

Årsredovisning

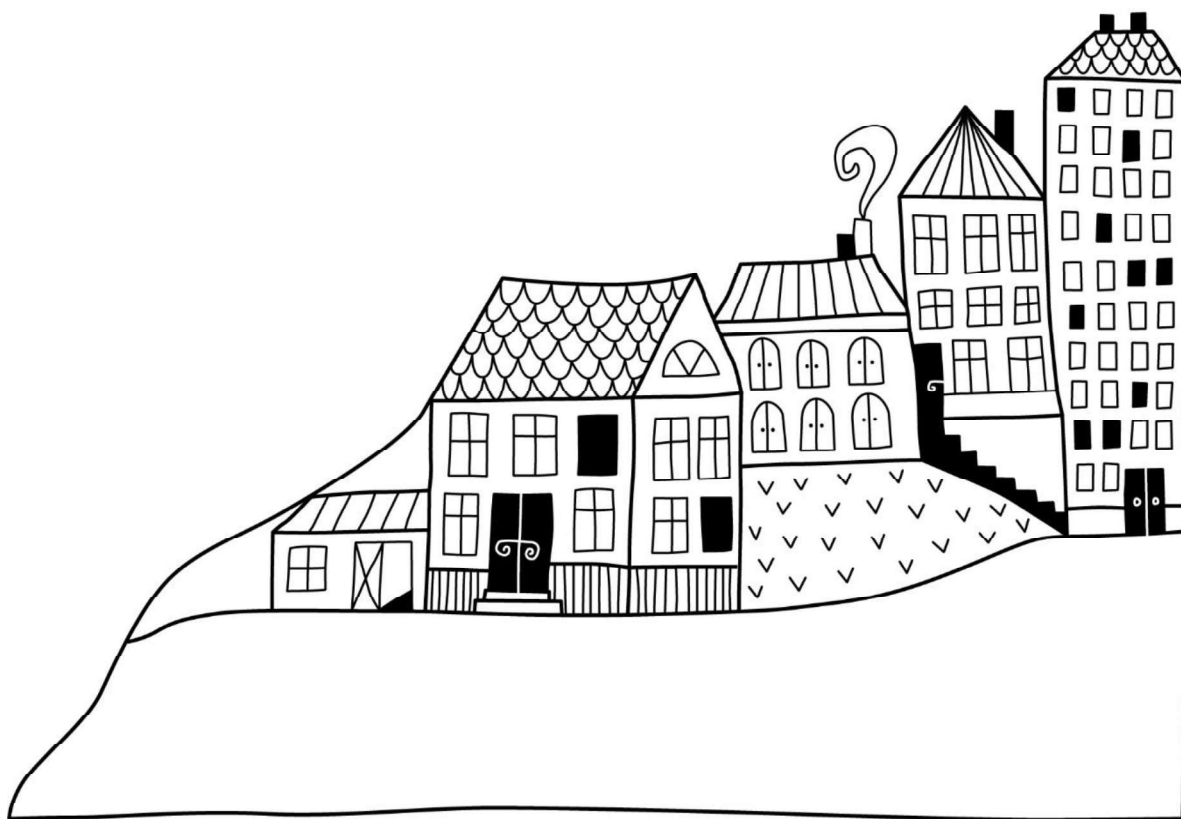
2020-01-01 – 2020-12-31

RB BRF Margretedal i Lund
Org nr: 769610-8328



Innehållsförteckning

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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Margreterdal i
Lund 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 2004-04-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-03-23 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-06.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år fram för allt beroende på sänkta underhålls-och driftkostnader.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Kommande verksamhetsår har föreningen två 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 78% till 94%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 376 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 565 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Harlösabanan 5, i Lunds Kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 74 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Södra Vägen 17 och 19 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	19
3 rum och kök	23
4 rum och kök	23



Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	64

Total tomtarea	2 205 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 422 m ²
Total bostadsarea	5 422 m ²
Garagelokaler	750 m ²
Total lokalarea	750 m ²

