



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lundatäppan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lundatäppan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2022.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Jan Schollin	Ordförande	
Carin Marie Hillåker	Ledamot	
Tomas Hillåker	Ledamot	Avgående vid årsstämma
Anna Mimmi Karin Kornhall	Ledamot	
Eva Ing-Mari Redmo Emanuelsson	Ledamot	
Sara Boström	Suppleant	Avgående vid årsstämma
Gracijela Charlott Bozovic	Suppleant	
Gerd Ingrid Barbro Fritzell	Suppleant	
Erik Andreas Gyllang	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sara Boström och Tomas Hillåker.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Styrelsen Styrelsen

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TÄPPAN 11	1993	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

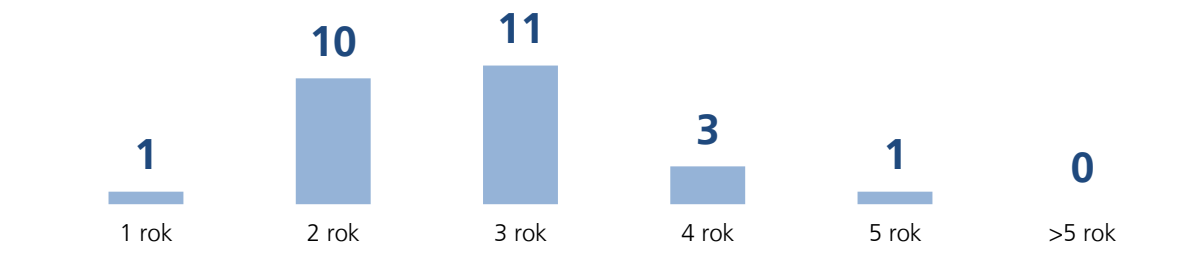
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 088 m², varav 2 088 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Samlingslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av övre rensluckor	2021	Förberedelse inför relining av avloppstammar
Komplettering i tvättstuga	2021	Installation av ny tvättmaskin och torktumlare
Renovering av frånluftskanaler och skorstenar	2020	Rivning och ombyggnad av skorstenar, relining av frånluftskanaler från kök och badrum, komplettering och byte av nya tilluftsventiler
OVK-besiktning	2020	OVK-besiktning i samband med översyn av självdragsventilationen
Ny energideklaration	2019	
Renovering av gårdsfönster	2017	Slipning och ommålning av fönster på gårdssida
Målning av gatufönster	2016	Slipning och ommålning av fönster och fönsterdörrar på gatusida
Flerårsbudget	2016	Flerårsbudget baserad på UH-planen
Tvättstuga	2015	Ny kallmangel
Värmesystem	2015	Intrimning av radiatorsystemet
Underhållsplan	2015	Uppdatering av UH-plan
Ny bredbandsanslutning	2014	Byte av bredbandsoperatör
Renovering av terrasser	2014	Kompletterande renovering av terrasser i samband med byte av trösklar
Fågelbekämpning	2014	Kompletterat hängrännor mot gården för att stoppa nedsmutsning av duvor
OVK-besiktning	2014	OVK-besiktning samt rensning av frånluftskanaler
Översyn av belysning i trapphus och korridorer	2013	Komplettering av glaskupor, ny LED-belysning samt rörelsevakter
Byte av balkonger	2013	Byte av 1 balkong genomfördes 2012, resterande balkonger har bytts 2013, även byte av trösklar
Ny toalett i källare	2013	
Rengöring av hängrännor	2012	
Spolning och filmning avloppstammar	2012	Spolning i badrum och kök samt filmning avloppstammar
Installation 3 st brandsläckare	2012	Nya brandsläckare i korridorer på 5 våningen för att öka brandsäkerheten
Byte av en balkong	2012	Ombyggnad balkong för att erhålla underlag inför den totala ombyggnaden av 17 balkonger 2013
Byte centralt värmesystem	2011	Ny fjärrvärmecentral i pannrum
Översyn av värmesystemet	2010	Byte stamventiler samt nya radiatorventiler
Renovering av entréportar	2010	Slipning och omlackering av två entréportar
Ombyggnad konditori	2009 - 2010	Ombyggnad av konditori till två lägenheter

