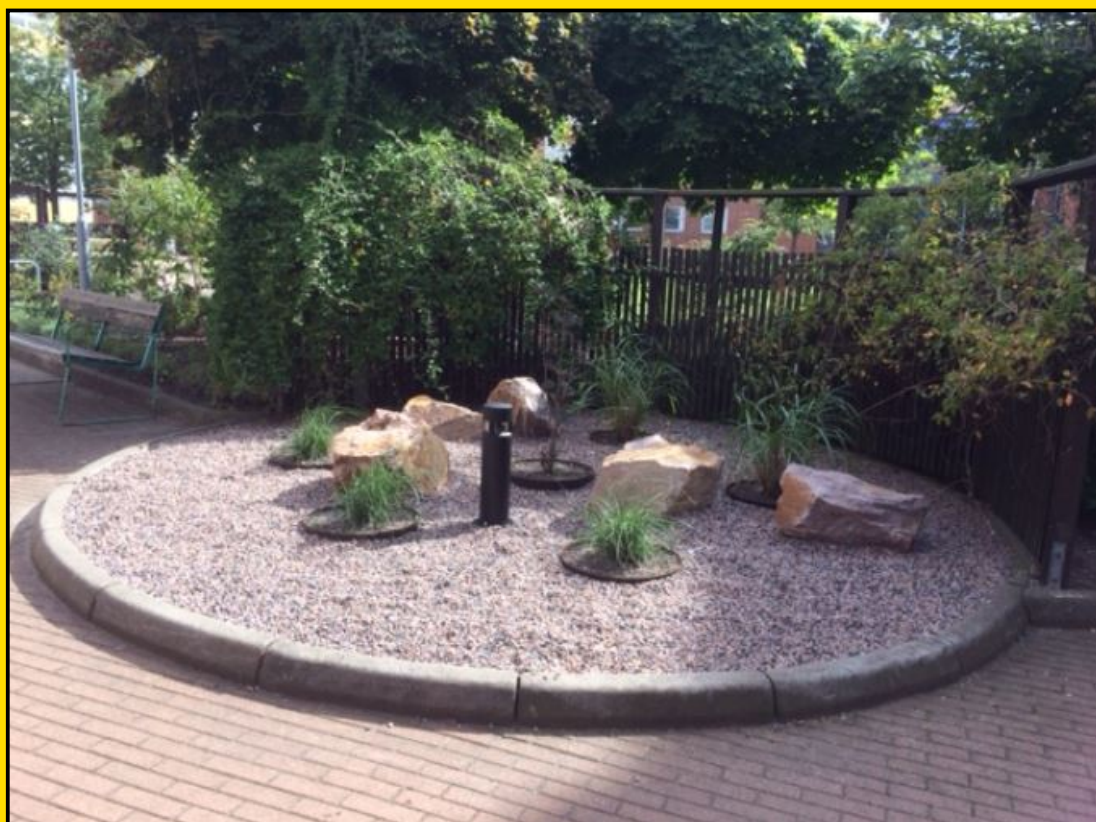


HSB Brf Lundagården i Malmö

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
HSB Brf Lundagården i Malmö
746000-4869
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-17
Underskrifter	18



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lundagården i Malmö, 746000-4869, med säte i Malmö, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-12-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1958-10-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-08-21 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Maria Lindgren	Ordförande	2023
Marie Nilsson	Ledamot	2024
Graciela Hernández	Ledamot	2024
Patrik Hägg	Ledamot	2023
Ulf Danell	Ledamot	2024
Jennifer Granath	Utsedd av HSB	2023

Styrelsesuppleanter

Lena Almqvist	Suppleant	2023
Pehr Johnsson	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

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

Revisorssuppleanter

Linda Lindgren

Valberedning

Marina Karlsson	Ordförande
Marie-Louise Wahlberg	
Henry Lindelöv	

Representanter i HSB Malmö fullmäktige

Lena Almqvist	Ordinarie representant
Ulf Danell	Fullmäktigesuppleant



Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Patrik Hågg, Maria Lindgren 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. Fastighetens adresser är Nobelvägen 107-113, Båstadsgatan 9-15 samt Spånehusvägen 77.

