



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lund Stinsen 3



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

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

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

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i 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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

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

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

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lund Stinsen 3

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2036.
- 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-01-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-06-21 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i LUND.

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

Styrelsen

Patrik Kühn	Ordförande
Petter Olofsson	Ledamot
Annika Åkerblom	Sekreterare
Henrik Ahlman	Ledamot
Ingar Nilsson	Ledamot

Christina Anderberg	Suppleant
Nelly Viebke	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Olsson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
--------------	------------------	---------------

Valberedning

Christa Hansson
Alicia Harkell
Charlotta Rempe

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2020-04-07. Extrastämma utfördes med anledning av förslag till nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STINSEN 3	2004	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 1947 och består av 1 flerbostadshus.

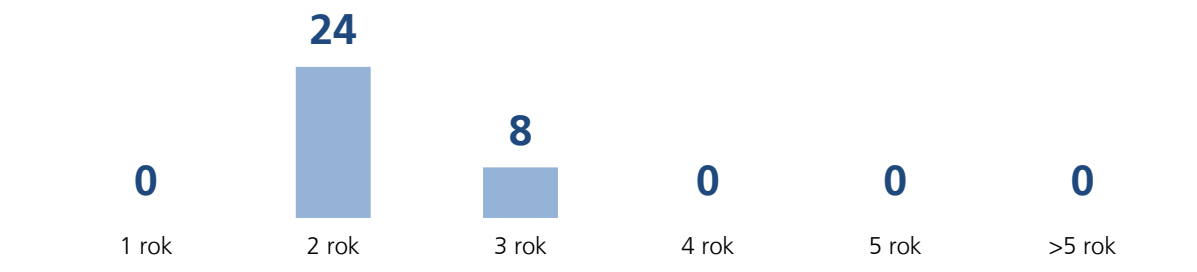
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 802 m², varav 1 736 m² utgör lägenhetsyta och 66 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	20 m ²	Tills vidare (3 månaders uppsägningstid).
Förråd	40 m ²	Tills vidare (3 månaders uppsägningstid).
Mobilantenn	1 m ²	2021-12-31 (6 månaders löpande uppsägningstid)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nya tvättmaskiner	2020	
Renovering av golv och konstruktion för avrinning för två trasiga balkonger	2020	
Nytt porttelefonisystem	2019	
Ny fjärrvärmeundercentral samt bland annat nya stamventiler, nya radiatorventiler och termostater	2013	
Nytt yttertak	2010	
Nya fogar i tegelfasaden och byte av vissa tegelbalkar	2010	
Renovering av trappuppgångar	2007	
Byte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar	2007	
Nytt elsystem	2005	
Nya horisontella avloppsstammar	2005	
Nya balkonger	1993	
Nya fönster	1983	
Nya kall- och varmvattenledningar	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Ny mangel		Ny maskin köps in då maskinen kräver kostsam reparation nästa gång så exakt årtal är oklart.
Nytt torkskåp		Ny maskin köps in då maskinen kräver kostsam reparation nästa gång så exakt årtal är oklart.
Toppning av asfalt på gårdsplanen	2021	Utredning planeras under 2021.
Målning av tak och väggar på gavelbalkonger	2021	
Lagning med mera av putsad sockel	2021	
Spolning av dagvattenledningar	2021	
Lagning och målning av träpanel på miljöhus	2021	Eventuellt.
Toppning av asfalt samt nya linjemarkeringar på parkering	2021	Flyttas sannolikt till 2022.
Cykeltak och/eller cykelförråd	2022	Utredning planeras under 2021.
Ny spygatt med mera	2022	Eventuellt.
Ny kallvattenservis	2022	
Ny VVC-pump	2023	
Nytt papptak på miljöhus	2023	
Nytt ställdon för tappvarmvatten med mera	2025	
Nya brandvarnare	2025	
Underållsspolning avloppsledningar	2025	
Ny styrventil för tappvarmvatten med mera	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Kraftringen AB
Elhandel	E.ON Energilösningar AB
Elnät	Kraftringen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Stadsbostäder
Service av undercentral för fjärrvärme	Svensk Energi Consult AB
Revision	Ernst & Young Aktiebolag
Fiberanslutning	Zitius Service Delivery Aktiebolag
Sophämtning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Gångbanerenhållning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Service av utrustning i tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice Aktiebolag