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av terrassgolven i lägenheterna på plan 5	2008 - 2009	Arbete som gjordes samtidigt med vattenskadereparationer
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Elstambyte	2001	
Fönster	2000	Målning m m av fönster
Rörstambyte	1998	Stambyte tappvattenledningar
Renovering av hiss	1997	Renovering/modernisering hiss
Trapphus	1996	Målning av trapphus, byte av lägenhetslås
Tvättstuga	1995	Upprustning (nya maskiner) av tvättstuga
Sophus	1995	Nytt sophus med sopsortering
Renovering av tak	1994	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2022	Uppdatering av UH-plan
Relining av avloppsstammar	2022-23	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia AB
TV-anslutning	Sydantenn Tele AB
Teknisk förvaltning	Föreningen med bistånd av SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	Ernst&young
Värme	Kraftringen Nät AB
El	Kraftringen Nät AB
Vatten	VA SYD
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Hiss	Kone
Trappstädning	DE Tjänster AB
Brandsläckare, brandvarnare	Brandservice Örestads Brandtjänst AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 72 % kvinnor och 28 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Övrig information

Överlåtelse under året: 3 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar :3

Avgående medlemmar: 3

Föreningens ekonomi

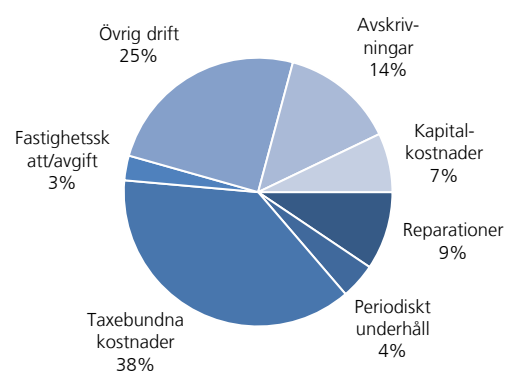
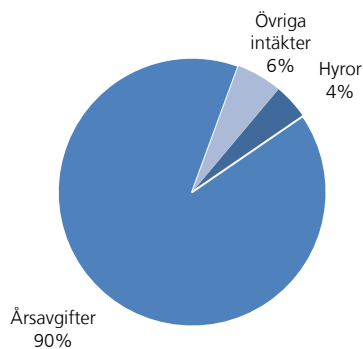
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	505 191	1 347 409
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 410 816	1 378 725
Finansiella intäkter	792	1 152
Minskning kortfristiga fordringar	304	0
Ökning av långfristiga skulder	0	1 067 668
Ökning av kortfristiga skulder	91 954	0
	1 503 866	2 447 545
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 000 857	3 159 773
Finansiella kostnader	88 936	83 702
Ökning av kortfristiga fordringar	0	10 090
Minskning av långfristiga skulder	36 001	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	36 198
	1 125 794	3 289 763
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	883 263	505 191
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	378 072	-842 218

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av ny tvättmaskin och torktumlare i tvättstugan.

Installation av rensluckor i luftningsrören på vinden inför vår förestående relining av avloppsstammarna.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	622	607	592	578
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 157	1 129	1 102	1 075
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 677	1 695	1 173	1 185
Elkostnad/m ² totalyta	15	12	12	12
Värmekostnad/m ² totalyta	161	146	153	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	40	33	32
Soliditet (%)	62	62	75	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	148	-2 038	-134	116
Nettoomsättning (tkr)	1 411	1 377	1 351	1 333

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 088 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 106 900	0	0	3 106 900
Upplåtelseavgifter	9 473 300	0	0	9 473 300
Fond för yttre underhåll	548 900	548 900	-1 649 186	1 649 186
S:a bundet eget kapital	13 129 100	548 900	-1 649 186	14 229 386
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-7 149 367	-548 900	-388 396	-6 212 071
Årets resultat	147 830	147 830	2 037 582	-2 037 582
S:a ansamlad förlust	-7 001 536	-401 070	1 649 186	-8 249 653
S:a eget kapital	6 127 564	147 830	0	5 979 733

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	147 830
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 600 466
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-548 900</u>
summa balanserat resultat	-7 001 536