Föreningen upplåter 177 lägenheter och 12 lokaler med bostadsrätt samt 8 lokaler och 3 förråd, 1 lager, 112 garageplatser, 39 parkeringsplatser, 19 MC-platser och 12 lådcykelplatser 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:	979 kvm
Total lokalarea:	1 481 kvm
Total garagearea:	3 275 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Rut och Ragnars Vandrahem	578 kvm	2026-06-30
Joakim Danell	26 kvm	3 månaders
Bredablick Förvaltning	42 kvm	2023-12-31
Unga Örnar	160 kvm	2023-05-31
Net2World AB	288 kvm	2024-12-31
Ali Rasoul Sadik	207 kvm	2029-12-31
Örestads Måleri AB	180 kvm	2024-05-31

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
Telia Sverige	Bredband
Energi Försäljning Sverige	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Firesafe Protection i Sverige	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Klottrets fiende	Serviceavtal klottersanering
Cibes Kalea Sverige	Serviceavtal hissar
SBH Portservice	Serviceavtal portar
ÅF-Infrastructure	Serviceavtal värme
I3ahco Service	Serviceavtal ventilation
Sydantenn	Serviceavtal portar
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Home Solutions	Mätning EI

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 587 236 kr och planerat underhåll för 0 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2020-03-09 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 3 159 000 kr för 2022, detta motsvarar 256 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. För 2022 avsätts det 242 000 kr till underhållsfonden vilket motsvarar 18 kr per kvm.

Underhållsplanen 2021 - 2026

Styrelsen har under ett antal år genomfört omfattande investeringar och planerat underhåll. Ambitionen är hela tiden att arbeta förebyggande och åtgärda felen innan stora skador och kostnader uppstår. Genom att etappvis dela upp underhållet har styrelsen kunnat begränsa lånefinansieringen, och därmed minskat riskerna för föreningen.

Arbetet med relining av bottenavlopp och planering för byte av passage- och bokningssystem är påbörjat och dessa delar beräknas vara avslutade under 2023. Därefter ligger främst renovering av åtta hissar, byte till gallerförråd i källare och på vind samt dränering av garagetak.

Längre bort finns renovering av tak, värmeledningar och radiatorer som styrelsen planerar för. Under hela perioden arbetar styrelsen med åtgärder som på sikt leder till minskad energianvändning och lägre drifts- och reparationskostnader, vilket är positivt för såväl ekonomi som miljön.

I samband med renovering av tak kommer styrelsen också planera för installation av solceller. Styrelsen kommer titta på behovet av laddstolpar för elbilar.

Förvaltningen

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

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

Skötselfunktionen ser ut som följer:

- En förvaltare följer upp den dagliga driften och planerar föreningens underhållsprojekt (en dag/vecka).
- En fastighetsskötare ansvarar för teknisk service (halvtid alla dagar).
- Trädgården underhålls 2 ggr/ vecka under växtsäsongen.
- Städningen utförs under två dagar per vecka.
- Snöröjning vid behov under vintermånaderna.

Relining av bottenavlopp

Under hösten 2022 har arbetet med relining av bottenavloppen påbörjats. Bottenavloppen är de ledningar som löper under föreningens fastighet och samlar ihop de olika trapphusens avloppsvatten och leder det ut till det kommunala huvudnätet. Styrelsen skrev i förra årets förvaltningsberättelse att detta stod näst på tur i underhållsarbetet eftersom ledningarna inte var i bästa skick. Under året har styrelsen tagit in i offerter. Styrelsen har tilldelat uppdraget till samma entreprenör som även utfört relining av avloppsstammarna i respektive trapphus. Utifrån offert beräknas arbetet kosta föreningen 8 miljoner kr, men vi hoppas naturligtvis att det blir billigare. I tider när föreningen precis genomfört en högre avgiftshöjning är det viktigt att poängtera att detta är en väldigt nödvändig åtgärd för att bevara fastighetens goda skick och för att vi ska undvika framtida vattenskadorna med de problem sådant kan föra med sig. Åtgärden är med i underhållsplanen sedan flera år tillbaka men har tidigare lagts pga av skicket. Hus 1 med Båstadsgatan 13-15 och Nobelvägen 107-109 påbörjades under hösten och är avslutat i början på 2023. Hus 2 med Båstadsgatan 9-11 och Nobelvägen 111-113, påbörjas preliminärt i april 2023 med avslut under juni.

