

Bostadsrättsföreningen Lönngården

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Lönngården
746000-1733
Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

GA
FRB
AR
MB
AK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lönngården, 746000-1733, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1933-10-20. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2017-10-17 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>
Martin Majlöv	Ordförande	2022
Stefan Davidsson	Ledamot	2021
Maria Björklund	Ledamot	2022
Feroz Razwan	Ledamot	2022
Frida Rosén Babarik	Ledamot	2021
Arnold Kampoukeo	Ledamot	2022
Göran Alfred	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Charlotte HERNÄS	Suppleant	2022
------------------	-----------	------

Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

Valberedning

Marianne Heyl
Birgitta Björklund

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

GA FRB FR
BO MN
1/13 AK

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Malmö Obeliscen 5, 6, 7 och 8 i Malmö kommun med därpå uppförda byggnader med 183 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1935. Fastigheternas adresser är Lönngatan 36, 38, 40 och 42.

Föreningen upplåter 183 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
147	31	4	1

Total tomtarea: 9 311 kvm

Total bostadsarea: 9 626 kvm

Total lokalarea: 32 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-03-04.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Riksbyggen

Sydantenn

ISS Facility Services

Möllers städ

E.ON

E.ON

Securitas

Klottrets Fiende No 1

Sydantenn

Bengtssons Tvättmaskinservice

Sydantenn

Teknisk förvaltning

Kabel-TV och Bredband

Städning (tom 201231)

Städning (from 210101)

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Bevakning

Serviceavtal klottersanering

Serviceavtal dörrar

Serviceavtal tvättmaskiner

Serviceavtal kabel-TV och bredband

C

FRB
GA
MM
MS
PR
AV

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 410 252 kr och planerat underhåll för 36 250 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 av Riksbyggen.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 1 690 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 175 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Planterat syrener utmed Lönngatan	2018
Byte av elcentralerna i källarna	2018
Byte till Troax-förråd	2017
OVK	2015/2016
Relining av stammar	2015/2016
Byte av värmecentral	2013
Byte av ventiler för värme/vatten	2013
Byte av köksfönster	2013
Staket	2008/2009
Lås-/passerssystem	2008/2009
Installation av säkerhetsdörrar	2007
Byte av stuprör	2006
Tak	1999

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 27 juni 2020. Styrelsen har under året hållit 13 st protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

Teknisk förvaltning

Under året har styrelsen beslutat att köpa in teknisk förvaltning från Riksbyggen. I detta ingår även att utföra statuskontroller i lägenheter löpande. Detta kommer sedan att bli beslutsunderlag för framtida underhållsplaner.

Byte av städtjänstleverantör

I början av november bytte styrelsen ISS som leverantör av städtjänster i allmänna utrymmen. Möller städ tog istället över detta uppdrag.

L

GA TRB PR
M
AK

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2020 har 23 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 23 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 5 st (antal andrahandsuthyrningar 19-12-31: 3 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 222 medlemmar.
22 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
19 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 225 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 2021 då avgifterna höjdes med 10 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	6 591	6 371	6 171	5 943
Resultat efter finansiella poster	436	130	167	-24
Förändring av underhållsfond	1 654	679	410	362
Resultat efter fondförändringar	-1 218	-548	-243	338
Soliditet %	11	8	8	7
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	663	644	619	607
Årsavgift för lokal, kr / kvm	822	798	767	752
Driftskostnad, kr / kvm	427	441	398	386
Ränta, kr / kvm	23	25	21	19
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	175	70	69	68
Lån, kr / kvm	1 713	1 775	1 837	1 900
Snittränta (%)	1,35	1,42	1,14	0,98

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

<

FRB PR
GA MM
MS AK

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	166 400	1 451 369	-607	130 031
Disposition enligt föreningsstämma			130 031	-130 031
Avsättning till underhållsfond		1 690 000	-1 690 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-36 250	36 249	
Årets resultat				436 335
Vid årets slut	166 400	3 105 119	-1 524 327	436 335

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	129 424
Årets resultat före fondförändring	436 335
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-1 690 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	36 250
Summa över/underskott	-1 087 991