Årets taxeringsvärde	124 493 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	124 493 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Mellersta och Södra Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk och teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsservice	Riksbyggen
Underhållsplan	Riksbyggen
Städning	Garantistäd AB
Hissbesiktning	Kone AB
Kabel-tv	Comhem AB
Bredband	Telenor
Återvinning	Ragnsell
Hushållssopor	Lunds renhållningsverk
Skötselavtal	Trädgårdstjänst
Klottersanering	Klottrets fiende no 1
Hjärtstartare	Viamedici
Elavtal	Bixia
Laddtjänster	Eways
Sopkärlsvätt	Kärlltvätt Malmö
Installation laddboxar	Bravida Prenad
Halkbekämpning	Lars Albinsson
Brandskydd	Presto
Parkeringsavgifter	Aimo Park
Service garageportar	Torverk

M 14
SE 04

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 332 tkr och underhåll för 57 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll". Utöver detta har föreningen investerat i nya laddboxar till föreningens garage.

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 1 550 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 286 kr/m².

För de närmaste 29 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 27 630 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 921 tkr (170 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1550 tkr (286 kr/m²). Avsättningen understiger den genomsnittliga kostnaden eftersom att underhållsplanen genomgått en större revidering under året.

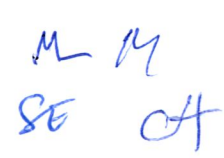
Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Uppfräschning av mellangården	2012
Underhåll plattor och kantsten	2013
Installation av individuell mätning av el	2018
Fasader	2019

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt	56 627

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Hagerwald	Ordförande	2021
Stefan Eriksson	Ledamot	2021
Mattias Lindmark	Ledamot	2021
Magnus Wessman	Ledamot	2021
Elin Sundequist	Ledamot Riksbyggen	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl Johan Tiderius	Suppleant	2021
Daniel Jensen	Suppleant	2021
Katarina Magnusson	Suppleant	2021
Pierre Kullberg	Suppleant Riksbyggen	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2021
Lennart Gustafsson	Internrevisor	2021
Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gustav Morin		2021
Lennart Gustafsson		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 har momsregistrerat sig under verksamhetsåret 2020 samt börjat debitera momspåslag på sina IMD-avgifter.

Under året har föreningen installerat laddboxar för elbilar. Totalt har detta kostat ca 1 002 tkr exklusive bidraget om 270 tkr föreningen mottagit ifrån Naturvårdsverket.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 125 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 11 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2016-01-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1% från 1/1 2021.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 714 kr/m²/år.