Nytt passage- och bokningssystem

Planering för byte av passage- och bokningssystem har pågått under 2022. Styrelsen har framfört

behov och varit beställare gentemot Sustend som haft uppdraget att ta fram förfrågningsunderlag och göra undersökningar. Förfrågningsunderlag kommer skickas ut till olika entreprenörer i början av 2023 och förhoppningsvis kan införande ske under 2023. Det nuvarande är fullt fungerande men har sina brister då det inte utvecklas längre och bygger på äldre teknik som är mer sårbart. Dessutom behöver tillgång till reservdelar säkerställas genom ett nytt system och nya produkter. Ett nytt system ger dessutom möjligt till flera digitala funktioner som kan underlätta fastighetsskötseln och höja säkerheten genom uppkoppling mot ett felanmälningssystem. Bokning av fritidslokalen är ett exempel på funktion som saknas idag. Exakt var vi landar i upphandlingen som kommer göras är ännu inte klart, då det handlar om att hitta ett prisvärt system som inte är för kostsamt i förhållande till vad vi får ut av det. Men ett byte ses som nödvändigt av styrelsen.

Årlig stadgeenliga besiktning

Besiktning av föreningens fastighet inkl. brandsyn har utförts 2022-08-16.

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

Besiktningen visade endast anmärkningar av mindre art.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 6,5 %. Innan dess höjdes avgifterna med 3 % både 2021 och 2022. I föreningens budget för de kommande ligger en årlig höjning med 2 - 3 % för att möta kostnadsökningar och stora underhållsåtgärder. Pga rådande inflation var höjningen högre inför 2023.

Ekonomi

Styrelsen följer kontinuerligt hur föreningens ekonomi utvecklas och försöker därvid att tillämpa de för föreningen tryggaste lösningarna. Föreningens lån binds på olika löptider och underhållet utförs allteftersom behovet uppstår, med målet att minska riskerna för föreningen.

Styrelsen följer sedan 2011 en beslutad finansieringspolicy, reviderad 2018.

I arbetet med föreningens ekonomi kan styrelsen konstatera att det framför allt är olika "taxestyrd" kostnader som ökar mycket. Kostnader för uppvärmning och vatten har höjts inför 2023, precis som inför 2022, och eftersom såväl elnätsägaren Eon som kommunala VA Syd aviserat stora investeringsbehov i kombination med hög inflation kommer troligtvis kostnaderna fortsätta stiga. Priset för elförbrukningen är reglerad via HSB riksavtal, vilket innebär en trygghet för föreningen. Därför behöver framför allt kostnaderna för uppvärmning minskas framöver genom att få ner förbrukningen.

Styrelsens slutord

Styrelsen har fortsatt fokus på att underhålla byggnaderna enligt den underhållsplan som är upprättad. Styrelsen vill tacka alla medlemmar för fortsatt stort engagemang för god gemenskap och all vi alla tar hand om vår gemensamma egendom.

Förhoppningsvis kan vi lägga en på många sätt hemsk pandemi bakom oss. Samhället har på många vis återgått till en normal vardag igen. Under 2021 fick stämman genomföras genom poströstning, något som får ses som en parentes i historien. Styrelsen fortsätter arbeta med avtalad förvaltare för att utveckla fastighetsskötseln. Arbetet med fastighetsskötseln har under året i övrigt flutit på som vanligt. Detta har gjort att styrelsen har kunnat fokusera på underhållsfrågorna och tillhörande finansiering samt att ha en god dialog med alla som bor och verkar i föreningen, tex hyresgäster till våra lokaler. Det senare har lett att vi har en ny hyresgäst till "Handlarens" lokal.

