2022
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 byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga 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 bostadsrättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webbinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna 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.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lundatäppan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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.

- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Brf. Lundatäppan. Föreningens andel är 100 procent.

Styrelsen

Jan Schollin	Ordförande
Gracijela Charlott Bozovic	Ledamot
Anna Kornhall	Ledamot
Eva Ing-Mari Redmo Emanuelsson	Ledamot
Gerd Ingrid Barbro Fritzell	Suppleant
Erik Andreas Gyllang	Suppleant
Harry Elis Leone Polfeldt	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young AB

Valberedning

Styrelsen Styrelsen	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

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.

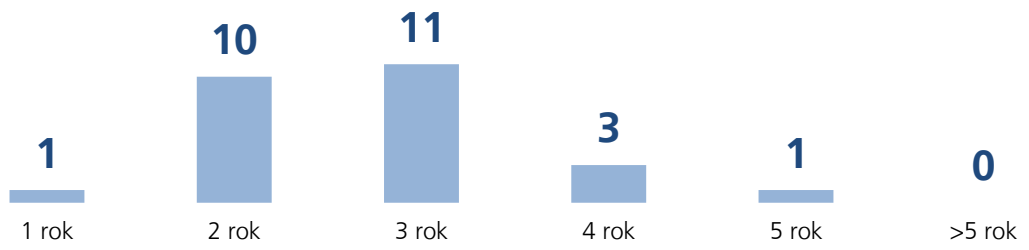
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

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
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	**År**	**Kommentar**
Kompletteringar inför relining	2022	Filmning av samtliga avloppsstammar samt komplettering av rensluckor
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
Byte av balkonger	2013	Byte av 1 balkong genomfördes 2012, resterande balkonger har bytts 2013, även byte av trösklar
Ny toalett i källare	2013	
Översyn av belysning i trapphus och korridorer	2013	Komplettering av glaskupor, ny LED-belysning samt rörelsevakter
Rengöring av hängrännor	2012	
Spolning och filmning avloppsstammar	2012	Spolning i badrum och kök samt filmning avloppsstammar
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
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
Relining av avloppsstammar	2023-24

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 uppmuntrar 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 58 % kvinnor och 42 % 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.

Föreningens ekonomi
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2031.

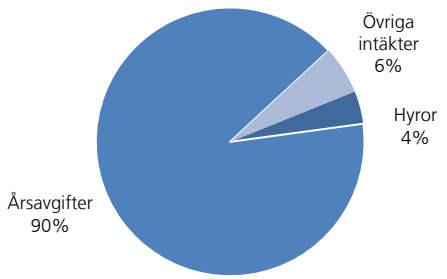
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 2,50 %.

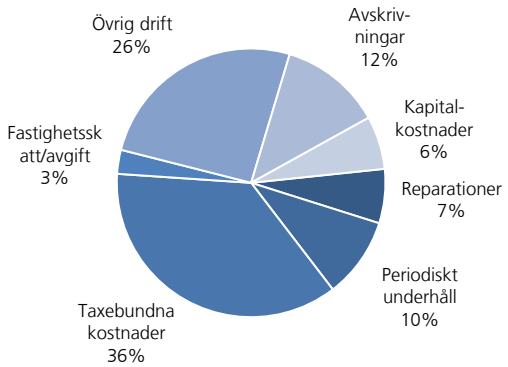
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2022**	**2021**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**883 263**	**505 191**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 444 491	1 410 816
Finansiella intäkter	3 647	792
Minskning kortfristiga fordringar	0	304
Ökning av kortfristiga skulder	0	91 954
	1 448 138	**1 503 866**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 116 764	1 000 857
Finansiella kostnader	88 258	88 936
Ökning av kortfristiga fordringar	16 279	0
Minskning av långfristiga skulder	36 000	36 001
Minskning av kortfristiga skulder	27 232	0
	1 284 533	**1 125 794**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 046 868**	**883 263**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**163 605**	**378 072**

*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 1 519 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

Inför reliningprojektet genomfördes kompletteringar av rensluckor samt filmades samtliga avloppsstammar

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 37
Tillkommande medlemmar: 7
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	638	622	607	592
Hyror/m² hyresrättsyta	1 179	1 157	1 129	1 102
Lån/m² bostadsrättsyta	1 660	1 677	1 695	1 173
Elkostnad/m² totalyta	22	15	12	12
Värmekostnad/m² totalyta	162	161	146	153
Vattenkostnad/m² totalyta	28	26	24	22
Kapitalkostnader/m² totalyta	42	43	40	33
Soliditet (%)	63	62	62	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	74	148	-2 038	-134
Nettoomsättning (tkr)	1 441	1 411	1 377	1 351