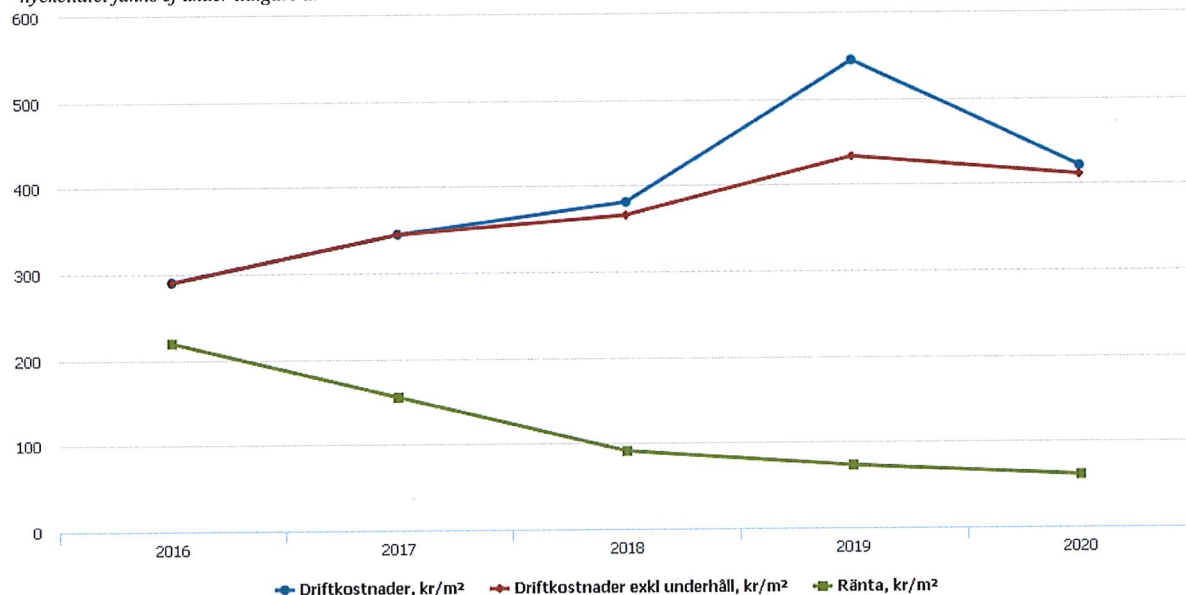
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 486	4 409	4 238	4 284	4 235
Resultat efter finansiella poster	188	-518	99	87	-187
Årets resultat	188	-518	99	87	-187
Resultat exklusive avskrivningar	1 565	837	1 454	1 417	1 143
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	15	118	1 020	885	718
Balansomslutning	156 923	157 855	158 860	161 026	162 969
Soliditet %	74	74	74	72	72
Likviditet % exkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	94	78	78	160	199
Likviditet % inkl låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	6	*	*	*	*
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	714	714	714	714	714
Driftkostnader, kr/m ²	421	545	381	345	290
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	411	433	366	345	290
Ränta, kr/m ²	61	73	91	155	219
Underhållsfond, kr/m ²	997	722	730	650	568
Lån, kr/m ²	7 283	7 366	7 541	7 994	8 355
Skuldkvot %	8,50	8,64	9,31	9,76	10,33

*nyckeltalet finns ej under tidigare år



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.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 M M
 SE OT

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	116 562 000	3 913 154	-3 611 919	-517 657
Disposition enl. årsstämmobeslut			-517 657	517 657
Reservering underhållsfond		1 550 000	-1 550 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 627	56 627	
Årets resultat				188 365
Vid årets slut	116 562 000	5 406 527	-5 622 949	188 365

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 129 576
Årets resultat	188 365
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 550 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 627
Summa	-5 434 583

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 5 434 583**

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


M MW
SE H

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 486 192	4 408 541
Övriga rörelseintäkter	Not 3	160 313	214 256
Summa rörelseintäkter		4 646 505	4 622 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 283 751	-2 952 957
Övriga externa kostnader	Not 5	-385 785	-372 171
Personalkostnader	Not 6	-79 828	-74 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 376 486	-1 354 183
Summa rörelsekostnader		-4 125 850	-4 753 489
Rörelseresultat		520 655	-130 692
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 656
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		47	28
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-332 337	-397 648
Summa finansiella poster		-332 290	-386 964
Resultat efter finansiella poster		188 365	-517 657
Årets resultat		188 365	-517 657


 M MW
 SE OT

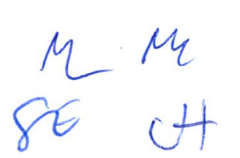
Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	154 662 055	155 984 423
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	866 695	189 000
Summa materiella anläggningstillgångar		155 528 750	156 173 424
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	111 000	111 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		111 000	111 000
Summa anläggningstillgångar		155 639 750	156 284 424
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		20	20
Övriga fordringar	Not 12	239 493	230 516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	202 072	193 425
Summa kortfristiga fordringar		441 585	423 961
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	853 835	1 146 464
Summa kassa och bank		853 835	1 146 464
Summa omsättningstillgångar		1 295 420	1 570 425
Summa tillgångar		156 935 171	157 854 849

