



Styrelsen för Brf Södertull

Org.nr: 745000-1222

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Södertull 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 30 april 1935, nuvarande stadgar registrerades 2021.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1935 på fastigheten Gernandtska Lyckan 15 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Tullgatan 7 A och 7 B i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m²
1	7	255
2	15	784
3	1	76
	23	1 115

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-08-02, varvid 5 röstberättigade medlemmar deltog.

Extra föreningsstämma angående nya stadgar hölls den 2020-10-04, varvid 4 röstberättigade medlemmar var representerade. Stämman beslutade enhälligt att anta nya stadgar.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Johan Vekselius	ordförande, vald till stämman 2022
Sara Johannesson	kassör, vald till stämman 2022
Nikita Sigesgård Nedmark	sekreterare, vald till stämman 2021

Av föreningen vald revisor har varit Fredrik Svensson med Filip Friberg och Hilda Holmström som revisorssuppleanter.

Vid årets sluts bestod valberedningen utav styrelsen.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafringen Nät AB	elavtal
Krafringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal

Länsförsäkringar

fastighetsförsäkring (fullvärde)

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

En från grunden reviderad underhållsplan kommer tas fram tillsammans med HSB 2021 i och med att föreningen tecknat ett nytt avtal om en ny produkt och plattform, samt beaktade COVID-19. Vi är inte en HSB förening.

Underhåll

Den gamla uteplatsterassen hade ruttnat sönder varför en ny lät byggas under sommaren. Detta var utanför underhållsplanen så kostnaden belastar resultatet för oproportionerligt 2020.

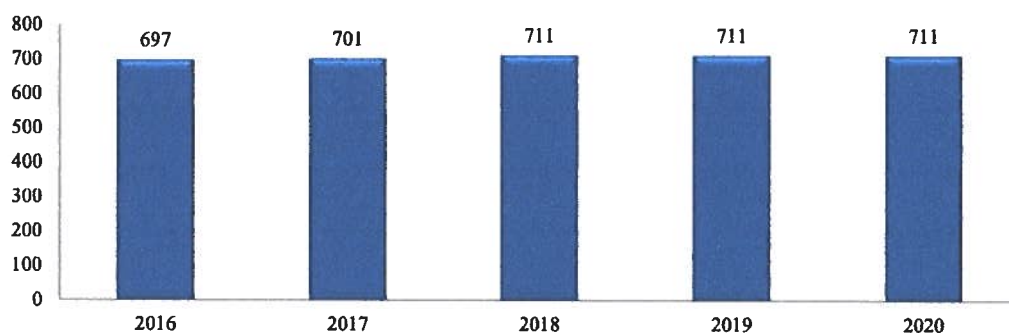
I och med att ny underhållsplan kommer tas fram med HSB:s nya produkt och plattform så kommer existerande planer att revideras våren 2021. Kontakta styrelsen för aktuell status.

Avloppsrör från en del av köken som gick ut till dagvattenbrunnarna och sedan till huset och avloppet hade rostade sönder. Detta hade möjliggjort för råttor att ta sig in i källaren. Under våren 2021 så utrotar föreningen råttorna och byter de snart hundra år gamla rören till nya som samtidigt dras om. Insatsen innebär en betydande kostnad som emellertid kan perioderas.

Föreningen har antagit moderna stadgar för första gången sedan 1935.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 711 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 570 950 kr. Under året har föreningen amorterat 417 700 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 13 år.

Lån har lags om så att räntekostnaderna har minskat.

Noterbara kostnader som belastar resultatet är en läckage och översvämning i källaren och byggnationen av en terrassuteplats.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	45
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	16
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	12
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 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	846	847	847	830
Resultat efter finansiella poster, tkr	214	72	-180	-40
Eget kapital, tkr	-603	-817	-889	-710
Taxeringsvärde, tkr	21 000	21 000	18 800	18 800
-varav byggnad, tkr	10 000	10 000	9 800	9 800
Soliditet	-12%	-15%	-17%	-13%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	711	711	711	701
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	4 996	5 371	5 383	5 392
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	27%	29%	32%	32%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	60 300	301 327	-1 251 054	72 417	-817 010
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:					
Balanseras i ny räkning			72 417	-72 417	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		13 000	-13 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-53 691	53 691		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0				0
Årets resultat				214 193	214 193
Belopp vid årets utgång	60 300	260 636	-1 137 946	214 193	-602 817

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 178 637
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-13 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	53 691
Årets resultat	214 193
Summa till stämmans förfogande	-923 753

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-923 753

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	847 073	846 610
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-1 007	0
Summa rörelseintäkter		846 066	846 610
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-494 837	-457 933
Övriga externa kostnader	Not 5	-30 190	-11 317
Underhåll enligt plan	Not 6	-53 691	0
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-85 166	0
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	116 303	-192 883
Summa rörelsekostnader		-547 581	-662 133
Rörelseresultat		298 485	184 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		0	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 292	-112 084
Summa finansiella poster		-84 292	-112 059
Årets resultat		214 193	72 417