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	1 033 052	538 106	-53 954	548 900
S:a bundet eget kapital	**13 613 252**	**538 106**	**-53 954**	**13 129 100**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 485 688	-538 106	201 784	-7 149 367
Årets resultat	73 882	73 882	-147 830	147 830
S:a fritt eget kapital	**-7 411 806**	**-464 224**	**53 954**	**-7 001 536**
S:a eget kapital	**6 201 446**	**73 882**	**0**	**6 127 564**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	73 882
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 947 582
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-538 106
summa balanserat resultat	**-7 411 806**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	134 186
att i ny räkning överförs	**-7 277 620**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 441 316	1 410 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 175	0
Summa rörelseintäkter		**1 444 491**	**1 410 816**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-942 076	-867 169
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 377	-90 863
Personalkostnader	Not 6	-47 311	-42 825
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-169 234	-173 984
Summa rörelsekostnader		**-1 285 998**	**-1 174 841**
RÖRELSERESULTAT		**158 493**	**235 975**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 647	792
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 258	-88 936
Summa finansiella poster		**-84 611**	**-88 144**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**73 882**	**147 830**
ÅRETS RESULTAT		**73 882**	**147 830**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	8 757 336	8 924 195
Inventarier	Not 9	0	2 375
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 757 336**	**8 926 570**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**8 760 136**	**8 929 370**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		13 715	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	828 712	664 174
Summa kortfristiga fordringar		**842 427**	**664 174**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		246 146	244 514
Summa kassa och bank		**246 146**	**244 514**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 088 573**	**908 689**
SUMMA TILLGÅNGAR		**9 848 709**	**9 838 059**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 580 200	12 580 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 033 052	548 900
Summa bundet eget kapital		**13 613 252**	**13 129 100**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 485 688	-7 149 367
Årets resultat		73 882	147 830
Summa fritt eget kapital		**-7 411 806**	**-7 001 536**
SUMMA EGET KAPITAL		**6 201 446**	**6 127 564**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 358 432	3 394 432
Summa långfristiga skulder		**3 358 432**	**3 394 432**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 000	36 000
Leverantörsskulder		83 406	113 893
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	169 425	166 170
Summa kortfristiga skulder		**288 831**	**316 063**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**9 848 709**	**9 838 059**

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	**2022**	**2021**
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	Fullt avskrivet	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	**2021**
Årsavgifter	1 303 875	1 272 073
Hyror bostäder	50 702	49 769
Hyror förråd	6 500	11 200
Kabel-TV intäkter	27 000	28 200
Bredbandsintäkter	49 608	49 608
Överlåtelse/pantsättning	3 623	0
Öresutjämning	8	-34
	1 441 316	**1 410 816**

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	**2022**	**2021**
	Försäkringsersättning	2 364	0
	Återbäring försäkringsbolag	500	0
	Övriga intäkter	311	0
		3 175	**0**

Not 4	DRIFTKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	44 000	44 000
	Hissbesiktning	1 915	0
	Gemensamma utrymmen	10 411	11 187
	Gård	314	0
	Serviceavtal	3 787	3 678
	Förbrukningsmateriel	400	0
	Brandskydd	7 020	3 625
	Fordon	0	785
		67 847	**63 275**
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	48 300	0
	Tvättstuga	0	61 748
	Lås	3 360	7 990
	Installationer	0	11 385
	VVS	2 386	0
	Ventilation	0	7 500
	Elinstallationer	0	19 339
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	863
	Hiss	3 453	9 927
	Skador/klotter/skadegörelse	2 046	0
	Vattenskada	29 403	0
		88 948	**118 752**
	Periodiskt underhåll		
	VVS	134 187	53 954
		134 187	**53 954**
	Taxebundna kostnader		
	El	46 008	30 522
	Värme	338 740	337 156
	Vatten	58 604	53 501
	Sophämtning/renhållning	57 001	55 635
		500 353	**476 814**
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	24 924	23 482
	Kabel-TV	36 520	34 935
	Bredband	49 804	58 023
		111 248	**116 440**
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**39 494**	**37 934**
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**942 076**	**867 169**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2022**	**2021**
	Kreditupplysning	0	313
	Medlemsinformation	876	0
	Juridiska åtgärder	10 875	1 719
	Revisionsarvode extern revisor	18 000	17 500
	Föreningskostnader	17 809	17 092
	Fritids- och trivselkostnader	336	0
	Förvaltningsarvode	39 593	39 524
	Administration	9 708	6 614
	Konsultarvode	25 250	3 251
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 850
		127 377	**90 863**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2022**	**2021**
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	11 311	6 825
		47 311	**42 825**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2022**	**2021**
	Byggnad	46 373	46 373
	Förbättringar	120 486	120 486
	Inventarier	2 375	7 125
		169 234	**173 984**

Not 8	BYGGNADER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 662 397	11 662 397
	Utgående anskaffningsvärde	**11 662 397**	**11 662 397**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 738 202	-2 571 343
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 859	-166 859
	Utgående avskrivning enligt plan	**-2 905 061**	**-2 738 202**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**8 757 336**	**8 924 195**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 545 776	1 545 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	20 600 000
		53 400 000	**39 000 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	39 000 000
		53 400 000	**39 000 000**