40
M M
SE GH

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	116 562 000	116 562 000
Fond för yttre underhåll	5 406 527	3 913 154
Summa bundet eget kapital	121 968 527	120 475 154
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 622 948	-3 611 919
Årets resultat	188 365	-517 657
Summa fritt eget kapital	-5 434 583	-4 129 576
Summa eget kapital	116 533 944	116 345 579
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	17 187 500
Summa långfristiga skulder		17 187 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 300 000
Leverantörsskulder	Not 16	214 057
Skatteskulder	Not 17	17 759
Övriga skulder	Not 18	15 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	666 211
Summa kortfristiga skulder		23 213 727
Summa eget kapital och skulder	156 935 171	157 854 849

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	188 365	-517 657
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 376 486	1 354 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 564 851	836 526
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-17 624	-134 146
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -) *	-658 044	462 314
Kassaflöde från den löpande verksamheten	889 184	1 164 694
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-731 812	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-731 812	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-450 000	-950 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 000	-950 000
Årets kassaflöde	-292 628	214 694
Likvidamedel vid årets början	1 146 464	931 770
Likvidamedel vid årets slut	853 836	1 146 464
Upplysning 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.

[Handwritten signatures and initials]

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 aviserar 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Övervakningssystem	Linjär	5
Laddboxar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.


M M
SE CH

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	3 870 432	3 861 476
Hyror, garage	512 006	412 740
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-46 329	-33 586
Elavgifter	150 083	167 911
Summa nettoomsättning	4 486 192	4 408 541

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	146 520	146 190
Övriga ersättningar	12 049	8 120
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-2	-3
Övriga rörelseintäkter	1 206	360
Försäkringsersättningar	0	59 409
Summa övriga rörelseintäkter	160 313	214 256

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-56 627	-605 299
Reparationer	-332 171	-495 022
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-130 676	-126 828
Försäkringspremier	-61 812	-60 305
Kabel- och digital-TV	-189 413	-189 358
Återbäring från Riksbyggen	0	6 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-9 993	-17 058
Serviceavtal	-13 823	-9 917
Obligatoriska besiktningar	-97 486	-47 880
Snö- och halkbekämpning	-402	-10 643
Förbrukningsinventarier	-19 969	-16 231
Vatten	-125 908	-127 053
Fastighetsel	-375 053	-417 280
Uppvärmning	-560 925	-552 530
Sophantering och återvinning	-60 818	-51 758
Förvaltningsarvode drift	-248 676	-232 196
Summa driftskostnader	-2 283 751	-2 952 957

[Handwritten signatures and initials]

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-329 485	-314 712
Lokalkostnader	-1 875	0
IT-kostnader	-7 586	-7 423
Arvode, yrkesrevisorer	-7 875	-8 670
Övriga förvaltningskostnader	-7 844	-21 444
Kreditupplysningar	-675	-225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 538	-8 047
Kontorsmateriel	0	-451
Medlems- och föreningsavgifter	-3 108	-3 108
Konsultarvoden	-10 406	0
Bankkostnader	-1 830	-2 200
Övriga externa kostnader	-2 562	-5 890
Summa övriga externa kostnader	-385 785	-372 171

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-59 300	-58 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-999	5 001
Övriga personalkostnader	-1 000	-5 750
Sociala kostnader	-18 529	-14 928
Summa personalkostnader	-79 828	-74 177

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 322 368	-1 322 368
Avskrivning Installationer	-54 118	-31 815
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 376 486	-1 354 183

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-330 987	-396 976
Övriga räntekostnader	-125	-672
Övriga finansiella kostnader	-1 225	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-332 337	-397 648



Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	150 198 989	150 198 989
Mark	14 500 000	14 500 000
	164 698 989	164 698 989
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 698 989	164 698 989
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-8 714 566	-7 392 197
	-8 714 566	-7 392 197
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 322 368	-1 322 368
	-1 322 368	-1 322 368
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 036 934	-8 714 565
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 662 055	155 984 424
Varav		
Byggnader	140 162 055	141 484 424
Mark	14 500 000	14 500 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	122 000 000	122 000 000
Lokaler	2 493 000	2 493 000
Totalt taxeringsvärde	124 493 000	124 493 000
<i>varav byggnader</i>	<i>77 493 000</i>	<i>77 493 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>

