vidare behandlades en inkommen motion gällande butiken som bedrivs i en av föreningens uthyrda lokaler. Stämman biföll styrelsens förslag att anse motionen besvarad.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Leopold Ekdahl	ordförande	vald till årsstämman 2022
Göran Larsson	vice ordförande	vald till årsstämman 2022
Birte Pollack Ekwall	sekreterare	vald till årsstämman 2022
Gunilla Millisdotter	ledamot	vald till årsstämman 2022
Lennart Velinder	ledamot	vald till årsstämman 2022
Karl Wessbrandt	suppleant	vald till årsstämman 2022
Katarina Sjöberg	suppleant	vald till årsstämman 2022
Björn Olofsson	suppleant	vald till årsstämman 2022
Per Strand	suppleant	vald till årsstämman 2022

Vid ordinarie föreningsstämma avgick: Alice Tham

Av föreningen vald revisor har varit revisor från BoRevision i Sverige AB.

Valberedningens ledamöter vid årets utgång har varit Astrid Strand och Alice Tham, med Astrid Strand som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elnät
Vattenfall	elhandel
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Telia	IP-TV
Telia	IP-telefoni
Telia	bredband
Brunata (före detta Minol)	mätning varmvatten/el
Schindler	hiss
Bredablick förvaltning	teknisk förvaltning
Bredablick förvaltning	systematiskt brandskyddsarbete
Presto	service av brandskyddsutrustning
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
E-gain	energistyrning
KTC	teknisk övervakning VVS
Sustend	underhållsplansavtal
IVT/Skånska Energi	värmepumpsservice
Trygg Hansa	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen genomfördes 2021-08-17 av representanter för styrelsen. I huvudsak innebar det en uppföljning av de punkter som framkom vid garantibesiktningen i oktober året före (se även vidare nedan). Det konstaterades att endast ett mindre antal av punkterna var åtgärdade och att de flesta kvarstod. Dock inga som ansågs vara av brådskande karaktär. Styrelsen bevakar de kvarstående punkterna och arbetar för att få dem åtgärdade.

Underhåll

Föreningen har haft fem års garanti från färdigställandet den 23 oktober 2015 på entreprenaden (med undantag för vitvaror, blandare/VS-armaturer, invändiga målningsarbeten och tapetsering som hade två års garanti). I samband med utgången av garantin under 2020, utförde besiktning företaget Pantektor en garantibesiktning av lägenheterna och de allmänna utrymmena. De vid besiktningen noterade anmärkningarna har delvis åtgärdats under 2021. De återstående anmärkningarna kommer att åtgärdas av entreprenören JM. Fördröjning i vissa åtgärder har uppstått på grund av Covid-19-pandemin.

Styrelsen har under året också slutfört arbetet med att upprätta en långsiktig underhållsplan för föreningens hus och trädgård. Upprättande av planen genomfördes av företaget Sustend och styrelsen kommer fortsättningsvis att arbeta aktivt med planen via ett webbaserat gränssnitt för kontinuerlig uppföljning och revision.

Under året har rengöring av ventilationssystemet samt obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts i samtliga lägenheter och uthyrningslokaler. Vidare har underhållsspolning och rengöring av avloppsledningarna i husen genomförts. Vidare förhandlade styrelsen under året fram ett uppdaterat avtal med Telia avseende högre hastighet på bredband (250 Mbit/s) samt ny utrustning för WiFi och IP-TV i lägenheterna. Dessa uppgraderingar genomfördes under våren 2021.

För det kommande året planeras enligt underhållsplanen målning av undersidan av balkongplattor på ej tidigare målade plattor samt slamsugning av dagvattenbrunnar.

Avsättning till fond för yttre underhåll sker enligt en 50-årig underhållsplan.



