



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lundatäppan



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av 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 Lundatäppan

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 2015 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 att höjas.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-12-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

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

Styrelsen

Jan Henrik Schollin	Ordförande
Lennart Alkskog	Ledamot
Knut Thomas Hillåker	Ledamot
Anna Mimmi Karin Kornhall	Ledamot
Eva Ing-Mari Redmo Emanuelsson	Ledamot

Gerd Ingrid Barbro Fritzell	Suppleant
Erik Andreas Gyllang	Suppleant
Gudrun Louise Wester	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lennart Alkskog.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson

Ordinarie Extern

Ernst & Young AB

Valberedning

Styrelsen

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
TÄPPAN 11	1993	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1930 och består av 1 flerbostadshus.

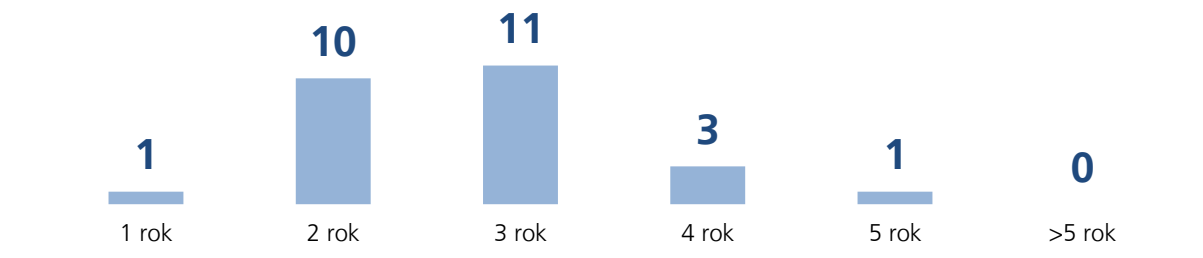
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 088 m², varav 2 088 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Samlingslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2035.

Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av frånluftskanaler och skorstenar	2020	Rivning och ombyggnad av skorstenar, relining av frånluftskanaler från kök och badrum, komplettering och byte av nya tilluftsventiler
OVK-besiktning	2020	OVK-besiktning i samband med översyn av självdragsventilationen
Ny energideklaration	2019	
Renovering av gårdsfönster	2017	Slipning och ommålning av fönster på gårdssida
Målning av gatufönster	2016	Slipning och ommålning av fönster och fönsterdörrar på gatusida
Flerårsbudget	2016	Flerårsbudget baserad på UH-planen
Tvättstuga	2015	Ny kallmangel
Värmesystem	2015	Intrimning av radiatorsystemet
Underhållsplan	2015	Uppdatering av UH-plan
Ny bredbandsanslutning	2014	Byte av bredbandsoperatör
Renovering av terrasser	2014	Kompletterande renovering av terrasser i samband med byte av trösklar
Fågelbekämpning	2014	Kompletterat hängrännor mot gården för att stoppa nedsmutsning av duvor
OVK-besiktning	2014	OVK-besiktning samt rensning av frånluftskanaler
Översyn av belysning i trapphus och korridorer	2013	Komplettering av glaskupor, ny LED-belysning samt rörelsevakter
Byte av balkonger	2013	Byte av 1 balkong genomfördes 2012, resterande balkonger har bytts 2013, även byte av trösklar
Ny toalett i källare	2013	
Installation 3 st brandsläckare	2012	Nya brandsläckare i korridorer på 5 våningen för att öka brandsäkerheten
Spolning och filmning avloppsstammar	2012	Spolning i badrum och kök samt filmning avloppsstammar
Rengöring av hängrännor	2012	
Byte av en balkong	2012	Ombyggnad balkong för att erhålla underlag inför den totala ombyggnaden av 17 balkonger 2013
Byte centralt värmesystem	2011	Ny fjärrvärmecentral i pannrum
Översyn av värmesystemet	2010	Byte stamventiler samt nya radiatorventiler
Renovering av entréportar	2010	Slipning och omlackering av två entréportar
Ombyggnad konditori	2009 - 2010	Ombyggnad av konditori till två lägenheter
Renovering av terrassgolven i lägenheterna på plan 5	2008 - 2009	Arbete som gjordes samtidigt med vattenskadereparationer
Renovering av balkonger	2004 - 2005	
Elstambyte	2001	
Fönster	2000	Målning m m av fönster
Rörstambyte	1998	Stambyte tappvattenledningar
Renovering av hiss	1997	Renovering/modernisering hiss
Trapphus	1996	Målning av trapphus, byte av lägenhetslås
Sophus	1995	Nytt sophus med sopsortering
Tvättstuga	1995	Upprustning (nya maskiner) av tvättstuga
Renovering av tak	1994	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhållsplan	2021	Uppdatering av UH-plan
Relining av avloppsstammar	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Svenska Stadsnät Perspektiv AB
TV-anlutning	Sydantenn Tele AB
Teknisk förvaltning	Föreningen med bistånd av SBC
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Revision	Ernst&young
Värme	Kraftringen Nät AB
El	Kraftringen Nät AB
Vatten	VA SYD
Sophämtning	Lunds Renhållningsverk
Hiss	Kone

