

Årsredovisning

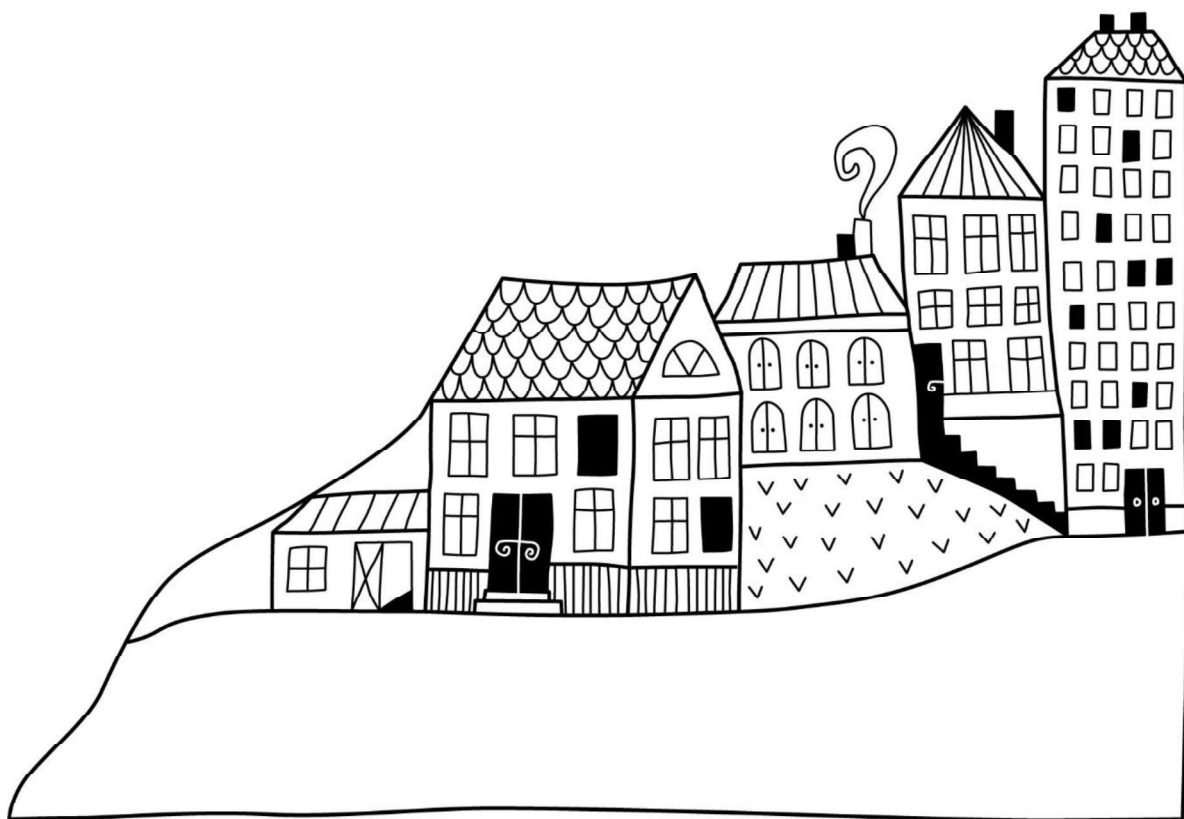
2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Lunna Töser
Org nr: 769611-6313



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunna Töser får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år fram för allt beroende på ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år fram för allt beroende på ökade underhållskostnader. Exkluderar man underhållskostnaderna så har driftkostnaderna minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 43% till 51%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Harlösabanan 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adress är Södra Vägen 13-15 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	20
3 rum och kök	22
4 rum och kök	23

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Lunna Töser får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-11-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-08 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-04.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år fram för allt beroende på ökade underhållskostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år fram för allt beroende på ökade underhållskostnader. Exkluderar man underhållskostnaderna så har driftkostnaderna minskat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 43% till 6%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 43% till 51%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 507 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 698 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Harlösabanan 3 i Lunds kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006-2007. Fastigheternas adress är Södra Vägen 13-15 i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	9
2 rum och kök	20
3 rum och kök	22
4 rum och kök	23

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	64

Total tomtarea	3 058 m ²
Total bostadsarea	5 383 m ²
Total lokalarea (garage)	750 m ²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 750 m²

Årets taxeringsvärde	117 172 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	117 172 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Fastighetsskötsel och Ekonomisk förvaltning
Hans-Erik Larsson	Trädgårdsskötsel
Presto AB	Systematiskt brandskyddsarbete
Klottrets Fiende no 1	Klottersanering
Nordomatic AB	Individuell mätning av el
Assemblin	Serviceavtal ventilation
Kraftringen	Serviceavtal laddboxar
Torverk Industrial Doors	Serviceavtal garageportar
Garantistäd AB	Städning
Kone AB	Hisservice
Folksam	Fastighetsförsäkring
ComHem	Kabel-tv
Perspektiv Bredband	Bredband