Ekonomi

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar på fastighetslån samt stadseenlig avsättning till yttre fond. Under år 2021 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning i respektive lägenhet) varit oförändrade jämfört med 2020. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten är enligt ekonomisk plan 690 kr/m². Styrelsen har beslutat om oförändrad årsavgift under år 2022, vilket innebär att årsavgiften fortsatt är på samma nivå som vid inflyttning i husen 2015. På grund av höjda priser för föreningen avseende el och vatten och för att uppfylla självkostnadsdebitering, har styrelsen beslutat om höjning av den individuella debiteringen till medlemmarna för förbrukning av el och varmvatten med 30% respektive 20% från och med den 1 januari 2022. Föreningen har god ekonomi och avgifterna enligt den ekonomiska planen är anpassade till en högre räntenivå på föreningens fastighetslån. En majoritet av det överskott som uppstår på grund av det rådande ränteläget används till amortering på föreningens fastighetslån. Därav blir effekterna av det gynnsamma ränteläget på föreningens ekonomi signifikanta. Under året har även ett av föreningens fastighetslån omsatts och i samband med detta gjordes en extra amortering om 1 miljon kronor med medel från föreningens sparade kapital, vilket även detta är gynnsamt för föreningens ekonomi.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret 2015 helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 16 utgår full fastighetsavgift. För lokaler dit även garage räknas belastas föreningen med kostnad för fastighetsskatt på 1 % av aktuellt taxeringsvärde från och med år 2016. Vidare kan noteras att föreningen har täckning för den årliga avskrivningen som görs enligt en linjär avskrivningsplan på 120 år, vilket är gynnsamt under beaktande av framtida underhållskostnader.

Väsentliga servitut

Föreningens fastighet belastas av ett officialservitut avseende rätt för fastigheten Lunds Södra 2 att använda utrymme inom föreningens fastighet för förråd.

Föreningens fastighet belastas av ett officialservitut avseende rätt för fastigheten Lunds Södra 2 att anlägga och underhålla spillvattenledning inom fastigheten.

Föreningens fastighet belastas av ett avtalsservitut avseende rätt för fastigheterna Lunds Södra 2 och Lunds Södra 3 att använda trappuppgångar från garaget till entréplan genom föreningens fastighet i händelse av nödutrymning av garaget.

Den skattemässiga statusen för föreningen är att den är en äkta förening.

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokalerna. Föreningen har år 2016 begärt erhålla 650 189 kronor i återbetalad mervärdesskatt hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under minst 10 år.

Gemensamhetsanläggning

Föreningens fastighet deltar i två gemensamhetsanläggningar med fastigheterna Lunds Södra 2 och Lunds Södra 3 avseende garage med tillhörande tekniska anordningar, brandgasventilation, elrum, infartsgata med parkering, underjordiskt sopsystem, dag- och spillvattenanläggningar samt andra för föreningen erforderliga gemensamma anläggningar.

Den 20 juni 2018 meddelade Lantmäterimyndigheten i Lunds kommun anläggningsbeslut om bildande av gemensamhetsanläggningarna Lunds Södra ga:1-2 samt tillhörande samfällighetsförening Lunds Södra för förvaltning av desamma. Anläggningarna skulle vara färdigställda inom fyra år från beslutet. Anläggningarnas uppförande slutfördes under 2021 av entreprenören JM och överlämning till samfällighetsföreningen sker den 1 januari 2022. Initialt förväntas ingen större ändring vad gäller föreningens avgifter relaterade till drift och underhåll av anläggningarna.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	109
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	107

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 8 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	4 378	4 344	4 339	4 416
Resultat efter finansiella poster, tkr	391	426	318	314
Eget kapital, tkr	197 087	196 696	196 271	195 953
Taxeringsvärde, tkr	120 050	120 050	120 050	114 324
-varav byggnad, tkr	83 748	83 748	83 748	81 054
Soliditet, %	80%	79%	78%	78%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	690	690	690	690
Hyresintäkt lokal/m ² lokalyta	1 693	1 266	1 639	1 481
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	9 629	10 129	10 433	10 737
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	41%	43%	44%	48%
Avskrivning/m ² bostadsrättsyta	308	308	308	294

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	116 772 000	77 828 000	808 563	861 673	425 962	196 696 198
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				425 962	-425 962	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			906 000	-906 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-84 762	84 762		0
Årets resultat					390 554	390 554
Belopp vid årets utgång	116 772 000	77 828 000	1 629 801	466 397	390 554	197 086 752

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	1 287 635
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-906 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	84 762
Årets resultat	390 554
Summa till stämmans förfogande	856 951

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	856 951
-------------------------	---------