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 087 991

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

C

FRB PR
GA OB MM
AK

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	6 411 643	6 227 846
Övriga rörelseintäkter	3	178 951	143 073
Summa rörelseintäkter		6 590 594	6 370 919
		6 590 594	6 370 919
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-410 252	-352 092
Planerat underhåll	5	-36 250	-
Driftskostnader	6	-4 124 672	-4 255 358
Övriga kostnader	7	-363 126	-347 948
Personalkostnader	8	-128 956	-188 637
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-869 873	-854 799
Summa rörelsekostnader		-5 933 129	-5 998 834
Rörelseresultat		657 465	372 085
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 366	1 538
Räntekostnader		-222 496	-243 592
Summa finansiella poster		-221 130	-242 054
Resultat efter finansiella poster		436 335	130 031
Resultat före skatt		436 335	130 031
Årets resultat		436 335	130 031

C

FRB PR
GA
MM
MK
AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	16 167 772	16 909 681
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 088 572	1 030 200
		<u>17 256 344</u>	<u>17 939 881</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 256 344</u>	<u>17 939 881</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		38 664	12 152
Övriga fordringar		11 469	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	<u>499 097</u>	<u>333 550</u>
		549 230	345 704
Kassa och bank	13	<u>2 743 065</u>	<u>2 592 568</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 292 295</u>	<u>2 938 272</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 548 639</u>	<u>20 878 153</u>

C

FRB PR
GA MM
MB AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		166 400	166 400
Underhållsfond		3 105 119	1 451 369
		<u>3 271 519</u>	<u>1 617 769</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 524 327	-607
Årets resultat		436 335	130 031
		<u>-1 087 992</u>	<u>129 424</u>
Summa eget kapital		<u>2 183 527</u>	<u>1 747 193</u>
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	15 085 995	16 539 333
		<u>15 085 995</u>	<u>16 539 333</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 453 338	603 332
Leverantörsskulder		712 042	436 895
Skatteskulder		20 173	10 661
Övriga skulder		1 448	18 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 092 116	1 522 313
		<u>3 279 117</u>	<u>2 591 627</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 548 639</u>	<u>20 878 153</u>

<

TRB PR
GA SD MM
MB AD

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	657 465	372 085
Avskrivningar	869 873	854 799
	1 527 338	1 226 884
Erhållen ränta	1 366	1 538
Erlagd ränta	-222 496	-243 592
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 306 208	984 830
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-203 526	88 559
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-162 517	396 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	940 165	1 469 919
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-186 336	-69 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-186 336	-69 294
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-603 332	-603 332
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-603 332	-603 332
Årets kassaflöde	150 497	797 293
Likvida medel vid årets början	2 592 568	1 795 275
Likvida medel vid årets slut	2 743 065	2 592 568

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

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

C

FRB PR
GA MM
MB AR

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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	10-75 år
Markanläggningar	30 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

L

PR
GA NM
TRB
MA
AL

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	6 385 351	6 202 322
Årsavgifter lokaler	26 292	25 524
Summa	6 411 643	6 227 846

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Överlåtelseavgifter	28 232	31 101
Andrahandsuthyrningsavgifter	22 812	23 630
Övriga intäkter	34 907	9 442
Försäkringsersättningar	93 000	78 900
Summa	178 951	143 073

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	38 670	19 741
Armaturer, gemensamma utrymmen	27 856	2 069
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 520	66 726
VA & sanitet, installationer	291	3 902
Värme, installationer	34 000	57 502
Ventilation, installationer	1 730	12 306
El, installationer	10 539	16 295
Tele/TV/porttelefon, installationer	44 679	3 763
Övriga installationer	4 916	-
Vattenskador	173 027	159 788
Skadedjur	65 025	10 000
Summa	410 252	352 092

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Värme, installationer	36 250	-
Summa	36 250	-

FRB PR
SD AN
GA MB
DC

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsavgift/skatt	263 537	254 026
Teknisk förvaltning	1 075 184	1 267 052
Besiktningskostnader	77 425	25 538
Bevakningskostnader	10 442	7 851
Snöröjning	18 750	28 906
Serviceavtal	42 891	42 830
Förbrukningsmaterial	15 212	31 747
Övriga utgifter för köpta tjänster	24 719	14 067
El	167 141	204 813
Uppvärmning	1 258 003	1 311 845
Vatten och avlopp	487 060	435 053
Avfallshantering	190 793	170 618
Försäkringar	82 614	79 627
Systematiskt brandskyddsarbete	17 575	-
Kabel-TV	138 036	127 294
Bredband	255 289	254 092
Summa	4 124 672	4 255 358