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 294 tkr och planerat underhåll för 849 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1536 tkr (285 kr/kvm) per år. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1536 tkr (285 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installation av Individuell mätning av el	2018
Installation av laddboxar	2018
Injustering av värmesystemet	2018
Byte av säkerhetsdörrar	2018
OVK	2019
Byte till LED-lampor i garage och hissar	2017
Klotterskydd komplettering	2016

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tak och fasadhörn	848 850

Investeringar

	År
Installation av solceller på taket	2020

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marlene Stigsdotter	Ordförande	2022
Lars-Olof Hallberg	Ledamot	2022
Lena Dahlberg	Ledamot	2021
Krister Olofsson	Ledamot	2021
Tore Mårtensson	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Dan Töllborn	Suppleant	2021
Tim Djärf	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Göran Bucht	Förtroendevald revisor	2021

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Tord Emnert	2021
Christer Fleur	2021
Kerstin Rylander	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Den 3 december 2019 meddelade Högsta förvaltningsdomstolen dom i ett mål avseende den momsmässiga hanteringen av el, vatten m.m. som tillhandahålls genom individuell mätning och debitering (IMD). Domen innebär att moms ska debiteras och redovisas för försäljningar av el, vatten m.m. när försäljningen sker genom IMD.

Föreningen är momsregistrerad sedan tidigare och börjat debitera momspåslag på sina IMD-avgifter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 20 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 1,5% från och med 2021-01-01.

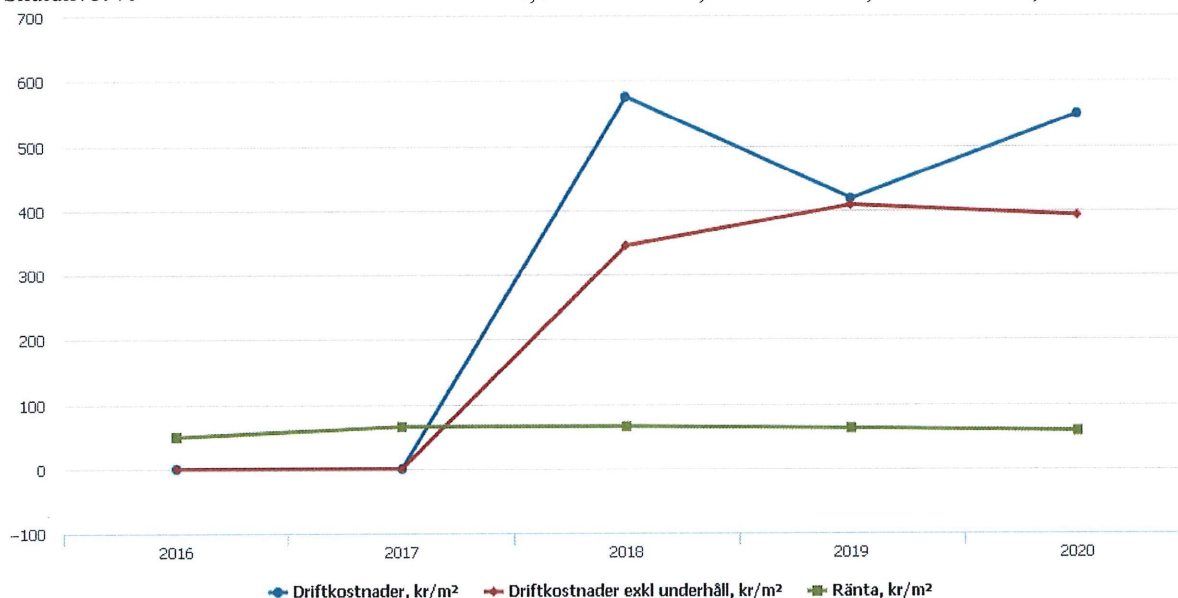
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 699 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 7 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 296	4 255	4 056	4 038	3 919
Resultat efter finansiella poster	-809	-20	-1 121	-315	538
Årets resultat	-809	-20	-1 121	*	*
Resultat exklusive avskrivningar	698	1 487	387	*	*
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-838	26	77	*	*
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	285	271	58	*	*
Balansomslutning	153 627	154 423	156 108	*	*
Soliditet %	75	75	74	74	73
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsåret	51	43	37	*	*
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	699	686	686	686	676
Driftkostnader, kr/m ²	549	418	575	*	*
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	392	408	345	*	*
Ränta, kr/m ²	58	62	65	65	49
Underhållsfond, kr/m ²	593	475	203	*	*
I.ån, kr/m ²	7 097	7 064	7 334	7 487	7 705
Skuldkvot %	8,74	8,51	9,41	0,00	0,00