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 378 361	4 344 262
Övriga rörelseintäkter	Not 3	113 847	35 044
Summa rörelseintäkter		4 492 208	4 379 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 850 465	-1 406 745
Övriga externa kostnader	Not 5	-61 531	-182 548
Personalkostnader	Not 6	-113 062	-111 973
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 568 793	-1 568 805
Summa rörelsekostnader		-3 593 851	-3 270 071
Rörelseresultat		898 357	1 109 235
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 920	4 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		-512 723	-687 575
Summa finansiella poster		-507 803	-683 274
Resultat efter finansiella poster		390 554	425 961
Resultat före skatt		390 554	425 961
Årets resultat		390 554	425 961



**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 8

244 538 865

246 161 726

Summa materiella anläggningstillgångar

244 538 865

246 161 726

Summa anläggningstillgångar

244 538 865

246 161 726

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

57 873

1 480

Övriga fordringar

Not 9

81 081

792

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

60 500

98 958

Summa kortfristiga fordringar

199 454

101 230

Kassa och bank

Not 11

2 438 646

3 177 881

Summa kassa och bank

2 438 646

3 177 881

Summa omsättningstillgångar

2 638 100

3 279 112

Summa tillgångar

247 176 965

249 440 838

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	194 600 000	194 600 000
Fond för yttre underhåll	1 629 801	808 563
Summa bundet eget kapital	196 229 801	195 408 563

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	466 397	861 673
Årets resultat	390 554	425 962
Summa fritt eget kapital	856 951	1 287 635

Summa eget kapital**197 086 752** **196 696 198****Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 12	31 850 000	30 900 000
Summa långfristiga skulder		31 850 000	30 900 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		17 250 000	20 750 000
Leverantörsskulder		198 462	202 825
Skatteskulder		56 262	98 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	142 674	10 340
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	592 816	782 629
Summa kortfristiga skulder		18 240 213	21 844 640

Summa skulder**50 090 213** **52 744 640****Summa eget kapital och skulder****247 176 965** **249 440 838**

Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	898 357	1 109 235
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 568 793	1 568 805
	<u>2 467 150</u>	<u>2 678 040</u>
Erhållen ränta	4 920	4 301
Erlagd ränta	-508 610	-680 252
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 963 460</u>	<u>2 002 089</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-98 224	-3 383
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-3 608 540	4 237 523
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-1 743 303</u>	<u>6 236 229</u>
Investeringsverksamhet		
Avgår på investeringssumma för solceller	54 068	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>54 068</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	950 000	-5 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>950 000</u>	<u>-5 600 000</u>
Årets kassaflöde	-739 235	636 229
<i>Likvida medel vid årets början</i>	3 177 881	2 541 652
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>2 438 646</u>	<u>3 177 881</u>
	<u>-739 235</u>	<u>636 229</u>

Den stora skillnaden i kassaflödet beror till största delen på att föreningen under 2021 gjort en extra amortering på 1 miljon kronor.



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	3 342 240	3 342 097
	Hysesintäkt lokaler	221 772	165 861
	Hysesintäkt garage och bilplatser	441 150	423 082
	Hysesintäkt övrigt	5 400	5 400
	Konsumtionsavgift vatten	52 663	70 410
	Konsumtionsavgift el	122 637	141 572
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	176 880	176 873
	Försäljning egenproducerad el	2 161	759
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	9 978	15 598
	Övriga fakturerade kostnader	3 480	2 610
		4 378 361	4 344 262
	Försäljning egenproducerad el särredovisad 2021, även omfört 2020 då det redovisades som övrig rörelseintäkt. Både el- och vattenintäkt lägre 2021 än 2020 p g a rättelse momsdeklarationer 2019 (va ca 14 500 kr, el ca 30 000 kr).		
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	113 847	35 044
		113 847	35 044
	Ca 95 000 kr av övriga rörelseintäkter avser vidarefakturerering av fakturor för reparationer.		
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-248 577	-113 677
	El	-281 899	-266 953
	Uppvärmning	-273 079	-212 218
	Vatten	-95 139	-97 634
	Renhållning	-71 428	-70 121
	TV, bredband	-177 739	-172 809
	Obligatoriska besiktningar	0	-4 196
	Serviceavtal	-12 850	-3 161
	Hissar serviceavtal & besiktning	-34 790	-10 003
	Förvaltningskostnader	-441 979	-313 816
	Försäkringar	-30 588	-24 834
	Fastighetsskatt	-48 731	-50 500
	Periodiskt underhåll	-84 762	0
	Övriga driftskostnader	-48 901	-66 824
		-1 850 465	-1 406 745
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer (OVK, underhållspolning spillvattensystem)	-84 762	0
		-84 762	0
	Av reparationskostnaderna har ca 95 000 kr vidarefakturerats. I förvaltningskostnader 2021 ingår en engångspost för upprättande av underhållsplan, 58 900 kr.		
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-16 547	-17 432
	Övriga förvaltningskostnader	-6 496	-9 602
	Kostnader överlåtelse och panter	-18 185	-21 479
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-2 956	-2 940
	Konsulter	0	-4 982
	Förbrukningsinventarier	0	-9 955
	Samfällighets- och gemensamhetsanläggning	-17 347	-116 158
		-61 531	-182 548
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-95 503	-93 699
	Övriga personalkostnader	0	-554
	Sociala avgifter	-17 559	-17 720
		-113 062	-111 973
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 568 793	-1 568 805
		-1 568 793	-1 568 805