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	7 467	-
Tele och post	10 340	10 376
Förvaltningskostnader	292 141	287 352
Revision	15 625	16 000
Jurist- och advokatkostnader	20 316	20 788
Bankkostnader	2 837	2 974
IT-tjänster	13 701	3 509
Övriga externa tjänster	-	3 125
Serviceavgifter till branschorganisationer	-	3 125
Övriga externa kostnader	700	700
Summa	363 126	347 948

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	98 125	143 625
Summa	98 125	143 625
Sociala avgifter	30 831	45 012
Summa	128 956	188 637

C

GA
TRB
MM
OK
AR

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	676 350	676 354
Markanläggningar	65 559	65 560
Inventarier, maskiner och installationer	127 964	112 885
Summa	869 873	854 799

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	19 729 304	19 729 304
-Mark	3 977 066	3 977 066
-Markanläggningar	2 005 348	2 005 348
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	25 711 718	25 711 718

Ingående avskrivningar

<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-8 107 877	-7 431 523
-Markanläggningar	-694 160	-628 600
	-8 802 037	-8 060 123
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-676 350	-676 354
-Årets avskrivning på markanläggning	-65 559	-65 560
	-741 909	-741 914

Utgående avskrivningar

-9 543 946 -8 802 037

Redovisat värde

16 167 772 16 909 681

Varav

Byggnader	10 945 077	11 621 427
Mark	3 977 066	3 977 066
Markanläggningar	1 245 629	1 311 188

Taxeringsvärden

Bostäder	115 000 000	115 000 000
Lokaler	203 000	203 000
Totalt taxeringsvärde	115 203 000	115 203 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>67 139 000</i>	<i>67 139 000</i>

GA TRB PR
SD MM
MB AR

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 268 844	1 199 550
	1 268 844	1 199 550
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	186 336	69 294
	186 336	69 294
Utgående anskaffningsvärden	1 455 180	1 268 844
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-238 644	-125 759
	-238 644	-125 759
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-127 964	-112 885
	-127 964	-112 885
Utgående avskrivningar	-366 608	-238 644
Redovisat värde	1 088 572	1 030 200

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	499 097	333 550
Summa	499 097	333 550

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 743 065	2 592 568
Summa	2 743 065	2 592 568

C

GA TRB PR
3D MM
MB AL

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 453 338	603 332
Förfaller 2-5 år från balansdagen	15 085 995	16 539 333
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	16 539 333	17 142 665

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	16 539 333	17 142 665
Summa	16 539 333	17 142 665

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,29 %	2022-08-28	2 669 247	-	95 000	2 574 247
SEB	1,32 %	2022-07-28	2 506 250	-	100 000	2 406 250
SEB	1,61 %	2023-11-28	7 217 720	-	245 000	6 972 720
SEB	0,69 %	2021-06-28	916 670	-	33 332	883 338
SEB	0,92 %	2024-09-28	3 832 778	-	130 000	3 702 778
Summa			17 142 665	-	603 332	16 539 333

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

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	328 552	328 550
Upplupna räntekostnader	1 207	1 251
Förutbetalda intäkter	513 114	417 242
Upplupna revisionsarvoden	16 000	16 000
Upplupna driftskostnader	233 243	759 270
Summa	1 092 116	1 522 313

Not 17 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	19 679 810	19 679 810
Summa ställda säkerheter	19 679 810	19 679 810

5

PR
FRB
GA
SD
MM
MB
AK

Underskrifter

Malmö, 2021-04-11



Martin Majlöv
Styrelseordförande



Stefan Davidsson



Maria Björklund



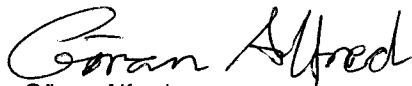
Feroz Razwan



Frida Rosén Babarik



Arnold Kampoukeo



Göran Alfred

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-11
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Building a better
working world

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lönngården org.nr 746000-1733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lönngården för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat och 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 revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



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 Brf Lönngården för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 trygghande 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 13/4 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

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 intäkter 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 intäkter

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 intäkter 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 intäkter.

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. Stadgarna 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 ianspråk tas 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 driftkostnader, 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

