



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
S:t Jakob 7 i Lund



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen S:t Jakob 7 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2067.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Lisa Junetta Nordgren Jonasson	Ledamot	
Niclas Patric Nilsson	Ledamot	Avgått januari 2021
Camilla Elisabeth Norberg	Ledamot	
Desirée Elisabeth Ohlsson	Ledamot	Avgått september 2020
Cecilia Kajsa Elisa Vegelius	Ledamot	
Pär Yngve Östlund	Ledamot	
Linda Ulrika Kornelia Tufvesson	Suppleant	Avgått februari 2021

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Camilla Elisabeth Norberg, Lisa Junetta Nordgren Jonasson, Cecilia Kajsa Elisa Vegelius och Pär Yngve Östlund.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Lorentz	Ordinarie Extern	PwC
---------------	------------------	-----

Valberedning

Camilla Eriksson
Catharina Holmin

Sammanställande
Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Jakob 7	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

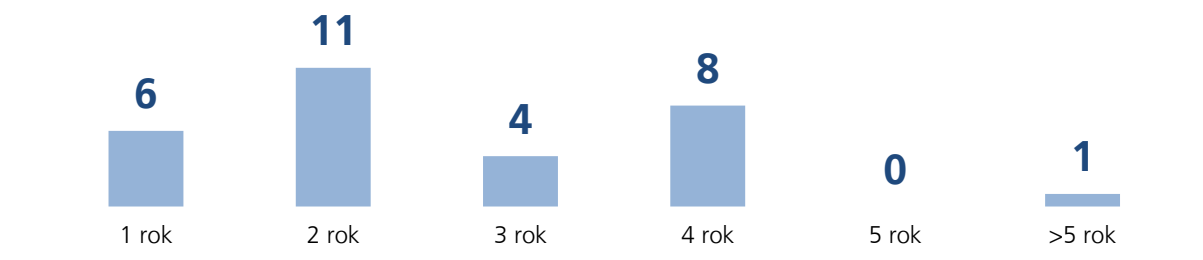
Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 644 m², varav 2 285 m² utgör lägenhetsyta och 359 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	111 m ²	Tillsvidare
Salladsbar	37 m ²	Tillsvidare
Butik	42 m ²	Tillsvidare
Butik	74 m ²	Tillsvidare
Förening	95 m ²	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värme	2019	Installation av ny värmeväxlare och injustering av denna. Byte av flertal ventiler.
Brandsäkerhet	2019	Nytt brandlarm installerat i källare.
Renovering av skorstenar	2018	De skorstenar som var i behov av renovering har gjutits om och eller fogats om (2018).
Renovering av lokal 1005	2017	Samtliga fönster utbytta till nya.
Ventilationsarbeten	2016	Ett nytt ventilationsaggregat har installerats i lokal 1002.
Entrédörrar	2015	Flertalet dörrstängare utbytta.
Renovering av lokal 1001	2013	Lokalens personaldel har renoverats med bl a ny toalett och nytt handfat, ommålning samt ny köksinredning.
Målningsarbeten	2010 - 2018	Tak och väggar i entrén och i valven mellan gårdarna samt sophuset har målats om. Väggar och tak i lokal 1003 (Sue B) målades om 2018. Ommålning av samtliga ytterdörrar (2018).
Renovering av trapphusen	2009 - 2010	Nya armaturer och namntavlor (2009). Ommålning av samtliga väggar, tak och fönster. Nya golvklinkers i alla trapphusen, förutom B-trappan (2010).
Renovering av fönster	2008 - 2018	Renovering och målning av fönster som vetter mot gård 2 och 3 (2008). Återstoden av fastighetens fönster renoverades och målades 2010. Öppnat upp igensatta fönster mot gården i lokal 1001 samt monterat nya isolerglas (2012). Större delen av de fönster som vetter mot andra och tredje gården har renoverats och ommålats (2016). Fönster som vetter mot första gården har målats om (2018).
Cykelparkering	2007 - 2012	Nytt cykelskjul och nya cykelställ (2007). Ytterligare ett cykelställ (2012).
Ytterbelysning	2007 - 2019	Nya armaturer på samtliga gårdar (2007). Tre nya armaturer installerade på tredje gården (2019).