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	214 193	72 417
Reservering till fond för yttre underhåll	-13 000	-13 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	53 691	0
Överföring till balanserat resultat	254 884	59 417

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

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar

Not 9	4 646 552	4 530 249
	<u>4 646 552</u>	<u>4 530 249</u>

Summa anläggningstillgångar

<u>4 646 552</u>	<u>4 530 249</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

Övriga kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar

	3	3
	3 019	3 019
Not 10	<u>22 611</u>	<u>22 420</u>
	25 633	25 442

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Summa kortfristiga placeringar

Not 11	<u>56</u>	<u>56</u>
	56	56

Kassa och bank

Bank

Summa kassa och bank

Not 12	<u>477 213</u>	<u>805 443</u>
	477 213	805 443

Summa omsättningstillgångar

<u>502 902</u>	<u>830 941</u>
----------------	----------------

Summa tillgångar

<u>5 149 454</u>	<u>5 361 190</u>
------------------	------------------

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

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	60 300	60 300
Fond för yttre underhåll	260 636	301 327
Summa bundet eget kapital	320 936	361 627

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 137 946	-1 251 054
Årets resultat	214 193	72 417
Summa ansamlad förlust	-923 753	-1 178 637

Summa eget kapital	-602 817	-817 010
---------------------------	-----------------	-----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 353 250	5 970 950
Summa långfristiga skulder		5 353 250	5 970 950

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		217 700	17 700
Medlemmarnas inre fond	Not 14	22 791	22 791
Leverantörsskulder		34 317	39 523
Aktuell skatteskuld	Not 15	2 650	28
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	2 696	2 696
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	118 867	124 511
Summa kortfristiga skulder		399 021	207 249

Summa skulder		5 752 271	6 178 199
----------------------	--	------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder		5 149 454	5 361 190
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15 - 120 år

Mark skrivs inte av.

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	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	793 032	792 934
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	45 540	45 535
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	8 501	8 141
		847 073	846 610
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	-1 007	0
		-1 007	0
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-49 161	-22 604
	El	-15 056	-14 342
	Uppvärmning	-164 512	-171 342
	Vatten	-33 824	-31 525
	Renhållning	-31 052	-21 867
	TV, bredband, iptelefoni	-84 367	-83 538
	Förvaltningskostnader	-78 171	-77 079
	Försäkringar	-5 500	-5 302
	Fastighetsskatt	-32 867	-30 245
	Övriga driftskostnader	-328	-90
		-494 837	-457 933
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-6 399	-1
	Kostnader överlåtelse och panter	-11 641	-11 227
	Konsulter	-12 150	-90
		-30 190	-11 317
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll övrigt	-53 691	0
		-53 691	0
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-63 800	0
	Sociala avgifter	-21 366	0
		-85 166	0
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	116 303	-192 883
		116 303	-192 883

Not 9	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften			
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2072		
Ackumulerade anskaffningsvärden			
Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 590 469	6 590 469	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 590 469	6 590 469	
Ackumulerade avskrivningar enligt plan			
Ingående avskrivningar byggnader	-2 060 220	-1 867 337	
Årets avskrivningar byggnader	116 303	-192 883	
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 943 917	-2 060 220	
Utgående redovisat värde	4 646 552	4 530 249	
Redovisade värden byggnader	4 646 552	4 530 249	

Fastighetsbeteckning: Gernandtska Lyckan 15

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	10 000 000	11 000 000	21 000 000	21 000 000
		10 000 000	11 000 000	21 000 000	21 000 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	6 023 000	6 023 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	6 023 000	6 023 000

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
--------	--	--	--

Förutbetald försäkring	0	1 335
Förutbetald kabel-TV och bredband	21 223	21 085
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 388	0
	22 611	22 420

Not 11	Kortfristiga placeringar		
--------	--------------------------	--	--

	Räntesats	Konv.datum
Placeringskonto Handelsbanken	56	56
	56	56

Not 12	Bank		
--------	------	--	--

Handelsbanken	477 213	805 443
	477 213	805 443

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,81%	2021-01-11	200 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,44%	2024-04-30	3 627 500	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	1,30%	2022-06-01	1 743 450	17 700
			5 570 950	17 700

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 5 353 250

Nästa års amortering av långfristig skuld 17 700
Lån som ska konverteras inom ett år 200 000
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 217 700

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,41%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 70 800
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 5 482 450
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 14 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	22 791	22 791
	22 791	22 791

Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	2 650	28
	2 650	28

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	2 696	2 696
	2 696	2 696

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 721	48 464
Upplupna räntekostnader	9 541	10 864
Förutbetalda årsavgifter och hyror	65 605	65 183
	118 867	124 511

Lund 23/04 2021


Johan Vekselius


Nikita Nedmark


Sara Johannesson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-07-14


Fredrik Svensson
Revisor vald av föreningsstämman