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

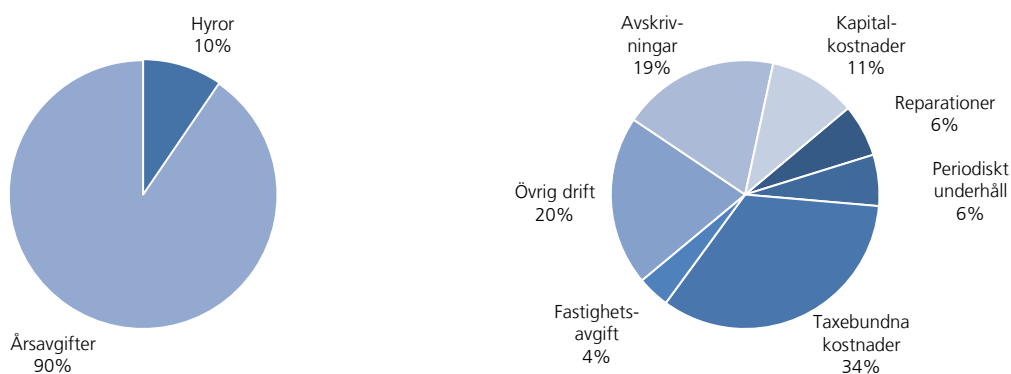
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	987 204	788 006
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 365 404	1 333 658
Finansiella intäkter	5	10
Ökning av kortfristiga skulder	26 235	23 123
	1 391 644	1 356 791
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	844 485	865 952
Finansiella kostnader	125 379	146 751
Ökning av kortfristiga fordringar	23 137	24 890
Minskning av långfristiga skulder	118 995	120 000
	1 111 996	1 157 593
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 266 852	987 204
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	279 648	199 198

*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 1 429 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

- Nya stadgar har antagits.
- Lån har omförhandlats.
- Ansökningar om renoveringar har hanterats (rivning av vägg samt ersättning av radiator med vattenburen handdukstork).
- Utemöbler till takterrassen har införskaffats.
- Balkonggolvet har renoverats.
- Ansökan om andrahandsuthyrning har prövats.
- En städdag/fixardag är genomförd.
- Förutsättningarna för sopsortering har förbättrats.
- Föreningens webbplats har lanserats.
- Nya tvättmaskiner har installerats.
- Element respektive termostat har bytts ut.
- Underhållspolning av avloppsledningar har utförts.
- Byte av dörr och renovering av vägg har hanterats.
- Obligatorisk ventilationskontroll och rengöring av ventilation har utförts.
- Avloppsrör har åtgärdats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	711	697	697	683
Hyror/m ² hyresrättsyta	273	273	273	341
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 123	5 192	5 261	5 509
Elkostnad/m ² totalyta	26	21	19	18
Värmekostnad/m ² totalyta	151	162	170	173
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	35	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	70	81	84	89
Soliditet (%)	65	65	65	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	168	80	287	222
Nettoomsättning (tkr)	1 364	1 334	1 331	1 311

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 736 m² bostäder och 66 m² lokaler.

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	14 599 963	0	0	14 599 963
Upplåtelseavgifter	813 528	0	0	813 528
Fond för yttre underhåll	1 982 934	416 000	-142 153	1 709 087
S:a bundet eget kapital	17 396 425	416 000	-142 153	17 122 578
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-126 870	-416 000	222 501	66 630
Årets resultat	168 436	168 436	-80 348	80 348
S:a fritt eget kapital	41 567	-247 564	142 153	146 977
S:a eget kapital	17 437 992	168 436	0	17 269 556

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	168 436
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	289 131
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 000
summa balanserat resultat	41 567

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	73 800
	115 367

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 363 656	1 333 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 748	60
Summa rörelseintäkter		1 365 404	1 333 658
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-747 269	-775 939
Övriga externa kostnader	Not 5	-97 217	-90 013
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 108	-240 617
Summa rörelsekostnader		-1 071 594	-1 106 569
RÖRELSERESULTAT		293 810	227 089
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-125 379	-146 751
Summa finansiella poster		-125 374	-146 741
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		168 436	80 348
ÅRETS RESULTAT		168 436	80 348