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 495 000	2 502 541	-1 514 569	-19 893
Disposition enl. årsstämmobeslut			-19 893	19 893
Reservering underhållsfond		1 536 000	-1 536 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-848 850	848 850	
Årets resultat				-808 686
Vid årets slut	114 495 000	3 189 691	-2 221 612	-808 686

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 534 462
Årets resultat	-808 686
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 536 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	848 850
Summa	-3 030 298

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 030 298**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 296 117	4 255 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 158	215 791
Summa rörelseintäkter		4 369 276	4 470 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 957 776	-2 251 175
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 339	-292 732
Personalkostnader	Not 6	-94 720	-106 352
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 507 106	-1 507 106
Summa rörelsekostnader		-4 865 942	-4 157 365
Rörelseresultat		-496 666	313 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	374
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-312 021	-333 883
Summa finansiella poster		-312 020	-333 509
Resultat efter finansiella poster		-808 686	-19 893
Årets resultat		-808 686	-19 893

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	151 895 926	153 370 091
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	230 589	263 530
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott		643 343	0
Summa materiella anläggningstillgångar		152 769 859	153 633 622
Summa anläggningstillgångar		152 769 859	153 633 622
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		2 561	704
Övriga fordringar	Not 11	197 906	184 450
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	266 734	231 562
Summa kortfristiga fordringar		467 201	416 716
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	389 747	372 210
Summa kassa och bank		389 747	372 210
Summa omsättningstillgångar		856 948	788 926
Summa tillgångar		153 626 807	154 422 547

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 495 000	114 495 000
Fond för yttre underhåll		3 189 691	2 502 541
Summa bundet eget kapital		117 684 691	116 997 541
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 221 612	-1 514 569
Årets resultat		-808 686	-19 893
Summa fritt eget kapital		-3 030 298	-1 534 462
Summa eget kapital		114 654 393	115 463 079
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	24 877 432	37 127 432
Summa långfristiga skulder		24 877 432	37 127 432
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	13 325 000	900 000
Leverantörsskulder		151 559	174 736
Skatteskulder		31 176	165 016
Övriga skulder	Not 15	5 742	8 480
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	581 505	583 805
Summa kortfristiga skulder		14 094 982	1 832 036
Summa eget kapital och skulder		153 626 807	154 422 547

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-808 686	-19 893
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 507 106	1 507 106
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	698 420	1 487 213
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-50 485	-146 615
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-162 054	-215 746
Kassaflöde från den löpande verksamheten	485 881	1 124 852
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	-643 343	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-643 343	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	175 000	-1 450 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	175 000	-1 450 000
Årets kassaflöde	17 538	-325 148
Likvidamedel vid årets början	372 210	697 358
Likvidamedel vid årets slut	389 748	372 210
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

*I kassaflödesanalysen redovisas både den långfristiga och den kortfristiga delen av föreningens skulder till kreditinstitut under finansieringsverksamheten.

Förändring av kortfristiga skulder är därmed justerad för övriga skulder till kreditinstitut.

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 765 252	3 691 560
Hyror, p-platser	343 562	338 446
Elavgifter	187 303	225 184
Summa nettoomsättning	4 296 117	4 255 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	37 800	175 200
Övriga avgifter	1 800	0
Övriga ersättningar	20 045	12 504
Fakturerade kostnader	0	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Erhållna statliga bidrag	0	26 530
Övriga rörelseintäkter	9 258	1 020
Försäkringsersättningar	4 255	0
Summa övriga rörelseintäkter	73 158	215 791

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-848 850	-53 416
Reparationer	-294 470	-333 010
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-153 466	-149 618
Försäkringspremier	-62 390	-60 881
Kabel- och digital-TV	-61 146	-43 554
Systematiskt brandskyddsarbete	-18 154	-12 541
Serviceavtal	-39 455	-41 230
Obligatoriska besiktningar	-133 007	-85 757
Snö- och halkbekämpning	-2 755	0
Statuskontroll	-4 925	0
Drift och förbrukning, övrigt	-100	0
Förbrukningsinventarier	-69 918	-19 671
Fordons- och maskinkostnader	-264	-451
Vatten	-113 016	-119 854
Fastighetsel	-299 500	-367 816
Uppvärmning	-538 073	-558 702
Sophantering och återvinning	-69 958	-67 538
Förvaltningsarvode drift	-248 328	-337 135
Summa driftskostnader	-2 957 776	-2 251 175

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-239 819	-228 129
Lokalkostnader	-3 675	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-354
IT-kostnader	-1 188	-698
Arvode, yrkesrevisorer	-7 686	-7 686
Övriga förvaltningskostnader	-22 751	-23 241
Kreditupplysningar	-300	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-24 123	-12 559
Telefon och porto	-2 477	-1 714
Bankkostnader	-2 520	-2 030
Advokat och rättegångskostnader	0	-12 204
Övriga externa kostnader	-1 800	-3 443
Summa övriga externa kostnader	-306 339	-292 732

