



ÅRSREDOVISNING 2020

Bostadsrättsföreningen Råbygården

Org nr 745000-1560

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Råbygården får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 15 maj 1946. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1951 på fastigheten Fries 3 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Lagerbringsväg 7 A-F i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	7	258
2	15	891
3	6	404
4	4	375
5	1	133
	33	2 061

Garage	9
Parkeringsplatser	15

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-26, varvid 21 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johannes de la Motte	ordförande
Jonas Rosberg	styrelseledamot
Ola Obrant	styrelseledamot
Maria Brange	styrelseledamot
Magdalena Kjessler	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Ronnie Nestor och Sara Odén samt revisorsuppleant Mats Åkesson.

Vid årets slut bestod valberedningen av Charlotte Leoo och Magnus Nilsson.

Anställda: Johannes de la Motte
Funktion: Trädgårdsskötsel.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
ComHem	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

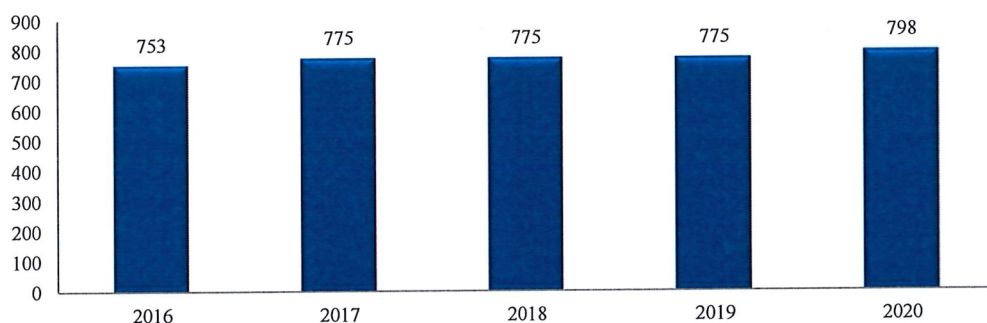
Arbetet med byte av fönster samt renovering av burspråken avslutades.

Tidigare utförda större renoveringar
År 2003 Stambyte (vatten och avlopp)
År 2006 Fjärrvärmeanläggning
År 2008 El i allmänna utrymmen
År 2008 Takbyte
År 2010 Fasader och balkonger

Framtida underhåll
2021 Balkonger och skorstenar
2022 Källare och tvättstuga

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 798 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 986 438 kr. Under året har föreningen amorterat 51 092 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 157 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	42

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 7 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.
Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 673	1 632	1 631	1 628
Resultat efter finansiella poster, tkr	-861	-3 223	306	54
Eget kapital, tkr	-2 137	-1 276	1 947	1 641
Taxeringsvärde, tkr	30 800	30 800	29 000	29 000
-varav byggnad, tkr	16 400	16 400	15 800	15 800
Soliditet	-35%	-16%	26%	22%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	798	775	775	775
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 875	3 900	2 616	2 641
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	26%	26%	19%	19%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	114	114	114	114

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	637 847	42 306	0	1 267 098	-3 222 766	-1 275 515
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:						
Balanseras i ny räkning				-3 222 766	3 222 766	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			500 000	-500 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-500 000	500 000		0
Årets resultat					-861 663	-861 663
Belopp vid årets utgång	637 847	42 306	0	-1 955 668	-861 663	-2 137 179

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 955 668
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	500 000
Årets resultat	-861 663
Summa till stämmans förfogande	-2 817 331

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-2 817 331
-------------------------	------------

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 673 054	1 631 941
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 944	0
Summa rörelseintäkter		1 674 998	1 631 941
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 874 019	-4 201 269
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 517	-203 997
Personalkostnader och arvode	Not 6	-102 220	-98 739
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-234 082	-234 082
Summa rörelsekostnader		-2 363 838	-4 738 088
Rörelseresultat		-688 840	-3 106 147
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	3 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 823	-119 681
Summa finansiella poster		-172 823	-116 620
Resultat efter finansiella poster		-861 663	-3 222 766
Årets resultat		-861 663	-3 222 766

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	4 972 821	5 206 903
	<u>4 972 821</u>	<u>5 206 903</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	2 800	2 800
	<u>2 800</u>	<u>2 800</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

4 975 621	5 209 703
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	140	-3 774
Not 10	33 413	32 364
Not 11	<u>15 788</u>	<u>15 484</u>
	49 341	44 074

Summa kortfristiga fordringar

Kortfristiga placeringar

Kassa och bank

Not 12	1 152 283	2 514 307
	<u>1 152 283</u>	<u>2 514 307</u>

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

1 201 623	2 558 381
------------------	------------------

Summa tillgångar

6 177 244	7 768 084
------------------	------------------

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	637 847	637 847
Reservfond	42 306	42 306
Fond för yttre underhåll	0	0
Summa bundet eget kapital	680 153	680 153

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 955 668	1 267 098
Årets resultat	-861 663	-3 222 766
Summa ansamlad förlust	-2 817 331	-1 955 668

Summa eget kapital

-2 137 179 -1 275 515

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	7 986 438	8 037 530
Summa långfristiga skulder		7 986 438	8 037 530

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		75 970	862 712
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	11 314	2 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	240 700	140 633
Summa kortfristiga skulder		327 984	1 006 068