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

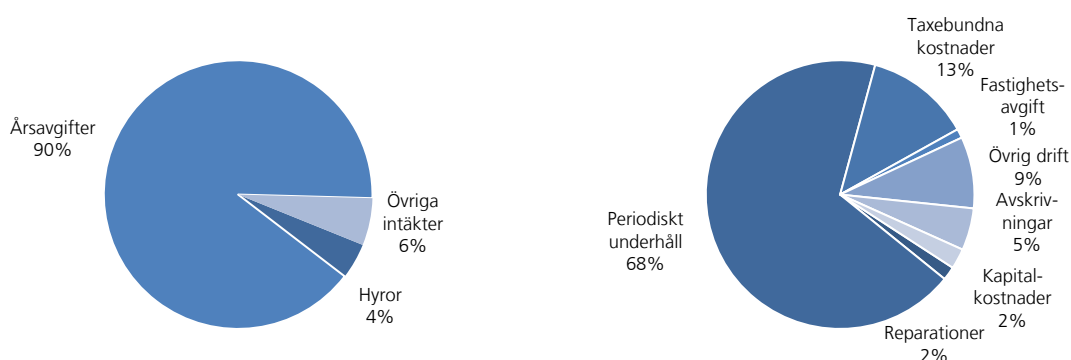
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2,50 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 347 409	1 281 971
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 378 725	1 351 284
Finansiella intäkter	1 152	54 058
Minskning kortfristiga fordringar	0	42 560
Ökning av långfristiga skulder	1 067 668	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	18 465
	2 447 545	1 466 367
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 159 773	1 307 034
Finansiella kostnader	83 702	68 900
Ökning av kortfristiga fordringar	10 090	0
Minskning av långfristiga skulder	0	24 996
Minskning av kortfristiga skulder	36 198	0
	3 289 763	1 400 930
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	505 191	1 347 409
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-842 218	65 438

*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

Översyn av fastighetens självdragsventilation genom byte av trasiga skorstenar, relining av samtliga frånluftskanaler med rostfria insatsrör från kök och badrum samt byte och komplettering av tilluftsventiler försedda med filter och bullerdämpning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 38

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	607	592	578	564
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 129	1 102	1 075	1 049
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 695	1 173	1 185	1 197
Elkostnad/m ² totalyta	12	12	12	11
Värmekostnad/m ² totalyta	146	153	154	154
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	22	22
Kapitalkostnader/m ² totalyta	40	33	32	18
Soliditet (%)	62	75	76	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 038	-134	116	-405
Nettoomsättning (tkr)	1 377	1 351	1 333	1 303

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 088 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 106 900	0	0	3 106 900
Upplåtelseavgifter	9 473 300	0	0	9 473 300
Fond för yttre underhåll	1 649 186	548 900	-405 468	1 505 754
S:a bundet eget kapital	14 229 386	548 900	-405 468	14 085 954
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 212 071	-548 900	260 892	-5 924 064
Årets resultat	-2 037 582	-2 037 582	144 576	-144 576
S:a ansamlad förlust	-8 249 653	-2 586 482	405 468	-6 068 639
S:a eget kapital	5 979 733	-2 037 582	0	8 017 315

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 037 582
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 663 171
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-548 900
summa balanserat resultat	-8 249 653

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

1 649 186
-6 600 467

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	1 377 012	1 351 284
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 713	0
Summa rörelseintäkter		1 378 725	1 351 284
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 033 480	-1 123 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-83 388	-130 564
Personalkostnader	Not 6	-42 905	-42 163
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-173 984	-173 984
Summa rörelsekostnader		-3 333 757	-1 470 070
RÖRELSERESULTAT		-1 955 032	-118 786
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 152	54 058
Räntekostnader och liknande resultatposter		-83 702	-68 900
Summa finansiella poster		-82 550	-14 842
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 037 582	-133 628
SKATT			
Statlig inkomstskatt		0	-10 948
		0	-10 948
ÅRETS RESULTAT		-2 037 582	-144 576