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



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 28 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 24 överlåtelse).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 2 st)

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 243 medlemmar.
23 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
25 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 241 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 6,5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.
Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	11 460	11 109	10 196	10 253
Resultat efter finansiella poster	2 639	901	997	1 403
Förändring av underhållsfond	242	75	232	182
Resultat efter fondförändringar	2 397	826	765	2 360
Sparande kr / kvm	306	174	163	204
Soliditet (%)	40	37	38	37
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	724	702	682	682
Årsavgift för lokal, kr / kvm	770	748	723	723
Lokalhyra kr / kvm	766	748	640	656
Driftskostnad, kr / kvm	546	511	454	404
Energikostnad kr / kvm	294	261	225	216
Ränta, kr / kvm	30	26	27	25
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	18	18	17	27
Lån, kr / kvm	2 125	2 144	2 045	1 929
Räntekänslighet (%)	3	3	3	3
Snittränta (%)	1,42	1,20	1,30	1,31

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads- och lokalarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	4 717 578	12 458 323	900 873
Disposition enligt föreningsstämma			900 873	-900 873
Avsättning till underhållsfond		242 000	-242 000	
Årets resultat				2 639 472
Vid årets slut	495 780	4 959 578	13 117 196	2 639 472

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	13 359 196
Årets resultat före fondförändring	2 639 472
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-242 000
Summa över/underskott	15 756 668

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	15 756 668
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	10 143 460	9 896 346
Övriga rörelseintäkter	3	1 316 105	1 212 771
Summa rörelseintäkter		11 459 565	11 109 117
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-587 236	-756 880
Planerat underhåll	5	-	-162 013
Driftskostnader	6	-5 481 229	-6 814 642
Övriga kostnader	7	-543 438	-489 986
Personalkostnader	8	-371 667	-388 477
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-1 444 023	-1 257 942
Summa rörelsekostnader		-8 427 593	-9 869 940
Rörelseresultat		3 031 972	1 239 177
Finansiella poster			
Ränteintäkter		9 197	4 471
Räntekostnader		-401 697	-342 775
Summa finansiella poster		-392 500	-338 304
Resultat efter finansiella poster		2 639 472	900 873
Resultat före skatt		2 639 472	900 873
Årets resultat		2 639 472	900 873

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,17	44 219 690	43 785 750
Inventarier, maskiner och installationer	11	808 557	868 831
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	3 212 309	1 769 215
		<u>48 240 556</u>	<u>46 423 796</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Övriga finansiella instrument		78 000	78 000
		<u>78 000</u>	<u>78 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>48 318 556</u>	<u>46 501 796</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		332 944	140 000
Övriga fordringar		188 870	240 031
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	712 260	654 690
		<u>1 234 074</u>	<u>1 034 721</u>
Kassa och bank	13	3 542 373	2 866 962
Summa omsättningstillgångar		<u>4 776 447</u>	<u>3 901 683</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 095 003</u>	<u>50 403 479</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		495 780	495 780
Underhållsfond		4 959 578	4 717 578
		<u>5 455 358</u>	<u>5 213 358</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		13 117 196	12 458 323
Årets resultat		2 639 472	900 873
		<u>15 756 668</u>	<u>13 359 196</u>
Summa eget kapital		<u>21 212 026</u>	<u>18 572 554</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	22 106 505	16 881 205
		<u>22 106 505</u>	<u>16 881 205</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 250 000	11 725 300
Leverantörsskulder		1 792 352	1 266 760
Medlemmarnas reparationsfond		77 228	81 114
Depositioner		-	45 000
Skatteskulder		41 644	33 468
Övriga skulder		42 457	-20 037
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 572 791	1 818 115
		<u>9 776 472</u>	<u>14 949 720</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 095 003</u>	<u>50 403 479</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 031 972	1 239 177
Avskrivningar	1 444 023	1 257 942
	4 475 995	2 497 119
Erhållen ränta	9 197	4 471
Erlagd ränta	-401 697	-342 775
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	4 083 495	2 158 815
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-199 353	-133 135
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	302 052	1 096 052
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 186 194	3 121 732
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 260 783	-4 516 432
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 260 783	-4 516 432
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	6 000 000
Amortering av låneskulder	-250 000	-4 679 632
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-250 000	1 320 368
Årets kassaflöde	675 411	-74 332
Likvida medel vid årets början	2 866 962	2 941 294
Likvida medel vid årets slut	3 542 373	2 866 962

