



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen

L:a Råby



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 L:a Råby

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 2016 och 2035.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-02-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1937-10-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-24 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

Anna Viktoria Assarsson	Ordförande
Filip Gustav Liljebris	Ledamot
Jan Lucas Lissner	Ledamot

Fredrik Olof Dahlskog	Suppleant
Tim Karkkola Olsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden.

Revisor

Klara Kristoffersson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
----------------------	------------------	---------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Dammgården 2	1938	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

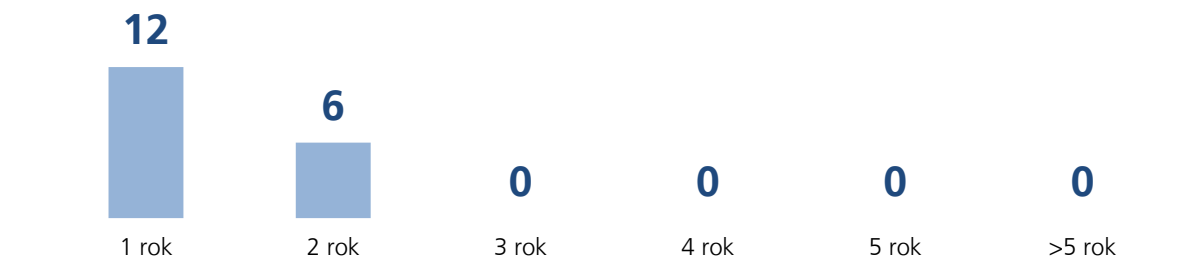
Fastigheten bebyggdes 1938 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1938.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 780 m², varav 780 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Dammgården 2	flerbostadshus i 3 våningar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av elcentralen	2019	Elcentralen av äldre modell byttes ut, inklusive lägenheterna mottagare. Även kablage från elskåp byttes.
Separering av dag-och spillvatten	2018	I samband med att kommunen separerar dag-och spillvatten till huset
Nya dörrar till vinden	2017	Dörrarna är av en äldre modell. För att göra trapphuset brandtätare bör nya branddörrar sättas.
Reparation av stuprör	2016	Golvbrunnen i källartrappan var trasig, en ny sattes in
Ny golvbrunn	2016	
Renovering av sopförråd	2015	Brandsläckare monterades på vinden och i källaren.
Köpte in brandsläckare	2015	
Nytt Aggregat till Torkrum	2014	Byte av köksstammar i 5 lägenheter.
Ny torktumlare	2014	
Byte av köksstammar	2014	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fasad, tak och balkonger	2021	Planerat underhåll av husets yttre delar.
Ny värmecentral	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Städning av trappuppgång och tvättstuga	Flytt och städ AB
Brandsäkerhet	Firesafe Sverige
Trädgårdstjänst	Martin Ornstein-Fredlund

Föreningens ekonomi

Avgiftshöjningen som genomfördes vid årsskiftet genomfördes för att täcka kommande underhållsarbeten på huset. Ingen ytterligare avgiftshöjning är planerad.

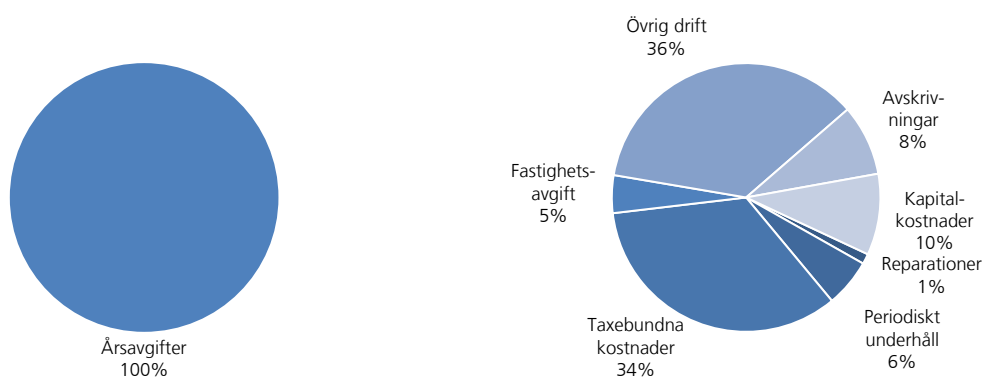
Under året har föreningen haft juridiska kostnader p g a uppsägning och avhysning av medlem som inte betalat sin avgift. Ärende för försäljning av lägenheten är pågående hos Kronofogdemyndigheten.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	215 433	293 141
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	636 769	610 368
Finansiella intäkter	110	343
Ökning av kortfristiga skulder	0	24 833
	636 879	635 544
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	462 491	601 893
Finansiella kostnader	55 424	58 072
Ökning av kortfristiga fordringar	10 695	2 252
Minskning av långfristiga skulder	41 376	51 036
Minskning av kortfristiga skulder	32 908	0
	602 894	713 253
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	249 418	215 433
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	33 986	-77 708

*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

Den rådande pandemin har påverkat det planerade underhållsarbetet. Arbetet med husets fasad fick skjutas upp då ytterst få företag hade möjlighet att lämna offert. Ett fåtal offerter som kom in tas med i nästa år och kompletteras med ytterligare offerter inför beslut om val av entreprenad.