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	9 091 054	9 257 913
Inventarier	Not 9	9 500	16 625
Summa materiella anläggningstillgångar		9 100 554	9 274 538
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 103 354	9 277 338
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	287 138	520 397
Summa kortfristiga fordringar		287 138	520 397
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		243 783	842 652
Summa kassa och bank		243 783	842 652
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		530 921	1 363 049
SUMMA TILLGÅNGAR		9 634 275	10 640 387

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 580 200	12 580 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 649 186	1 505 754
Summa bundet eget kapital		14 229 386	14 085 954
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 212 071	-5 924 064
Årets resultat		-2 037 582	-144 576
Summa fritt eget kapital		-8 249 653	-6 068 639
SUMMA EGET KAPITAL		5 979 733	8 017 315
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	3 430 433	2 373 769
Summa långfristiga skulder		3 430 433	2 373 769
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	36 000	24 996
Leverantörsskulder		51 981	76 255
Skatteskulder		13 155	13 145
Övriga skulder		17 705	19 763
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	105 268	115 144
Summa kortfristiga skulder		224 109	249 303
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 634 275	10 640 387

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.

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	98 år	98 år
Stambyte	40 år	40 år
Balkong/terrass	20 år	20 år
Belysning	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 241 047	1 210 778
Hyror bostäder	48 555	47 371
Hyror förråd	10 800	14 100
Kabel-TV intäkter	27 000	29 400
Bredbandsintäkter	49 608	49 608
Öresutjämning	2	27
	1 377 012	1 351 284

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Försäkringsersättning	1 713	0
	1 713	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Städning entreprenad	48 000	52 000
	Städning enligt beställning	1 291	0
	Sotning	0	5 875
	Hissbesiktning	4 051	0
	Myndighetstillsyn	0	11 050
	Gemensamma utrymmen	3 722	2 508
	Serviceavtal	3 228	3 181
	Förbrukningsmateriel	1 639	483
	Brandskydd	439	326
	Fordon	336	0
		62 706	75 423
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	3 000
	Brf Lägenheter	0	17 538
	Tvättstuga	0	8 680
	Lås	4 650	7 940
	VVS	26 834	1 547
	Värmeanläggning/undercentral	8 021	0
	Ventilation	0	5 495
	Elinstallationer	0	2 106
	Hiss	3 363	0
	Huskropp utvändigt	0	8 306
	Fasad	0	3 015
	Vattenskada	14 078	0
		56 946	57 627
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	9 573	0
	Ventilation	2 325 632	115 518
	Tak	0	252 950
	Fönster	1 732	37 000
		2 336 937	405 468
	Taxebundna kostnader		
	El	25 295	26 048
	Värme	305 285	320 190
	Vatten	50 970	45 408
	Sophämtning/renhållning	52 374	51 578
		433 924	443 224
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 416	22 340
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	2 551
	Kabel-TV	33 789	31 316
	Bredband	49 608	49 608
		105 813	105 815
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 154	35 802
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 033 480	1 123 359

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	553
	Juridiska åtgärder	5 156	9 453
	Revisionsarvode extern revisor	16 250	15 000
	Föreningskostnader	10 438	13 735
	Fritids- och trivselkostnader	435	214
	Förvaltningsarvode	38 700	38 100
	Administration	7 609	4 424
	Konsultarvode	0	44 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 800	4 710
		83 388	130 564

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	36 000	36 000
	Sociala kostnader	6 905	6 163
		42 905	42 163

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	46 373	46 373
	Förbättringar	120 486	120 486
	Inventarier	7 125	7 125
		173 984	173 984

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	11 662 397	11 662 397
	Utgående anskaffningsvärde	11 662 397	11 662 397
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 404 484	-2 237 625
	Årets avskrivningar enligt plan	-166 859	-166 859
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 571 343	-2 404 484
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 091 054	9 257 913
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 545 776	1 545 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 400 000	18 400 000
	Taxeringsvärde mark	20 600 000	20 600 000
		39 000 000	39 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	39 000 000	39 000 000
		39 000 000	39 000 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	60 650	60 650
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	60 650	60 650
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 025	-36 900
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 125	-7 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-51 150	-44 025
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 500	16 625

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	25 730	15 640
	Klientmedel hos SBC	261 408	504 757
		287 138	520 397

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 505 754	992 696
	Reservering enligt stadgar	548 900	548 900
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-405 468	-35 842
	Vid årets slut	1 649 186	1 505 754