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

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

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

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	7 875 563	7 642 804
Årsavgifter lokaler	754 080	732 096
Hyror lokaler	995 364	1 002 840
Hyror p-platser/garage	513 253	512 006
Övriga objekt	5 200	6 600
Summa	10 143 460	9 896 346

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	367 068	366 730
Vatten	10 212	10 140
El	722 627	609 828
Uppvärmning	32 388	32 388
Debiterad fastighetsskatt	35 316	35 316
Överlåtelseavgifter	20 464	32 767
Andrahandsuthyrningsavgifter	21 320	17 495
Övriga intäkter	106 710	58 360
Försäkringsersättningar	-	49 747
Summa	1 316 105	1 212 771

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	30 447	13 131
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	30 903	76 481
Armaturer, gemensamma utrymmen	22 020	3 030
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	67 104	77 206
Övrigt, gemensamma utrymmen	13 921	1 718
VA & sanitet, installationer	70 583	33 788
Värme, installationer	9 905	34 227
Ventilation, installationer	18 360	13 549
El, installationer	5 558	19 656
Tele/TV/porttelefon, installationer	61 356	35 054
Hiss	60 264	52 803
Övriga installationer	-	16 404
Huskropp	114 619	16 737
Markytor	-	1 011
P-platser/garage	1 638	7 323
Vattenskador	80 558	222 224
Skadedjur	-	130 353
Övrigt	-	2 185
Summa	587 236	756 880

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Markytor	-	162 013
Summa	-	162 013

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	441 163	401 533
Teknisk förvaltning	1 517 347	1 403 833
Besiktningkostnader	43 186	48 095
Bevakningskostnader	66 454	116 051
Snöröjning	18 368	47 814
Serviceavtal	246 879	248 467
Förbrukningsmaterial	38 442	105 171
Övriga utgifter för köpta tjänster	104 135	33 304
El	1 177 162	972 690
Uppvärmning	1 838 689	1 877 679
Vatten och avlopp*	-901 766	633 503
Avfallshantering	222 560	265 037
Försäkringar	202 184	192 376
Systematiskt brandskyddsarbete	68 251	20 445
Kabel-TV	137 272	185 840
Bredband	260 903	262 804
Summa	5 481 229	6 814 642

*Föreningen har erhållit en återbetalning på cirka 1 miljon från VA Syd då fakturerering skett på felaktiga uppgifter.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	10 000
Kontorsmaterial och trycksaker	3 050	16 123
Tele och post	29 620	25 141
Förvaltningskostnader	268 709	264 827
Revision	27 123	19 553
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	1 495	-
Jurist- och advokatkostnader	75 655	68 150
Bankkostnader	2 611	4 047
IT-tjänster	1 214	1 895
Övriga externa tjänster	10 874	-
Övriga externa kostnader	123 087	80 250
Summa	543 438	489 986

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	289 800	238 000
Föreningsvald revisor	10 000	10 000
Valberedning	3 000	-
Övriga arvoden	-	47 600
Summa	302 800	295 600
Sociala avgifter	68 867	92 877
Summa	371 667	388 477

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 269 967	1 092 062
Markanläggningar	65 308	65 307
Inventarier, maskiner och installationer	108 748	100 573
Summa	1 444 023	1 257 942