Summa skulder

8 314 422 9 043 598

Summa eget kapital och skulder

6 177 244 7 768 084

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 644 552	1 596 744
	Hysesintäkt garage och bilplatser	23 770	30 080
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	4 732	5 117
		1 673 054	1 631 941
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	1 944	0
		1 944	0
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-567 741	-11 799
	El	-161 795	-139 061
	Uppvärmning	-333 486	-355 409
	Vatten	-56 727	-57 546
	Renhållning	-37 729	-40 924
	TV, bredband, iptelefoni	-48 942	-47 884
	Förvaltningskostnader	-82 095	-94 140
	Försäkringar	-13 417	-12 936
	Fastighetsskatt	-40 012	-38 556
	Periodiskt underhåll	-529 235	-3 402 294
	Övriga driftskostnader	-2 840	-720
		-1 874 019	-4 201 269
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll huskropp utvändigt	-529 235	-3 402 294
		-529 235	-3 402 294
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-11 500	-11 000
	Övriga förvaltningskostnader	-3 693	-4 737
	Kostnader överlåtelse och panter	-4 479	-7 010
	Konsulter	-133 845	-181 250
		-153 517	-203 997
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	1	1
	Arvode till styrelsen	-4 950	-4 810
	Löner för anställda	-69 888	-69 888
	Övriga personalkostnader	-5 000	0
	Revisionsarvode	-400	-200
	Sociala avgifter	-21 982	-23 841
		-102 220	-98 739
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-234 082	-234 082
		-234 082	-234 082

Not 8		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				9 583 936	9 583 936
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				9 583 936	9 583 936
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-4 377 034	-4 142 952
Årets avskrivningar byggnader				-234 082	-234 082
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-4 611 116	-4 377 034
Utgående redovisat värde				4 972 821	5 206 903
Redovisade värden byggnader				4 972 821	5 206 903
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1951	16 400 000	14 400 000	30 800 000	30 800 000
		16 400 000	14 400 000	30 800 000	30 800 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				8 448 600	8 448 600
Summa ställda säkerheter				8 448 600	8 448 600

Not 9		Andra långfristiga värdepappersinnehav	
Övriga värdepappersinnehav		2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10		Övriga fordringar	
Avräkning HSB		19 123	19 123
Skattekonto		8 669	5 360
Övrig skattefordran		5 621	7 881
		33 413	32 364

Not 11		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	
Förutbetald försäkring		3 386	3 258
Förutbetald kabel-TV och bredband		12 402	12 226
		15 788	15 484

Not 12 Kassa och bank

Sparbanken Öresund Plac.konto	89	89
Handelsbanken klient/handkassa	698	698
Transaktionskonto bank	1 081 995	-234 327
Sparbanken Skåne	69 501	2 747 847
	1 152 283	2 514 307

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518		1,50%	2024-11-10	3 100 000	0
Sparbanken Skåne 5379-8518		1,49%	2024-11-10	2 700 000	0
Swedbank Hypotek AB		1,39%	2024-12-20	634 548	0
Swedbank Hypotek AB		1,39%	2024-12-20	415 890	19 092
Swedbank Hypotek AB		3,74%	2021-04-27	1 136 000	32 000
				7 986 438	51 092

Nästa års amortering av långfristig skuld	19 092
Lån som ska konverteras inom ett år	1 136 000

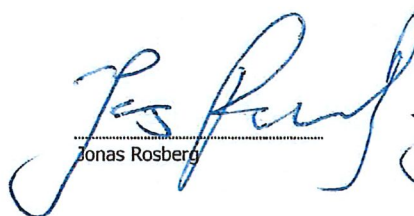
Genomsnittsräntan vid årets utgång	1,80%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	204 368
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	7 730 978

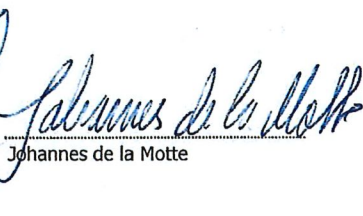
Not 14 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	3 165	1 560
Arbetsgivaravgifter	311	0
Övriga kortfristiga skulder	7 838	1 163
	11 314	2 723

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	67 138	0
Upplupna räntekostnader	27 424	6 259
Förutbetalda årsavgifter och hyror	146 138	134 319
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	55
	<u>240 700</u>	<u>140 633</u>

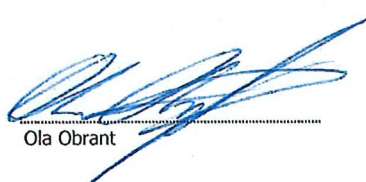
2/5 2021


 Jonas Rosberg


 Johannes de la Motte

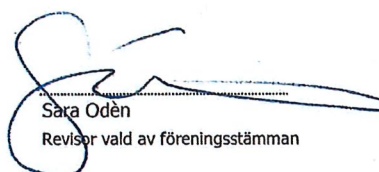

 Magdalena Kjessler


 Maria Brange


 Ola Obrant


 Ann-Louise Lindahl
 suppleant för Maria Brange

05-13
 Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-01-22


 Sara Odén
 Revisor vald av föreningsstämman


 Rennie Nestor
 Revisor vald av föreningsstämman