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

53 954

-6 947 582

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 410 816	1 377 012
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 713
Summa rörelseintäkter		1 410 816	1 378 725
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-867 169	-3 033 480
Övriga externa kostnader	Not 5	-90 863	-83 388
Personalkostnader	Not 6	-42 825	-42 905
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 984	-173 984
Summa rörelsekostnader		-1 174 841	-3 333 757
RÖRELSERESULTAT		235 975	-1 955 032
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		792	1 152
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 936	-83 702
Summa finansiella poster		-88 144	-82 550
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		147 830	-2 037 582
ÅRETS RESULTAT		147 830	-2 037 582

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	8 924 195	9 091 054
Inventarier	Not 9	2 375	9 500
Summa materiella anläggningstillgångar		8 926 570	9 100 554
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 929 370	9 103 354
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	664 174	287 138
Summa kortfristiga fordringar		664 174	287 138
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		244 514	243 783
Summa kassa och bank		244 514	243 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		908 689	530 921
SUMMA TILLGÅNGAR		9 838 059	9 634 275

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 580 200	12 580 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	548 900	1 649 186
Summa bundet eget kapital		13 129 100	14 229 386
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 149 367	-6 212 071
Årets resultat		147 830	-2 037 582
Summa ansamlad förlust		-7 001 536	-8 249 653
SUMMA EGET KAPITAL		6 127 564	5 979 733
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 394 432	3 430 433
Summa långfristiga skulder		3 394 432	3 430 433
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 000	36 000
Leverantörsskulder		113 893	51 981
Skatteskulder		0	13 155
Övriga skulder		0	17 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	166 170	105 268
Summa kortfristiga skulder		316 063	224 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 838 059	9 634 275

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	98 år	98 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Belysning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 272 073	1 241 047
Hyror bostäder	49 769	48 555
Hyror förråd	11 200	10 800
Kabel-TV intäkter	28 200	27 000
Bredbandsintäkter	49 608	49 608
Öresutjämnning	-34	2
	1 410 816	1 377 012

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Försäkringsersättning	0	1 713
	0	1 713

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	44 000	48 000
	Städning enligt beställning	0	1 291
	Hissbesiktning	0	4 051
	Gemensamma utrymmen	11 187	3 722
	Serviceavtal	3 678	3 228
	Förbrukningsmateriel	0	1 639
	Brandskydd	3 625	439
	Fordon	785	336
		63 275	62 706
	Reparationer		
	Tvättstuga	61 748	0
	Lås	7 990	4 650
	Installationer	11 385	0
	VVS	0	26 834
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 021
	Ventilation	7 500	0
	Elinstallationer	19 339	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	863	0
	Hiss	9 927	3 363
	Vattenskada	0	14 078
		118 752	56 946
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	9 573
	VVS	53 954	0
	Ventilation	0	2 325 632
	Fönster	0	1 732
		53 954	2 336 937
	Taxebundna kostnader		
	El	30 522	25 295
	Värme	337 156	305 285
	Vatten	53 501	50 970
	Sophämtning/renhållning	55 635	52 374
		476 814	433 924
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 482	22 416
	Kabel-TV	34 935	33 789
	Bredband	58 023	49 608
		116 440	105 813
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 934	37 154
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	867 169	3 033 480

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	313	0
	Juridiska åtgärder	1 719	5 156
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 250
	Föreningskostnader	17 092	10 438
	Fritids- och trivselkostnader	0	435
	Förvaltningsarvode	39 524	38 700
	Administration	6 614	7 609
	Konsultarvode	3 251	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 850	4 800
		90 863	83 388
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	6 825	6 905
		42 825	42 905
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	46 373	46 373
	Förbättringar	120 486	120 486
	Inventarier	7 125	7 125
		173 984	173 984
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 662 397	11 662 397
	Utgående anskaffningsvärde	11 662 397	11 662 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 571 343	-2 404 484
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 859	-166 859
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 738 202	-2 571 343
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 924 195	9 091 054
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 545 776	1 545 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
		39 000 000	39 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	39 000 000
		39 000 000	39 000 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 650	60 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 650	60 650
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-51 150	-44 025
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 125	-7 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 275	-51 150
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 375	9 500
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	15 674	25 730
	Skattefordran	9 201	0
	Klientmedel hos SBC	413 703	261 408
	Fordringar kreditfakturor	551	0
	Räntekonto hos SBC	225 045	0
		664 174	287 138
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 649 186	1 505 754
	Reservering enligt stadgar	548 900	548 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 649 186	-405 468
	Vid årets slut	548 900	1 649 186