Not 9	INVENTARIER	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 650	60 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	**60 650**	**60 650**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-58 275	-51 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 375	-7 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-60 650**	**-58 275**
	Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**2 375**

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	**2 800**

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	**2022-12-31**	**2021-12-31**
	Skattekonto	15 704	15 674
	Skattefordran	7 641	9 201
	Klientmedel hos SBC	202 691	413 703
	Fordringar kreditfakturor	4 645	551
	Räntekonto hos SBC	598 030	225 045
		828 712	**664 174**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	548 900	1 649 186
Reservering enligt stadgar	538 106	548 900
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-53 954	-1 649 186
Vid årets slut	**1 033 052**	**548 900**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors-ändringsdag
Länsförsäkringar	2,980 %	233 151	235 647	2026-03-30
Länsförsäkringar	1,900 %	1 070 656	1 081 660	2027-03-31
Länsförsäkringar	2,880 %	2 090 625	2 113 125	2024-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		**3 394 432**	**3 430 432**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	-36 000	
		3 358 432	**3 394 432**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 214 432 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

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	6 050 000	6 050 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	36 000	36 000
Sociala avgifter	11 311	6 825
Avgifter och hyror	122 114	123 345
	169 425	**166 170**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av 11 vertikala och två horisontella avloppstammar samt installation av duschkabin i källare

Styrelsens underskrifter

Lund den 11 / 4- 2023

Jan Schollin
Ordförande

Gracijela Charlott Bozovic
Ledamot

Anna Kornhall
Ledamot

Eva Ing-Mari Redmo Emanuelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5- 2023
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Building a better
working world

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 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 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 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. 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 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.

Building a better
working world

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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 räkenskaperna. 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 8 maj 2023

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 336 459	1 303 875	1 303 875
Hyror bostäder	54 243	50 702	51 013
Hyror förråd	12 000	6 500	10 700
Kabel-TV intäkter	28 080	27 000	27 000
Bredbandsintäkter	49 608	49 608	49 608
Överlåtelse/pantsättning	0	3 623	0
Öresutjämning	0	8	0
Försäkringsersättning	0	2 364	0
Återbäring försäkringsbolag	0	500	0
Övriga intäkter	0	311	0
	1 480 390	**1 444 491**	**1 442 196**
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-48 000	-44 000	-48 000
Hissbesiktning	2 000	-1 915	-2 300
Gemensamma utrymmen	-6 500	-10 411	-6 000
Gård	0	-314	0
Serviceavtal	-4 000	-3 787	-3 700
Förbrukningsmateriel	-500	-400	-1 000
Brandskydd	-4 000	-7 020	-400
	-61 000	**-67 847**	**-61 400**
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	-48 300	-50 000
Lås	-3 000	-3 360	-5 000
Installationer	0	0	-4 000
VVS	-5 000	-2 386	-5 000
Elinstallationer	-5 000	0	0
Hiss	-3 000	-3 453	-8 500
Skador/klotter/skadegörelse	-3 000	-2 046	0
Vattenskada	0	-29 403	0
	-39 000	**-88 948**	**-72 500**
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-10 000
VVS	-2 500 000	-134 187	-2 000 000
	-2 500 000	**-134 187**	**-2 010 000**
Taxebundna kostnader			
El	-51 000	-46 008	-35 000
Värme	-380 000	-338 740	-340 000
Vatten	-62 000	-58 604	-48 000
Sophämtning/renhållning	-67 000	-57 001	-56 000
	-560 000	**-500 353**	**-479 000**
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-24 924	-24 000
Kabel-TV	-28 080	-36 520	-36 000
Bredband	-50 000	-49 804	-49 600
	-104 080	**-111 248**	**-109 600**
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-39 494	-38 000
	-36 000	**-39 494**	**-38 000**

	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	-876	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-10 875	-5 000
Revisionsarvode extern revisor	-20 000	-18 000	-18 000
Föreningskostnader	-18 000	-17 809	-18 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-336	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-39 593	-40 000
Administration	-7 000	-9 708	-5 000
Konsultarvode	0	-25 250	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 930	-4 800
	-93 000	**-127 377**	**-92 800**
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-7 000	-11 311	-7 000
	-43 000	**-47 311**	**-43 000**
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-47 000	-46 373	-47 000
Förbättringar	-121 000	-120 486	-121 000
Inventarier	0	-2 375	-8 000
	-168 000	**-169 234**	**-176 000**
SA RÖRELSENS KOSTNADER	**-3 604 080**	**-1 285 998**	**-3 082 300**
RÖRELSERESULTAT	**-2 123 690**	**158 493**	**-1 640 104**
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	1 500	3 617	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	30	0
Låneräntor	-88 000	-88 010	-103 000
Övriga räntekostnader	0	-248	0
	-86 500	**-84 611**	**-103 000**
RESULTAT	**-2 210 190**	**73 882**	**-1 743 104**

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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 räkenskapssåret. 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