Föreningen har återupptagit trädgårdstjänst med skötsel av trädgården. Grusgången fick påfyllning av grus.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 42
Tillkommande medlemmar: 11
Avgående medlemmar: 15
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	814	782	782	717
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 593	5 646	5 711	5 351
Elkostnad/m ² totalyta	23	23	21	21
Värmekostnad/m ² totalyta	151	140	152	157
Vattenkostnad/m ² totalyta	40	39	38	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	74	79	105
Soliditet (%)	10	9	11	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	70	-98	-160	-193
Nettoomsättning (tkr)	635	610	610	560

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 780 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	21 919	0	0	21 919
Kapitaltillskott	624 605	0	0	624 605
Fond för yttre underhåll	251 534	125 394	-196 235	322 375
S:a bundet eget kapital	898 059	125 394	-196 235	968 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-455 806	-125 394	98 478	-428 890
Årets resultat	70 461	70 460	97 757	-97 757
S:a ansamlad förlust	-385 345	-54 934	196 235	-526 647
S:a eget kapital	512 714	70 460	0	442 253

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	70 461
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-330 412
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 394
summa balanserat resultat	-385 345

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

32 500
-352 845

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	634 751	610 368
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 018	0
Summa rörelseintäkter		636 769	610 368
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-328 275	-496 781
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 932	-78 675
Personalkostnader	Not 6	-26 284	-26 437
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-48 504	-48 504
Summa rörelsekostnader		-510 994	-650 396
RÖRELSERESULTAT		125 775	-40 028
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110	343
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 424	-58 072
Summa finansiella poster		-55 314	-57 729
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		70 461	-97 757
ÅRETS RESULTAT		70 461	-97 757

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	4 705 057	4 753 561
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		4 705 057	4 753 561
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 705 057	4 753 561
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8 457	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	262 226	226 003
Summa kortfristiga fordringar		270 683	226 003
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		270 683	226 003
SUMMA TILLGÅNGAR		4 975 741	4 979 564

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 919	21 919
Kapitaltillskott		624 605	624 605
Fond för yttre underhåll	Not 11	251 534	322 375
Summa bundet eget kapital		898 059	968 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-455 806	-428 890
Årets resultat		70 461	-97 757
Summa fritt eget kapital		-385 345	-526 647
SUMMA EGET KAPITAL		512 714	442 253
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	4 362 176
Summa långfristiga skulder		0	4 362 176
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 362 176	41 376
Leverantörsskulder		16 105	35 503
Skatteskulder		950	14
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	83 796	98 242
Summa kortfristiga skulder		4 463 027	175 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 975 741	4 979 564

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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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.

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
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år
Soprum/sophus	10 år	10 år
Fasad	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	634 763	610 349
Öresutjämning	-12	19
	634 751	610 368

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	2 018	0
	2 018	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	7 440	10 914
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	13 394
	Gård	0	1 692
	Förbrukningsmateriel	528	823
	Brandskydd	1 924	1 774
		9 891	28 596
	Reparationer		
	Tvättstuga	1 424	0
	VVS	5 649	5 558
		7 073	5 558
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	196 235
	Mark/gård/utemiljö	32 500	0
		32 500	196 235
	Taxebundna kostnader		
	El	18 134	17 841
	Värme	117 509	108 883
	Vatten	31 126	30 263
	Sophämtning/renhållning	26 541	26 993
		193 310	183 980
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 658	25 204
	Kabel-TV	33 120	32 422
		59 778	57 626
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	328 275	496 781

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	38 048	0
	Inkassering avgift/hyra	0	10 313
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	16 875
	Föreningskostnader	876	406
	Styrelseomkostnader	0	97
	Fritids- och trivselkostnader	528	0
	Förvaltningsarvode	44 148	43 468
	Administration	2 452	3 226
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		107 932	78 675

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Kostnadsersättningar	0	153
	Sociala kostnader	6 284	6 284
		26 284	26 437