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag	
	Länsförsäkringar	2,980 %	238 144	240 640	2026-03-30
	Länsförsäkringar	1,900 %	1 092 664	0	2027-03-31
	Länsförsäkringar	2,880 %	2 135 625	2 158 125	2024-12-30
	Summa skulder till kreditinstitut		3 466 433	2 398 765	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-36 000	-24 996	
			3 430 433	2 373 769	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 286 433 kr.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 100 000	3 200 000
Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Avgifter och hyror	105 268	115 144
		105 268	115 144

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Uppdatering av UH-plan 2021
	Ny tvättmaskin 2021
	Relining av fastighetens avloppsstammar från kök och badrum 2022
	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 17 / 4 2021



Jan Henrik Schollin
Ordförande



Lennart Alkskog
Ledamot



Knut Thomas Hillåker
Ledamot



Anna Mimmi Karin Kornhall
Ledamot



Eva Ingrid-Mari Redmo Emanuelsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 4 - 2021
Ernst & Young



Erik Mauritzson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lundatäppan org.nr 716439-5563

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lundatäppan för år 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 Bostadsrättsföreningen Lundatäppan för år 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 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 21/6 2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 272 075	1 241 047	1 241 047
Hyror bostäder	49 769	48 555	48 555
Hyror förråd	9 600	10 800	18 000
Kabel-TV intäkter	27 000	27 000	27 000
Bredbandsintäkter	49 608	49 608	49 608
Öresutjämning	0	2	0
Försäkringersättning	1 800	1 713	0
	1 409 852	1 378 725	1 384 210
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Städning entreprenad	-48 000	-48 000	-48 000
Städning enligt beställning	0	-1 291	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	0	-2 500
Hissbesiktning	-2 320	-4 051	-2 200
Gemensamma utrymmen	-4 000	-3 722	-5 000
Serviceavtal	-3 500	-3 228	-3 200
Förbrukningsmateriel	-1 000	-1 639	-1 000
Brandskydd	-350	-439	-350
Fordon	0	-336	0
	-59 170	-62 706	-62 250
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-50 000	0	-50 000
Tvättstuga	-35 000	0	-4 000
Lås	-4 500	-4 650	-6 500
VVS	0	-26 834	-2 000
Värmeanläggning/undercentral	-3 500	-8 021	0
Elinstallationer	0	0	-2 500
Hiss	-3 500	-3 363	0
Vattenskada	0	-14 078	0
	-96 500	-56 946	-65 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-9 573	0
Ventilation	0	0	-2 000 000
Tak	0	-2 325 632	0
Fönster	0	-1 732	0
	0	-2 336 937	-2 000 000
Taxebundna kostnader			
El	-26 000	-25 295	-26 500
Värme	-310 000	-305 285	-320 000
Vatten	-51 000	-50 970	-41 500
Sophämtning/renhållning	-52 500	-52 374	-56 000
	-439 500	-433 924	-444 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-22 500	-22 416	-22 340
Markhyra/väavgift/avgäld	-3 000	0	-2 500
Kabel-TV	-35 000	-33 789	-31 500
Bredband	-49 608	-49 608	-49 600
	-110 108	-105 813	-105 940
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-36 000	-37 154	-34 000
	-36 000	-37 154	-34 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-1 000	0	-1 000
Juridiska åtgärder	-10 000	-5 156	-12 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 250	-16 000
Föreningskostnader	-15 000	-10 438	-15 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-435	0
Förvaltningsarvode	-40 000	-38 700	-38 700
Administration	-5 000	-7 609	-5 000
Konsultarvode	-25 000	0	-100 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-4 800	-4 800	-4 800
	-118 800	-83 388	-192 500
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-36 000	-36 000	-36 000
Arbetsgivaravgifter	-6 200	-6 905	-8 500
	-42 200	-42 905	-44 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-47 000	-46 373	-46 000
Förbättringar	-121 000	-120 486	-128 000
Inventarier	-7 200	-7 125	-7 125
	-175 200	-173 984	-181 125
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 077 478	-3 333 757	-3 129 315
RÖRELSERESULTAT	332 374	-1 955 032	-1 745 105
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 131	3 000
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	-25	21	20
Låneräntor	-90 000	-83 702	-150 740
	-90 025	-82 550	-147 720
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	242 349	-2 037 582	-1 892 825
SKATT			
Statlig inkomstskatt	-11 000	0	0
	-11 000	0	0
RESULTAT	231 349	-2 037 582	-1 892 825

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