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Länsförsäkringar	2,980 %	235 647	238 144	2026-03-30
Länsförsäkringar	1,900 %	1 081 660	1 092 664	2027-03-31
Länsförsäkringar	2,880 %	2 113 125	2 135 625	2024-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 430 432	3 466 433	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	-36 000	
		3 394 432	3 430 433	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 250 432 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	4 100 000	4 100 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Arvoden	36 000	0
Sociala avgifter	6 825	0
Avgifter och hyror	123 345	105 268
	166 170	105 268

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsstammarna 2022-23

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Lund den 22/4 2022



Jan Schollin
Ordförande



Carin Marie Hillåker
Ledamot



Tomas Hillåker
Ledamot



Anna Mimmi Karin Kornhäll
Ledamot



Eva Ing-Mari Redmo Emanuelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5- 2022
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lundatäppan org.nr 716439-5563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lundatäppan för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Lundatäppan för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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 trygghetssätt.

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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 9 maj 2022

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 303 875	1 272 073	1 272 075
Hyror bostäder	51 013	49 769	49 769
Hyror förråd	10 700	11 200	9 600
Kabel-TV intäkter	27 000	28 200	27 000
Bredbandsintäkter	49 608	49 608	49 608
Öresutjämning	0	-34	0
Försäkringsersättning	0	0	1 800
	1 442 196	1 410 816	1 409 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-48 000	-44 000	-48 000
Hissbesiktning	-2 300	0	-2 320
Gemensamma utrymmen	-6 000	-11 187	-4 000
Serviceavtal	-3 700	-3 678	-3 500
Förbrukningsmateriel	-1 000	0	-1 000
Brandskydd	-400	-3 625	-350
Fordon	0	-785	0
	-61 400	-63 275	-59 170
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	0	-61 748	-35 000
Lås	-5 000	-7 990	-4 500
Installationer	-4 000	-11 385	0
VVS	-5 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	0	-3 500
Ventilation	0	-7 500	0
Elinstallationer	0	-19 339	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-863	0
Hiss	-8 500	-9 927	-3 500
	-72 500	-118 752	-96 500
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-10 000	0	0
VVS	-2 000 000	-53 954	0
	-2 010 000	-53 954	0
Taxebundna kostnader			
El	-35 000	-30 522	-26 000
Värme	-340 000	-337 156	-310 000
Vatten	-48 000	-53 501	-51 000
Sophämtning/renhållning	-56 000	-55 635	-52 500
	-479 000	-476 814	-439 500
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-24 000	-23 482	-22 500
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-3 000
Kabel-TV	-36 000	-34 935	-35 000
Bredband	-49 600	-58 023	-49 608
	-109 600	-116 440	-110 108
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-38 000	-37 934	-36 000
	-38 000	-37 934	-36 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-313	0
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-5 000	-1 719	-10 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-17 000
Föreningskostnader	-18 000	-17 092	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-1 000
Förvaltningsarvode	-40 000	-39 524	-40 000
Administration	-5 000	-6 614	-5 000
Konsultarvode	0	-3 251	-25 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 850	-4 800
	-92 800	-90 863	-118 800
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-6 825	-6 200
	-43 000	-42 825	-42 200
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-47 000	-46 373	-47 000
Förbättringar	-121 000	-120 486	-121 000
Inventarier	-8 000	-7 125	-7 200
	-176 000	-173 984	-175 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-3 082 300	-1 174 841	-1 077 478
RÖRELSERESULTAT	-1 640 104	235 975	332 374
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	777	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	15	-25
Låneräntor	-103 000	-88 936	-90 000
	-103 000	-88 144	-90 025
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	-1 743 104	147 830	242 349
SKATT			
Statlig inkomstskatt	0	0	-11 000
	0	0	-11 000
RESULTAT	-1 743 104	147 830	231 349

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se