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	17 643	17 643
	Förbättringar	30 861	30 861
		48 504	48 504
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 641 498	5 641 498
	Utgående anskaffningsvärde	5 641 498	5 641 498
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-887 937	-839 434
	Årets avskrivningar enligt plan	-48 504	-48 504
	Utgående avskrivning enligt plan	-936 441	-887 937
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 705 057	4 753 561
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 235 741	1 235 741
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	5 800 000	5 800 000
	Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
		11 200 000	11 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	11 200 000	11 200 000
		11 200 000	11 200 000
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	34 800	34 800
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	34 800	34 800
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-34 800	-34 800
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 800	-34 800
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	12 808	10 570
	Klientmedel hos SBC	249 418	215 433
		262 226	226 003

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	322 375	496 281
	Reservering enligt stadgar	125 394	125 394
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 235	-299 300
	Vid årets slut	251 534	322 375

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,050 %	96 000	96 000	2021-06-01
	Handelsbanken	1,050 %	849 144	849 144	2021-01-30
	Handelsbanken	1,050 %	849 816	849 816	2021-06-30
	Handelsbanken	1,450 %	1 203 466	1 215 842	2021-01-30
	Handelsbanken	1,390 %	1 025 250	1 054 250	2021-03-01
	Handelsbanken	1,350 %	338 500	338 500	2021-09-01
	Summa skulder till kreditinstitut		4 362 176	4 403 552	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 362 176	-41 376	
			0	4 362 176	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 238 048 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 485 000	4 485 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	20 000	20 000
	Sociala avgifter	6 284	6 284
	Ränta	7 410	7 472
	Avgifter och hyror	50 102	64 486
		83 796	98 242

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

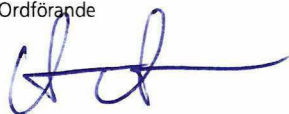
2021 planerar föreningen att genomföra det arbete som planerats för fasaden. Vid behov kommer även arbete med värmecentralen att tillkomma.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

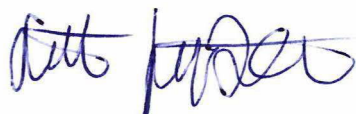
Styrelsens underskrifter

LUND den 09 / 05 2021

Anna Viktoria Assarsson
Ordförande



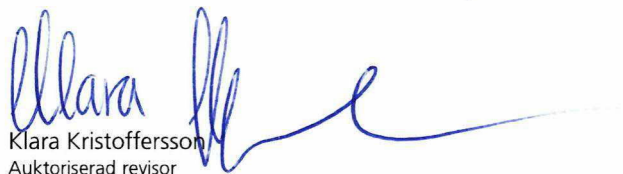
Filip Gustav Liljebris
Ledamot



Jan Lucas Lissner
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 16 / 5 2021



Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen L:a Råby, org.nr 745000-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen L:a Råby 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.

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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen L:a Råby för 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av 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 om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 16 maj 2021

Ernst & Young AB


Klara Kristoffersson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	634 000	634 763	610 000
Öresutjämning	0	-12	0
Återbäring försäkringsbolag	0	2 018	0
	634 000	636 769	610 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-3 000	0	-3 000
Städning entreprenad	-12 000	-7 440	-12 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-528	-1 000
Brandskydd	-2 000	-1 924	-2 000
	-22 000	-9 891	-20 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-37 000	0	-39 000
Tvättstuga	0	-1 424	0
VVS	0	-5 649	0
	-37 000	-7 073	-39 000
Periodiskt underhåll			
Mark/gård/utemiljö	0	-32 500	0
	0	-32 500	0
Taxebundna kostnader			
El	-19 000	-18 134	-18 000
Värme	-114 000	-117 509	-124 000
Vatten	-31 000	-31 126	-30 000
Sophämtning/renhållning	-29 000	-26 541	-30 000
	-193 000	-193 310	-202 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-27 000	-26 658	-30 000
Kabel-TV	-34 000	-33 120	-34 000
	-61 000	-59 778	-64 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-25 000	-25 722	-24 802
	-25 000	-25 722	-24 802
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-38 048	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-876	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-528	0
Förvaltningsarvode	-46 000	-44 148	-45 000
Administration	-4 000	-2 452	-4 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 380	-5 000
	-75 000	-107 932	-74 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-21 000	-20 000	-21 000
Bilersättning skattefri	-1 000	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-4 000	-6 284	-4 000
	-26 000	-26 284	-26 000

Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-18 000	-17 643	-18 000
Förbättringar	-31 000	-30 861	-31 000
	-49 000	-48 504	-49 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-488 000	-510 994	-498 802
RÖRELSERESULTAT	146 000	125 775	111 198
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	110	0
Låneräntor	-57 000	-55 420	-56 000
Övriga räntekostnader	0	-4	0
	-57 000	-55 314	-56 000
RESULTAT	89 000	70 461	55 198

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