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	25 172 803	25 387 661
Inventarier	Not 8	49 000	61 250
Summa materiella anläggningstillgångar		25 221 803	25 448 911
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 221 803	25 448 911
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 397 986	1 095 590
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 011	29 567
Summa kortfristiga fordringar		1 428 002	1 125 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 428 002	1 125 217
SUMMA TILLGÅNGAR		26 649 805	26 574 128

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 413 491	15 413 491
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 982 934	1 709 087
Summa bundet eget kapital		17 396 425	17 122 578
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-126 870	66 630
Årets resultat		168 436	80 348
Summa fritt eget kapital		41 567	146 977
SUMMA EGET KAPITAL		17 437 992	17 269 556
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 175 345	3 200 000
Summa långfristiga skulder		7 175 345	3 200 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 718 660	5 813 000
Leverantörsskulder		92 059	65 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	225 749	226 410
Summa kortfristiga skulder		2 036 468	6 104 573
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 649 805	26 574 128

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier (Fiber)	10 år	10 år
Inventarier (Torktumlare)	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 233 700	1 209 508
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror parkering	42 000	40 600
Hyror förråd	6 000	2 500
Hyror antennplats	63 959	62 946
Öresutjämning	-3	44
	1 363 656	1 333 598

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 568	0
Övriga intäkter	180	60
	1 748	60

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 136	92 504
	Fastighetsskötsel beställning	0	538
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 624	0
	Snöröjning/sandning	0	1 688
	OVK Obl. Ventilationskontroll	23 800	0
	Myndighetstillsyn	0	8 125
	Bevakning	1 000	0
	Gård	250	0
	Serviceavtal	13 650	0
	Förbrukningsmateriel	8 751	5 953
	Brandskydd	0	1 885
	Fordon	288	0
		127 499	110 692
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 797	3 290
	Entré/trapphus	20 565	0
	Lås	3 206	0
	VVS	35 464	0
	Värmeanläggning/undercentral	1 725	9 452
	Elinstallationer	4 992	10 971
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 415
	Fasad	2 348	0
	Balkonger/altaner	0	537
		76 097	28 665
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	44 153
	VVS	30 925	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	98 000
	Balkonger/altaner	42 875	0
		73 800	142 153
	Taxebundna kostnader		
	El	47 001	38 349
	Värme	272 295	292 545
	Vatten	45 040	62 791
	Sophämtning/renhållning	38 469	35 818
		402 804	429 502
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 301	19 823
		20 301	19 823
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 768	45 104
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	747 269	775 939

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	555	1 332
	Revisionsarvode extern revisor	17 813	17 750
	Föreningskostnader	438	2 181
	Styrelseomkostnader	538	0
	Fritids- och trivselkostnader	198	343
	Förvaltningsarvode	37 360	37 064
	Förvaltningsarvoden övriga	644	644
	Administration	1 800	3 595
	Korttidsinventarier	4 692	0
	Konsultarvode	28 040	19 959
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 140	7 145
		97 217	90 013

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	214 858	214 858
	Inventarier	12 250	25 759
		227 108	240 617

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 500 096	27 500 096
	Utgående anskaffningsvärde	27 500 096	27 500 096
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 112 435	-1 897 577
	Årets avskrivningar enligt plan	-214 858	-214 858
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 327 293	-2 112 435
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 172 803	25 387 661
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 014 275	6 014 275
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 904 000	13 904 000
	Taxeringsvärde mark	12 400 000	12 400 000
		26 304 000	26 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	26 200 000	26 200 000
	Lokaler	104 000	104 000
		26 304 000	26 304 000

Not 8	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	190 045	190 045
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	190 045	190 045
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-128 795	-103 036
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 249	-25 759
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-141 044	-128 795
	Redovisat restvärde vid årets slut	49 001	61 250

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	114 179	89 767
	Skattefordran	16 955	18 619
	Klientmedel hos SBC	1 266 852	987 204
		1 397 986	1 095 590

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	20 597	20 301
	Förvaltningsarvode	9 414	9 266
		30 011	29 567

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 709 087	1 293 087
	Reservering enligt stadgar	416 000	416 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-142 153	0
	Vid årets slut	1 982 934	1 709 087

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,540 %	1 600 000	1 600 000	2021-01-25
Handelsbanken	-	0	2 300 000	Löst
Swedbank	2,350 %	1 600 000	1 600 000	2025-01-24
Handelsbanken	-	0	2 583 000	Löst
Sparbanken	-	0	930 000	Löst
SEB	0,900 %	5 694 005	0	2023-03-28
Summa skulder till kreditinstitut		8 894 005	9 013 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 718 660	-5 813 000	
		7 175 345	3 200 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 300 705 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 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 985 000	9 985 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	3 348	3 453
Värme	43 023	42 253
Extern revisor	17 000	17 000
Ränta	5 991	14 564
Avgifter och hyror	156 387	104 986
Tvättstuga	0	44 153
	225 749	226 409

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Klagomål på porlande ljud har utretts.
- Ansökan om andrahandsuthyrning har prövats.
- Delar av lån har betalats av och ett lån har omförhandlats.
- Utredning om installation av laddplatser är påbörjad.
- Antennförstärkaren har programmerats om.
- Förberedelsearbete för rensning av cyklar är utfört.

Styrelsens underskrifter

LUND den 24 / 4 2021



Patrik Kühn
Ordförande



Petter Olofsson
Ledamot



Annika Åkerblom
Sekreterare

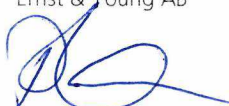


Henrik Ahlman
Ledamot



Ingar Nilsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lund Stinsen 3 - 769610-3345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lund Stinsen 3 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 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. 

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 Lund Stinsen 3 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 tryggsamt 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 11 maj 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 233 000	1 233 700	1 233 000
Hyror lokaler	18 000	18 000	18 000
Hyror parkering	42 000	42 000	42 000
Hyror förråd	6 000	6 000	4 000
Hyror antennplats	60 000	63 959	60 000
Öresutjämning	0	-3	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 568	0
Övriga intäkter	0	180	0
	1 359 000	1 365 404	1 357 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-97 000	-78 136	-87 000
Fastighetsskötsel beställning	-1 000	0	-1 000
Fastighetsskötsel gård beställning	0	-1 624	0
Snöröjning/sandning	-25 000	0	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-23 800	-16 000
Bevakning	0	-1 000	0
Gård	-1 000	-250	-1 000
Serviceavtal	-14 000	-13 650	-14 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-8 751	-3 000
Fordon	0	-288	0
	-142 000	-127 499	-147 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-27 000	0	0
Tvättstuga	0	-7 797	0
Entré/trapphus	0	-20 565	0
Lås	0	-3 206	0
VVS	0	-35 464	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-1 725	0
Elinstallationer	0	-4 992	0
Fasad	0	-2 348	0
Balkonger/altaner	0	0	-42 875
	-27 000	-76 097	-42 875
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	0	-66 368
Installationer	-10 000	0	0
VVS	0	-30 925	-10 000
Ventilation	0	0	-26 000
Fasad	-48 000	0	0
Balkonger/altaner	-46 000	-42 875	0
Mark/gård/utemiljö	-48 000	0	0
	-152 000	-73 800	-102 368
Taxebundna kostnader			
El	-40 000	-47 001	-34 000
Värme	-305 000	-272 295	-308 000
Vatten	-63 000	-45 040	-49 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-38 469	-40 000
	-446 000	-402 804	-431 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-21 000	-20 301	-21 000
	-21 000	-20 301	-21 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-46 000	-46 768	-45 133
	-46 000	-46 768	-45 133
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-2 000	-555	-2 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 813	-20 000
Föreningskostnader	-3 000	-438	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-538	-3 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-198	-2 000
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 360	-39 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	-644	0
Administration	-4 000	-1 800	-3 000
Korttidsinventarier	0	-4 692	0
Konsultarvode	-20 000	-28 040	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-8 000	-5 140	0
	-97 000	-97 217	-70 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-215 000	-214 858	-215 000
Inventarier	-13 000	-12 250	-26 000
	-228 000	-227 108	-241 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 159 000	-1 071 594	-1 100 376
RÖRELSERESULTAT	200 000	293 810	256 624
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-114 000	-125 379	-150 000
	-114 000	-125 374	-150 000
RESULTAT	86 000	168 436	106 624

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

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

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se