Handwritten signatures and initials:





Not 10 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	328 223	328 223
	328 223	328 223
Årets anskaffningar		
Installationer	731 812	0
	731 812	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 060 036	328 223
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-139 223	-107 408
	-139 223	-107 408
Årets avskrivningar		
Installationer	-54 118	-31 815
	-54 118	-31 815
Akkumulerade avskrivningar		
Installationer	-193 341	-139 223
	-193 341	-139 223
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-193 341	-139 223
Restvärde enligt plan vid årets slut	866 695	189 000
Varav		
Installationer	866 695	189 000

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	111 000	111 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	111 000	111 000

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	222 097	184 710
Momsfordringar	17 396	13 306
Övriga kortfristiga fordringar	0	32 500
Summa övriga fordringar	239 493	230 516

Handwritten signatures and initials:
 SE
 M
 M
 OH

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	70 775	61 812
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	82 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 596	47 131
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	244	1 315
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 457	1 092
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202 072	193 425

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	853 835	1 146 464
Summa kassa och bank	853 835	1 146 464

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	39 487 500	39 937 500
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-22 300 000	-450 000
Långfristig skuld vid årets slut	17 187 500	39 487 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,70%	2020-09-30	9 800 000	-9 800 000	0	0
STADSHYPOTEK	0,95%	2021-03-01	12 875 000	0	0	12 875 000
STADSHYPOTEK	0,98%	2021-06-01	9 875 000	0	450 000	9 425 000
NORDEA	0,70%	2022-06-29	0	800 000	800 000	0
STADSHYPOTEK	0,50%	2022-09-30	0	9 800 000	0	9 800 000
NORDEA	0,70%	2024-09-18	7 387 500	0	0	7 387 500
Summa			39 937 500	800 000	1 250 000	39 487 500

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår förfaller 22 300 000 kr till betalning, varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 17 187 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Föreningen amorterar 450 000 kr på ett av lånen som förfaller till betalning under 2021.

Handwritten signatures and initials:
M Lu
SE
H

Not 16 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	200 754	196 664
Ej reskontraförda leverantörsskulder	13 303	579 256
Summa leverantörsskulder	214 057	775 920

Not 17 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	17 759	140 404
Summa skatteskulder	17 759	140 404

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga skulder	11 531	41 983
Mottagna depositioner	600	600
Skuld för moms	3 569	0
Summa övriga skulder	15 700	42 583

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	18 632	16 219
Upplupna räntekostnader	21 738	35 247
Upplupna driftskostnader	419	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	27 536	0
Upplupna elkostnader	126 165	38 735
Upplupna värmekostnader	0	82 537
Upplupna kostnader för renhållning	2 748	2 684
Upplupna revisionsarvoden	8 000	8 000
Upplupna styrelsearvoden	59 300	58 500
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	999	4 618
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 903	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	398 771	366 323
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 211	612 863

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	51 503 000	51 503 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

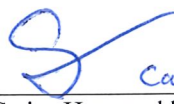
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Handwritten signatures and initials:
M 46
SE
GT

Styrelsens underskrifter

Lund 210331

Ort och datum

 Carina Hagerwald

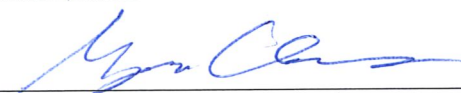
Carina Hagerwald



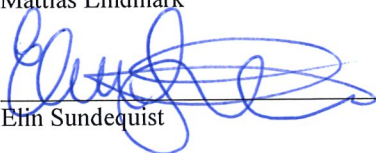
Stefan Eriksson



Mattias Lindmark

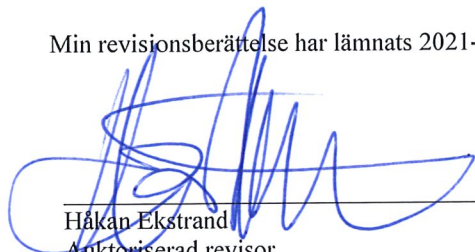


Magnus Wessman



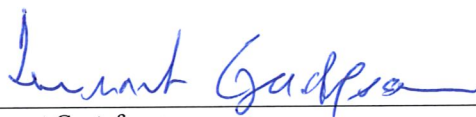
Elin Sundequist

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-09



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Mitt granskningsprogram har lämnats 2021-



Lennart Gustafsson
Förtroendevald revisor

Verksamhetsberättelse för Brf Margreterdal 2020

Styrelsens målsättning är att med god kostnadskontroll hålla fastigheten i gott skick.