Not 8 Byggnader och mark **2021-12-31** **2020-12-31**

Föreningen investerade 2018 i solceller, under 2021 har vi begärt omprövning från Skatteverket där vi yrkade ett momsavdrag för 50% av investeringen. Skatteverket har godkänt detta och del av bidrag är återbetalt. Detta innebar att investeringssumman minskade med 54 068 kr, vilket är avdraget här under.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	180 079 182	180 079 182
Avgår, tidigare investering i solceller	-54 068	0
Ingående anskaffningsvärde mark	73 917 813	73 917 813
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	253 942 927	253 996 995

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-7 835 269	-6 266 464
Årets avskrivningar byggnader	-1 568 793	-1 568 805
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 404 062	-7 835 269

Utgående redovisat värde**244 538 865** **246 161 726**

Redovisade värden byggnader

170 621 052 172 243 913

Redovisade värden mark

73 917 813 73 917 813

Fastighetsbeteckning: Lunds Södra 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	79 000 000	36 000 000	115 000 000	115 000 000
Lokaler	2015	4 748 000	302 000	5 050 000	5 050 000
		83 748 000	36 302 000	120 050 000	120 050 000

Ställda säkerheter**2021-12-31** **2020-12-31**

Fastighetsinteckning	59 400 000	59 400 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	59 400 000	59 400 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattekonto	81 081	792
	81 081	792

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	38 363	2 074
Förutbetald kabel-TV och bredband	15 087	14 492
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 050	82 392
	60 500	98 958

Not 11 Kassa och bank

Handelsbanken	1 517 064	1 760 836
SBAB	921 582	1 417 043
	2 438 646	3 177 879

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,36%	2022-12-01	16 200 000	500 000
Stadshypotek AB		0,60%	2023-12-01	14 700 000	450 000
Stadshypotek AB		0,78%	2024-12-01	18 200 000	600 000
				49 100 000	1 550 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					31 850 000
Nästa års amortering av långfristig skuld					1 050 000
Lån som ska konverteras inom ett år					16 200 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					17 250 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång					0,92%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till					6 200 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till					41 350 000

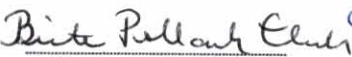
Not 13 Övriga kortfristiga skulder


Mervärdeskatt	13 626	4 485
Övriga kortfristiga skulder	129 048	5 855
	142 674	10 340


Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

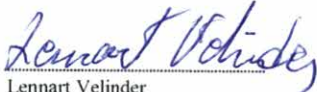
Upplupna löner och arvoden	47 600	47 300
Upplupna sociala avgifter	14 956	14 862
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	97 266	76 045
Upplupna räntekostnader	11 436	7 323
Upplupen revision	16 580	16 100
Förutbetalda årsavgifter och hyror	346 045	341 312
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 933	279 686
	592 816	782 629

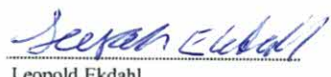
Lund 10/5 2022


 Birte Pollack Ekwall


 Gunilla Millisdotter


 Göran Larsson


 Lennart Velinder


 Leopold Ekdahl

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-5-13


 Camilla Bakklund, BoRevision
 Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Lunds Södra 1, org.nr. 769625-0914

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 2021.

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 31 december 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Föreningsstämman 2021 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 misstag.

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 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunds Södra 1 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 den 13/5 - 2022

Camilla Bakklund
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor