

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalys	10
- noter	11
- underskrifter	13

## **Brf Tendern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

### **FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### **Verksamheten**

##### **Allmänt om verksamheten**

Styrelsen för brf Tendern i Lund avger härmed redovisning för föreningens verksamhet år 2022.

##### Styrelse

Johan Jacobsson, ordförande (vald till 2023)

Johan Andersson, sekreterare (vald till 2024)

Johan Åberg, kassör (vald till 2023)

Shahad Lund, ledamot (vald till 2023)

Jacob Nellgård, ledamot (vald till 2023)

Christian Skoog, ledamot (vald till 2024)

Freja Davidsson-Bremborg, suppleant (vald till 2023)

Ebba Nord, suppleant (vald till 2024)

##### Företroendevalda revisorer

Ingela Byström, ordinarie (vald till 2024)

Viktoria Nebeling, ordinarie (vald till 2023)

Lars Gunnarsson, suppleant (vald till 2024)

##### I tur att avgå

I styrelsen: Johan Jacobsson, Johan Åberg, Shahad Lund, Jacob Nellgård, Freja Davidsson-Bremborg

Som revisor: Viktoria Nebeling

##### Fastighetsskötseln

Vice värd Susanne Åberg

Lokalvårdare David Åberg

##### Föreningsfrågor

Ordinarie årsmöte för föreningen hölls 16 juni 2022. Styrelsen har under året som gått haft 8 protokollförda sammanträden.

##### Överlåtelse

Under året har följande lägenheter i fastighetens bytt ägare:

lgh 4 (2022-09-26)

lgh 9 (2022-05-15)

lgh 12b (2022-12-23)

lgh 22,27 (2022-12-28)

lgh 47 (2022-10-18)

Samtliga överlåtelse har godkänts av styrelsen och de nya medlemmarna hälsas varmt välkomna till föreningen.

##### Försäkringar

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Folksam med fullvärdesgaranti. I denna ingår skadedjurs-försäkring hos Anticimex.

# Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

## Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Tondern 1 med äganderätt. Fastighetens adress är Eldaregatan 2 och Lokföraregatan 11 i Lund.

I fastigheten finns 45 lägenheter. Antalet medlemmar vid årets början var 78 stycken, vid årets slut var antalet 77 stycken. Anledningen till att medlemsantalet överskrider antalet bostadsrätter i föreningen är att en lägenhet kan ha fler än en ägare. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Abonnemang för bredband, TV, IP-telefon och el är kollektivt för föreningen, där en individuell debitering läggs på månadsavgiften och den faktiska elförbrukningen läses av en gång om året och vid behov justeras.

Årsavgiften under året var 656 kr / kvm (från 1/1 2023: 675 kr / kvm)

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Talenom Consulting AB i Malmö.

Efter 2020 och 2021 års planerade och förhållandevis höga underhållskostnader företogs under 2022 inga större arbeten i föreningen utöver sedvanligt underhåll och mindre reparationer, varför årets resultat ligger i paritet med det förväntade. Under 2023 finns inte heller några omfattande reparations- och underhållsarbeten inplanerade, varför vi även under kommande år beräknas göra ett plusresultat.

Utöver sedvanlig amortering har föreningen under året betalat av ett lån och gjort en extra amortering på ett annat om sammanlagt 1 413 000 kr.

Den självförvaltning av fastighetens yttre och inre som föreningen påbörjade 2017 fortsatte även under detta år, och även under kommande år avser vi att sköta vaktmästeri och trädgård inom föreningen med hjälp av de boendes insatser.

Föreningens byggnader är uppförda år 1944.

Under senare år har följande större reparationer/underhåll utförts:

1987	Utbyte av fönster, balkonggolvvåtgärdade och nya balkongskydd uppsatta
1998	Vattenledningar utbytta
2002-03	Utbyte av avloppsstammar samt helrenovering av fastighetens badrum med fuktspärr enligt då gällande regler.
2002-03	Omläggning av elledningar i gemensamma utrymmen; föreningen har sedan dess central elmätare för alla lägenheter. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för den egna lägenhetens elledningar.
2003	Säkerhetsdörrar (Daloc) installerade till alla lägenheter
2005	Cirkulationspumpar utbytta
2008-09	Balkongrenovering samt fuktskyddade klinkerplattor
2011	Nya torktumlare
2012	Nya tvättmaskiner
2013	Ny avfuktare installerad i torkrum 1,
2013	Fiber installeras
2017	Spolning av fastighetens avloppsledningar
2018	Ny avfuktare installerad i torkrum 2
2019	Byte elserviser / stigarledningar i 2D

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

2020	Takreovering
2020	Ny värmväxlare installerad
2020	Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och energibesiktning genomförd
2020	Radonmätning genomförd
2021	Byte elserviser / stigarledningar i alla trapphus utom 2D

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningen har för närvarande två lån med tremånadersränta som höjts ytterligare till följd av Riksbankens höjda reporäntor. Hösten 2023 löper föreningens nuvarande bundna elpris ut, vilket i dagsläget medför en svårbedömd kostnadsökning.

### Ekonomi

Under 2022 gjordes ingen höjning av årsavgiften. 1 januari 2023 höjdes avgiften med 3 % och en liknande höjning beräknas ske januari 2024.

Årets resultat på 243 312 kronor föreslås balanseras till nästa år.

### Föreningens lån per 2022-12-31:

Lån 1	1 297 500	3,87 % ränta
Lån 2	1 516 357	1,14 % ränta
Lån 3	1 138 000	3,77 % ränta

Totalt belåning per 2022-12-31: 3 951 857 kr (2021-12-31: 5 478 397 kr).

Under räkenskapsåret har föreningen amorterat 1 526 540 kr, inkluderar både planerliga och extra amorteringar.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten är 48 800 000 kr, fördelat på

Byggnad	23 800 000 kr
Mark	25 000 000 kr
	48 800 000 kr

Föreningens säte är Lund.

## Brf Tendern i Lund

Org.nr. 745000-0422

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr om annat ej anges

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 695	1 706	1 697	1 711
Resultat efter finansiella poster	243	-57	-2 725	103
Soliditet (%)	-36,82	-31,21	-28,30	26,18
Balansomslutning	3 137	4 481	4 740	5 316
Årsavgift / kvm (kr)	656	656		
Skuldsättning / kvm (kr)	1 824	2 499		
Sparande / kvm (kr)	308	755		
Räntekänslighet (%)	2,45	3,41		
Energikostnad / kvm (kr)	200	212		

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Årsavgift / kvm boyta

Årsavgift fördelad per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning / kvm

Total skuld vid årets utgång fördelad per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Sparande / kvm

Total besparing vid årets utgång fördelad per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Räntekänslighet

Procentuell ökning av årsavgift som fordras för att kompensera för en procents ökning i ränta på föreningens räntebärande skulder

Energikostnad / kvm

Kostnader för uppvärmning, el och vatten fördelade per kvadratmeter upplåten för bostadsrätt

### Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 500	0	-1 381 953	-57 195	-1 398 648
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Balanseras i ny räkning	0	0	-57 195	57 195	0
Årets resultat	0	0	0	243 312	243 312
Belopp vid årets utgång	40 500	0	-1 439 148	243 312	-1 155 336

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 439 148
Årets resultat	243 312
	<hr/>
	-1 195 836

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-1 195 836
	<hr/>
	-1 195 836

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

# Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning		1 694 593	1 706 495
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 694 593</b>	<b>1 706 495</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-943 036	-1 243 844
Personalkostnader	2	-148 173	-162 989
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-300 552	-314 754
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 391 761</b>	<b>-1 721 587</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>302 832</b>	<b>-15 092</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 455	3 966
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 975	-46 069
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 520</b>	<b>-42 103</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>243 312</b>	<b>-57 195</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>243 312</b>	<b>-57 195</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>243 312</b>	<b>-57 195</b>

**Brf Tjern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader och mark	4	2 305 411	2 591 513
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	14 450
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 305 411</b>	<b>2 605 963</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 305 411</b>	<b>2 605 963</b>

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		50 235	57 553
Övriga fordringar		1 264	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		56 105	40 543
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>107 604</b>	<b>98 096</b>

**Kassa och bank**

Kassa och bank		724 036	1 776 721
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>724 036</b>	<b>1 776 721</b>

<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>831 640</b>	<b>1 874 817</b>
------------------------------------	--	----------------	------------------

<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 137 051</b>	<b>4 480 780</b>
-------------------------	--	------------------	------------------



**Brf Tendern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser	40 500	40 500
Fond för yttre underhåll	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>40 500</b>	<b>40 500</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat	-1 439 148	-1 381 953
Årets resultat	243 312	-57 195
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 195 836</b>	<b>-1 439 148</b>

**Summa eget kapital**

	-1 155 336	-1 398 648
--	------------	------------

**Långfristiga skulder**

6

Övriga skulder till kreditinstitut	3 863 817	4 339 357
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>3 863 817</b>	<b>4 339 357</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	88 040	1 139 040
Leverantörsskulder	55 108	61 672
Skatteskulder	7 072	6 024
Övriga skulder	11 284	24 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	267 066	309 092
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>428 570</b>	<b>1 540 071</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

	<b>3 137 051</b>	<b>4 480 780</b>
--	------------------	------------------

# Brf Tendern i Lund

Org.nr. 745000-0422

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		302 832	-15 092
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		300 552	314 754
Erhållen ränta mm		4 455	3 966
Erlagd ränta		-63 975	-46 069
Betald inkomstskatt		1 048	833
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>544 912</b>	<b>258 392</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		7 318	1 820
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-16 826	1 504
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		-6 564	-85 356
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		-54 985	21 829
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>473 855</b>	<b>198 189</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	4	0	0
Förvärv av maskiner och andra tekniska anläggningar	5	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		-1 051 000	1 000 000
Amortering långfristiga lån		-475 540	-1 139 040
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 526 540</b>	<b>-139 040</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-1 052 685</b>	<b>59 149</b>
Likvida medel vid årets början		1 776 721	1 717 572
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>724 036</b>	<b>1 776 721</b>

**NOTER****Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

**Noter till resultaträkningen**

<b>Not 2 Personal</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantal anställda	0,20	0,20
	0,20	0,20
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	39 150	51 850
	39 150	51 850
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	74 000	72 000
	74 000	72 000
Sociala kostnader	35 023	39 139
Summa styrelse och övriga	148 173	162 989

I sociala kostnader ingår sociala avgifter om 35 023 kr samt FORA-försäkring om 200 kr.

# Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

## NOTER

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Fastighetskostnader	4 044	5 894
Vatten avlopp	64 514	82 001
Renhållning	60 317	60 639
Reparation & underhåll fastigheten	18 020	273 926
Fastighetsavgift	68 355	65 655
Underhåll trädgård	5 736	1 180
El	107 517	106 015
Fjärrvärme	372 135	399 045
Förbrukningsinventarier	789	2 517
Tele och post	0	5 940
Bredbandsbolaget	139 292	137 891
Försäkringar	23 879	33 248
Redovisningstjänster	67 829	60 437
IT-tjänster	941	791
Bankkostnad	3 148	2 945
Föreningsavgifter	5 720	5 660
Övriga externa utgifter	800	60
	<hr/> 943 036	<hr/> 1 243 844

## Noter till balansräkningen

<b>Not 4 Byggnader och mark</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	9 002 970	9 002 970
Utgående anskaffningsvärden	9 002 970	9 002 970
Ingående avskrivningar	-6 411 457	-6 125 355
Årets avskrivningar	-286 102	-286 102
Utgående avskrivningar	-6 697 559	-6 411 457
Redovisat värde	<hr/> 2 305 411	<hr/> 2 591 513

<b>Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	355 117	355 117
Utgående anskaffningsvärden	355 117	355 117
Ingående avskrivningar	-340 667	-312 015
Årets avskrivningar	-14 450	-28 652
Utgående avskrivningar	-355 117	-340 667
Redovisat värde	<hr/> 0	<hr/> 14 450

# Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

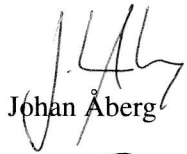
## NOTER

Not 6 Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller mellan 2 och 5 år	352 160	556 160
Förfaller senare än 5 år	3 511 657	3 783 197
	<hr/> 3 863 817	<hr/> 4 339 357

## Övriga noter

Not 7 Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 871 375	5 871 375

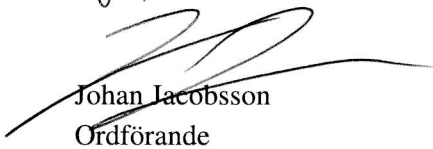
LUND 2023-06-15



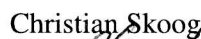
Johan Åberg



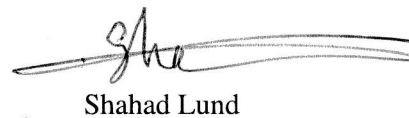
Johan Andersson



Johan Jacobsson  
Ordförande



Christian Skoog

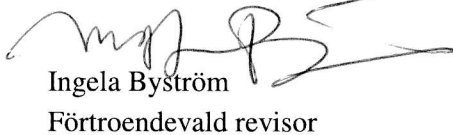


Shahad Lund

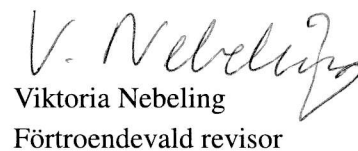


Jacob Nellgård

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15/6 2023



Ingela Byström  
Förtroendevald revisor



Viktoria Nebeling  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Tendern i Lund, org.nr. 745000-0422

Räkenskapsår: 2022-01-01 – 2022-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående tid och får härmed lämna följande revisionsberättelse.

För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman för den tid revisionen avser:

- Fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen
- Godkänner styrelsens förslag till disposition av årets resultat

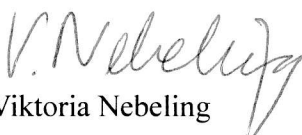
Den företagna revisionen har dock gett anledning till följande anmärkningar.

Det egna kapitalet i föreningen är förbrukat (-1 195 836 kr). Styrelsen har, trots att det egna kapitalet förbrukades redan vid utgången av verksamhetsåret 2020, inte vidtagit några åtgärder, så som att höja avgiften, för att stärka föreningens finansiella ställning.

Styrelsen upprättade under 2021 en underhållsplan. Avsättningen till den visar på ett minimum av 300 000 kr/år i avsättning för att långsiktigt kunna underhålla föreningens tillgångar (byggnader och installationer). Denna avsättning ryms inte inom föreningens ekonomi och styrelsen har inte vidtagit några åtgärder för att åstadkomma detta.

Vi avråder därför föreningsstämman från att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2023-06-15

  
Viktoria Nebeling

  
Ingela Byström

Till medlemmarna i brf Tendern

I årets revisionsberättelse riktar revisorerna en tydlig kritik mot oss i styrelsen och det arbete vi utfört under år 2022, ett arbete under det gångna året som vi här vill förklara och försvara. De beslut vi tagit under tidigare år kan vi också förklara, men eftersom årsmötet beviljat ansvarsfrihet för dessa år så fokuserar vi här på 2022.

Inledningsvis önskar vi i styrelsen understryka att en bostadsrättsförening bedrivs enligt självkostnadsprincipen, det vill säga att den inte har något vinstsyfte. Om vi som brf under ett specifikt år uppvisar ett positivt eller negativt resultat är av mindre vikt; det väsentliga är att vi har ett kassaflöde som är tillräckligt positivt för att täcka amorteringar, den löpande driften och de kommande årens underhåll. Så länge vi har detta är föreningens ekonomi trygg. Av den kassaflödesanalys som återfinns på sidan 10 i årets verksamhetsberättelse kan utläsas att vi uppvisar positiva siffror, även då vi – som under 2021 – har underhålls- och reparationskostnader i den utsträckning att vårt rörelseresultat går med ett litet minus.

(1)

I revisionsberättelsen påpekas att ”det egna kapitalet i föreningen är förbrukat (-1 195 836 kr)”. Uppgiften stämmer, men en förening får lov att ha negativt eget kapital så länge löpande och långsiktiga kassaflödena inte är bristande.

För bostadsrättsföreningar finns i dagsläget två olika sätt att upprätta en årsredovisning på – K2 eller K3 – där vi i brf Tendern tillämpar det förenklade K2. Vilket regelverk som används påverkar inte föreningens faktiska ekonomi, men det finns skillnader som medför att årsredovisningar kan skilja sig drastiskt åt.

Som framkommer av verksamhetsberättelsen renoverades fastighetens tak år 2020 (samtidigt som vi också bytte ut vår gamla värmeväxlare). Denna – med tanke på husets ålder – fullt rimliga och därtill nödvändiga renovering kostade inklusive projekthandledning omkring 2,8 miljoner. Detta tak bör under normala omständigheter inte behöva bytas ut inom de närmaste fyrtio åren, men i K2-regelverket får inte kostnaden skrivas av under en fyrtioårsperiod utan grundprincipen är att ”återställande reparation” måste kostnadsföras omedelbart och alltså bokföras under det aktuella verksamhetsåret – vilket i sin tur fått som konsekvens att vi sedan 2020 har haft ett negativt eget kapital.

Detta innebär inte att föreningen befinner sig på ekonomiskt obestånd. Det finns ett stort, oredovisat övervärde i fastigheten som framkommer vid en jämförelse mellan fastighetens taxeringsvärde (se s. 4) och vårt redovisade värde (se s. 12). Styrelsen skulle kunna skriva upp värdet på fastigheten för att ”snygga till” siffrorna, men åtgärden skulle inte påverka föreningens faktiska – goda – ekonomi.

”Det egna kapitalet” finns inte på ett separat bankkonto. Det är en siffra på ett papper som till följd av en omfattande renovering och ett regelverk står på minus sedan några år tillbaka, men som om några år återigen kommer att visa på ett plus.

(2)

I revisionsberättelsen påpekas vidare att styrelsen ”inte vidtagit några åtgärder, så som att höja avgiften, för att stärka föreningens finansiella ställning”. Det stämmer att vi inte höjde årsavgiften

under år 2022, men vi vill här understryka att ekonomin i en brf inte uteslutande beror på vilka inkomster man har utan i lika hög utsträckning på de utgifter som finns. Med andra ord: En styrelse kan vidta andra åtgärder än avgiftshöjning för att uppnå det önskvärda syftet! Bland de åtgärder som skedde under 2022 återfinns att ni medlemmar – via medlemsutskicket – uppmanades att dels minska vattenförbrukningen, dels att byta ut gamla tätninglistor i fönster för att spara energi, i en strävan att minska dessa faktiska kostnader. Naturligtvis finns fler än en förklaring till att föreningens kostnader för vatten och fjärrvärme minskade under året, men noterbart är att den kostnadssänkning som skedde på dessa poster motsvarar inkomsten från en normal höjning av årsavgiften.

(3)

Revisionsberättelsens tredje kritik mot styrelsen rör avsättning för framtida underhåll. Precis som revisorerna framhåller bör en välskött bostadsrättsförening ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov, där vi i styrelsen vill understryka att detta sparande görs i vår brf i en omfattning som motsvarar förväntade, framtida renoveringsbehov.

I verksamhetsberättelsen finns ett antal nyckeltal (se s. 5) varav ett rör just sparande, där det framgår att vi under 2022 hade en siffra runt 300 kr/kvm, vilket utifrån HSB:s riktvärden betraktas som "högt" (<https://www.hsb.se/bostadsrattskollen/nyckeltal/sparande/>). I jämförelse med föregående år är siffran betydligt lägre, vilket beror på att vi under 2022 valde att kraftigt amortera av på de lån vi har med rörlig ränta istället för att ha oförsvärbart mycket pengarna stående på ett bankkonto. Som framgår av bokslutet har vi numera ett bankkonto med en ekonomisk buffert som står mer i paritet med de utgifter vi förväntas få framöver.

I årets redovisning finns inga pengar avsatta till denna "underhållsfond", vilket inte är det samma som att föreningen inte "sätter av" pengar till framtida underhåll. Hade vi inte "satt av" pengar hade det aktuella nyckeltalet varit betydligt lägre än 300 kr/kvm. Underhållsfonden finns bara på pappret. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar. Det är bara några siffror i bokslutet. Att vi i årets bokföring inte "satte av" pengar till denna "underhållsfond" hänger samman med den första av revisorernas kritik, då en avsättning resulterat i att siffran för det egna kapitalet sett sämre ut – vilket skulle kunna missuppfattas som att föreningens ekonomi inte är under kontroll.

När ni medlemmar tar ställning till revisorernas uppmaning vill vi som styrelse alltså be er rikta fokus på kassaflödet som är den siffra som verkligen talar om hur föreningens ekonomi ser ut. Så länge det är positivt spelar det mindre roll om vi under enstaka år gör ett minus eller att "det egna kapitalet" står på minus. Om några år vänder det och då går det snabbt mot positiva resultat på "pappret".

Lund 2023-06-21

/Styrelsen