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	80 816 993	76 674 989
-Mark	611 700	611 700
-Markanläggningar	1 832 969	1 832 969
-Pågående nyanläggningar	1 769 214	1 470 769
	<u>85 030 876</u>	<u>80 590 427</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	1 769 215	4 142 004
-Markanläggningar	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	1 443 094	298 445
	<u>3 212 309</u>	<u>4 440 449</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	88 243 185	85 030 876
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-39 079 415	-37 987 353
-Markanläggningar	-396 497	-331 190
	<u>-39 475 912</u>	<u>-38 318 543</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 269 967	-1 092 062
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 308	-65 307
	<u>-1 335 275</u>	<u>-1 157 369</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-40 811 187	-39 475 912
 Redovisat värde	47 431 999	45 554 965
 <i>Varav</i>		
Byggnader	42 236 826	41 737 578
Mark	611 700	611 700
Markanläggningar	1 371 164	1 436 472
Pågående nyanläggningar	3 212 309	1 769 215
 Taxeringsvärden		
Bostäder	145 000 000	136 000 000
Lokaler	17 230 000	14 329 000
Totalt taxeringsvärde	162 230 000	150 329 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>106 600 000</i>	<i>91 600 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 126 402	1 050 420
	1 126 402	1 050 420
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	48 474	75 982
	48 474	75 982
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 174 876	1 126 402
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-257 571	-156 998
	-257 571	-156 998
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-108 748	-100 573
	-108 748	-100 573
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-366 319	-257 571
 Redovisat värde	808 557	868 831

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	354 661	287 972
Förutbetalda kostnader	357 599	366 718
Summa	712 260	654 690

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	3 542 373	2 866 962
Summa	3 542 373	2 866 962

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 250 000	11 725 300
Förfaller 2-5 år från balansdagen	17 046 600	11 821 300
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 059 905	5 059 905
Summa	28 356 505	28 606 505

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	28 356 505	28 606 505
Summa	28 356 505	28 606 505

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	3,02 %	2023-12-01*	6 000 000	-	-	6 000 000
SEB	1,61 %	2030-03-28	5 059 905	-	-	5 059 905
Stadshypotek	1,55 %	2024-01-30	4 321 300	-	-	4 321 300
SEB	0,81 %	2024-01-28	7 500 000	-	-	7 500 000
Stadshypotek	2,43 %	2027-03-30	5 725 300	-	-250 000	5 475 300
Summa			28 606 505	-	-250 000	28 356 505

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

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	17 087	412 019
Upplupna räntekostnader	27 073	28 103
Förutbetalda intäkter	1 096 288	893 910
Upplupna revisionsarvoden	25 000	20 000
Upplupna driftskostnader	407 343	464 083
Summa	1 572 791	1 818 115

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Underskrifter

Malmö, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Maria Lindgren
Styrelseordförande

Jennifer Granath

Marie Nilsson

Graciela Hernández

Patrik Hägg

Ulf Danell

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ismet Gashi
Medlemsrevisor



Brf Lundagården årsredovisning 2022

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Maj 12 2023 09:08AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 645BF43E0D992
MAJ 12 2023 09:08AM

Deltagare





Maj 10 2023 10:00PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 10 2023 10:46PM	Maria Lindgren granskade dokumentet:
Maj 11 2023 09:50AM	 MARIA LINDGREN signerade dokumentet
Maj 11 2023 09:52PM	Jennifer Granat granskade dokumentet:
Maj 11 2023 10:43PM	 Jennifer Sara Anna Granat signerade dokumentet
Maj 10 2023 11:41PM	Marie Nilsson granskade dokumentet:
Maj 10 2023 11:45PM	 MARIE NILSSON signerade dokumentet
Maj 11 2023 07:13AM	Graciela Hernandez granskade dokumentet:
Maj 11 2023 07:15AM	 GRACIELA HERNÁNDEZ signerade dokumentet
Maj 10 2023 11:29PM	Patrik Hägg granskade dokumentet:
Maj 10 2023 11:49PM	 Lars Ola Patrik Hägg signerade dokumentet
Maj 11 2023 05:36AM	Ulf Danell granskade dokumentet:
Maj 11 2023 05:38AM	 ULF DANELL signerade dokumentet
Maj 12 2023 08:28AM	Ismet Gashi granskade dokumentet:
Maj 12 2023 08:37AM	 ISMET GASHI signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:04AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 12 2023 09:08AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 12 2023 09:08AM	Dokumentet har signerats



Building a better
working world

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 2022.

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 2022 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 revisionsd 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 revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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.