Vi har under året fortsatt arbetet med att utveckla och förbättra föreningens verksamhet.

Varje år utför Riksbyggens förvaltare tillsammans med styrelsen besiktning av hela fastigheten, för att revidera underhållsplanen. Fastigheten är i väldigt gott skick och det finns i nuläget inget eftersatt underhåll.

Föreningen har tecknat avtal om GLU, gemensam låneupphandling, med Riksbyggen och under året har vi gjort låneomläggningar till lägre räntesats.

Under det gångna året har styrelsen gjort en stor satsning på laddboxar med 18 ladduttag till elbilar samt kabeldragning och förberedelser i båda garageplanen. För detta har föreningen ansökt om och blivit beviljade stöd från Naturvårdsverket.

Fler vanliga eluttag har dessutom installerats i garagen och vi har även fått genomfört en grundlig genomgång och korrekt uppmärkning av elcentralen.

Fasadtvätt i markplan har genomförts.

Våra styrelsemöten har under året huvudsakligen genomförts utomhus eller via Margreterdals digitala portal.

För en smidigare och säkrare hantering av dokument gick vi under året över till att digitalt signera protokoll och andra dokument.

Vår brandskyddsansvarige har genomgått Riksbyggens Brandskyddsutbildning, även den digitalt.

Systematiskt brandskyddsarbete genomförs löpande samt har protokollförts vid fyra tillfällen under 2020. Enligt lag har fastighetsägare skyldighet att vidta de åtgärder som behövs för att förebygga brand i fastigheten.

Riksbyggens fastighetsservice genomför löpande under året mindre underhåll, som tex lampbyte och byte av UPS. Detta görs dels efter fastighetsskötarens rond varje vecka och dels efter inkomna felanmälningar. Riksbyggen anlitar extern kompetens vid behov.

Riksbyggen har genomfört underhåll och byte av nödbelysningsaggregat.

Styrelsen har ombesörjt att linjemålning utförts med texten "UTFART" vid garageutfarten på markplan. Vidare har en cykelrensning utförts för att sortera ut bortglömda cyklar ur garage och cykelparkering. Som en del av förbättring av utemiljön runt husen tvättades också entré-pelarna under året.

Styrelsen har haft sitt årliga möte med grannföreningen Lunna Töser och har dessutom haft löpande kontakt och utbyte under året i de frågor som berör båda föreningarna.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft 12 styrelsemöten. Arbetsgrupper i olika konstellationer i styrelsen har haft 17 arbetsmöten. Informationsmöten hos Riksbyggen: 2 st.

Informationsmöten hos leverantörer: 2 st

Medlemsinfo utskickade: 10 st

Annan aktuell information utskickad till medlemmar: 6



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i RB BRF Margretedal
i Lund

Org.nr 769610-8328

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för RB BRF Margretedal i Lund 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 RB BRF Margretedal i Lund 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 tryggsamt 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

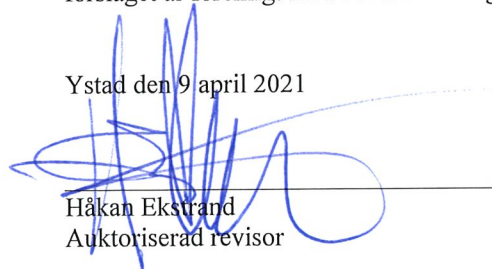
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 9 april 2021



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor

RB BRF Margreterdal i Lund

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Margreterdal i Lund 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