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-87 505	-85 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-2 365	-2 000
Sociala kostnader	-4 850	-19 352
Summa personalkostnader	-94 720	-106 352

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 474 165	-1 474 165
Avskrivning Installationer	-32 941	-32 941
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 507 106	-1 507 106

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-311 278	-333 070
Övriga räntekostnader	-743	-813
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-312 021	-333 883

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	163 878 000	163 878 000
	163 878 000	163 878 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	163 878 000	163 878 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 507 909	-9 033 744
	-10 507 909	-9 033 744
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 474 165	-1 474 165
	-1 474 165	-1 474 165
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 982 074	-10 507 909
Restvärde enligt plan vid årets slut	151 895 926	153 370 091
Varav		
Byggnader	151 895 926	153 370 091
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 400 000	112 400 000
Lokaler	4 772 000	4 772 000
Totalt taxeringsvärde	117 172 000	117 172 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 492 000</i>	<i>77 492 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 680 000</i>	<i>39 680 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	329 413	329 413
	329 413	329 413
Årets anskaffningar		
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	329 413	329 413
Årets avskrivningar		
Installationer	-32 941	-32 941
	-32 941	-32 941
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-98 924	-65 882
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-98 924	-65 882
Restvärde enligt plan vid årets slut	230 589	263 531
Varav		
Installationer	230 589	263 531

Not 11 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	190 808	184 450
Momsfordringar	7 098	0
Summa övriga fordringar	197 906	184 450

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	71 358	62 390
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	59 908
Förutbetald kabel-tv-avgift	28 239	10 612
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 137	98 652
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	266 734	231 562

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	345	344
Transaktionskonto	389 402	371 866
Summa kassa och bank	389 747	372 210

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	38 202 432	38 027 432
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-900 000	-900 000
Nästa års lån som förfaller till betalning	-12 425 000	
Långfristig skuld vid årets slut	24 877 432	37 127 432

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,60%	2020-04-15	125 000,00	0,00	125 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2020-06-17	13 027 432,00	-12 877 432,00	150 000,00	0,00
NORDEA	0,80%	2021-03-17	12 725 000,00	0,00	300 000,00	12 425 000,00
NORDEA	0,80%	2021-06-17	0,00	650 000,00	650 000,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,85%	2022-03-30	12 150 000,00	0,00	600 000,00	11 550 000,00
NORDEA	0,60%	2023-12-20	0,00	14 227 432,00	0,00	14 227 432,00
Summa			38 027 432,00	2 000 000,00	1 825 000,00	38 202 432,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen omförhandla 12 425 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 25 777 432 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. På lånen som förfaller 2022 och 2023 så amorterar föreningen idag 900 000 varför det också ska anses som en kortfristig skuld.

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld för moms	5 732	8 480
Clearing	10	0
Summa övriga skulder	5 742	8 480

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 176	27 335
Upplupna räntekostnader	4 977	2 840
Upplupna driftskostnader	6 753	0
Upplupna elkostnader	35 137	36 108
Upplupna värmekostnader	72 648	79 008
Upplupna kostnader för renhållning	5 728	5 596
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	89 870	87 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 399
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	342 216	330 518
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	581 505	583 805

Not Ställda säkerheter**2020-12-31****2019-12-31**

Fastighetsinteckningar

50 203 000

50 203 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

I slutet på 2020 uppdagades det att Perspektiv bredband skickat sina fakturor till föreningens gamla förvaltare. Skulden fastställdes 2021 och belastar därför inte detta bokslutet mer än fakturan som avsåg kvartal 4 2020. Totalt uppgår skulden till ca 250 tkr som kommer att belasta räkenskapsåret 2021.



Styrelsens underskrifter

Lund 2021-04-22
Ort och datum

Marlene Stigsdotter
Marlene Stigsdotter

Tore Mårtensson
Tore Mårtensson

Lena Dahlberg
Lena Dahlberg

Kristen Olofsson
Kristen Olofsson

Lars-Olof Hallberg
Lars-Olof Hallberg

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30

Håkan Ekstrand
Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnat 2021-04-27

Göran Bucht
Göran Bucht
Förtroendevald revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lunna Töser
Org.nr 769611-6313

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lunna Töser för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat



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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lunna Töser för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller

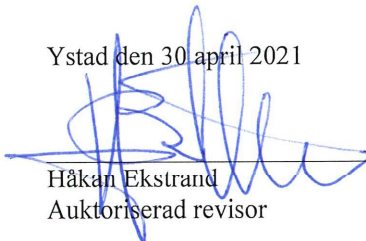
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 30 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

RB BRF Lunna Töser

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Lunna Töser i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