Building a better
working world

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed 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 Lundagården i Malmö för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

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. 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

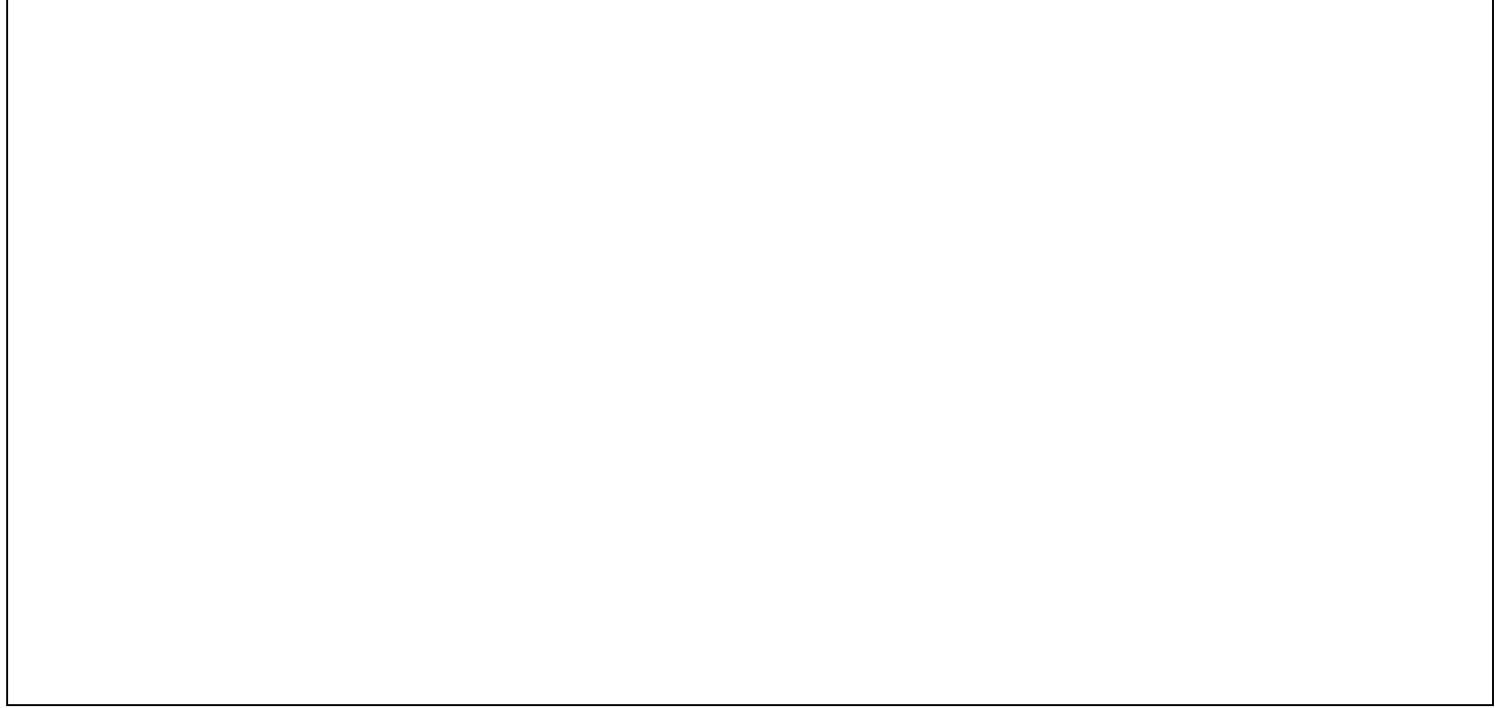
Malmö, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Ismet Gashi
Förtroendevald revisor

Lundagården i Malmö Revisionsberättelse

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Maj 12 2023 10:41AM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**DOKUMENTNUMMER: 645BF88E1286B
MAJ 12 2023 10:41AM**Deltagare****Registrerade händelser**

Maj 10 2023 10:05PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 11 2023 07:49AM	Ismet Gashi granskade dokumentet:
Maj 11 2023 07:50AM	 ISMET GASHI signerade dokumentet
Maj 12 2023 10:40AM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 12 2023 10:41AM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 12 2023 10:41AM	Dokumentet har signerats



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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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 ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

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