Markarbeten	2006 - 2016	Omläggning av gat- och kullersten på första (2006) och tredje gården (2008) samt ny mur och gräsmatta på andra gården (2006). Stensättning av gång mellan andra och tredje gården (2015). Tredje gårdens asfaltbeläggning har ersatts med gångar av betongplattor och med natursingel samt 3 st växtbäddar inramade med storgatsten på övriga delar. Nya träd och växter har planterats (2016).
Miljöhus	2006 - 2016	Ett nytt s.k. miljöhus med källsortering (2006). Ommålning 2010. Avtal om sortering av matavfall (2011). Brandsläckningsutrustning (pulversprinklers) installerades 2016.
Fasaden	2006 - 2011	Fasaden mot gatan har tvättats samt skadade plåtdetaljer har bytts ut (2006). Frostsprängda tegelstenar vid e-trappans entré utbytta (2011). En ny elcentral med kollektivmätning.
Elstambyte	2006	Omputsning och målning av innerväggar och tak. Målning av samtliga fönster och dörrar. Nytt klinkergolv i tvättstugan. Installation av varmvattenberedare. Omfogning av tegelfasad samt byte av samtliga fönster i rum ovanför tvättstugan (2005). Lagning av puts samt ommålning av väggar (2011). Bägge tvättmaskinerna utbytta till nya (2017). Ny fläkt i torkrummet (2017).
Renovering av tvättstugan och torkrum	2005 - 2017	Putsnings och målning av väggar under B-trappan samt nya dörrar (2005–2006). Installation av tre stycken luftavfuktare (2011). Lagning av puts samt två stycken avfuktare utbytta (2015). Inrättande av föreningsförråd (2019).
Renovering av källaren	2005 - 2019	Putsnings och målning av väggar under B-trappan samt nya dörrar (2005–2006). Installation av tre stycken luftavfuktare (2011). Lagning av puts samt två stycken avfuktare utbytta (2015). Inrättande av föreningsförråd (2019).
Dränering av grund	2004 - 2007	Längs fastigheten på innersta gården (2004) och på andra gårdens västra del (2007).
Omläggning av tak	1999 - 2008	På ca halva fastigheten 2008. Övrigt tak från 1999.
Vatten och avlopp	1980 - 2020	Vissa rörstammar byttes vid fastighetens renovering 1980. Spolning av samtliga avloppsledningar 2011 och 2017. Fräsning av samtliga avloppsledningar genomfördes i oktober 2017. Relining av avloppets huvudliggare ut mot kommunens avloppsnät. Kompletterat med relining av vissa sidoliggare (2018). Relining av sidoliggare i källaren, trapphus D (2020).

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av lokal ovanför tvättstugan	2021	Upphandling pågår.
Relining av avloppsrör inom fastigheten	2023–2025	Genomförandeåren är preliminära
Fasad- inkl. balkongrenovering	2023–2026	Genomförandeåren är preliminära

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telenor
Kodlås mm	Carlbergs lås
Service fjärrvärmeanläggning	Kraftringen AB
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Gångbanerrenhållning	Lunds kommun
Miljösamverkan, insamling av återvinningsmaterial	Lunds renhållningsverk
Trapp- och tvättstugestädning	Climat80 AB, Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Revision	PwC
Fastighetsskötsel	Climat80 AB, Fastighetsservice

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil med en mycket god likviditet och kassabehållning. Trots flertalet fastighetsförbättrande åtgärder under åren har föreningen lyckats behålla de relativt låga avgifterna.

Under pandemin har föreningen träffat avtal om en 50-procentig hyresreduktion (exkl. moms och fastighetsskatt) för Sue B under april-juni, Susannas kök under maj-juni och Hercules Hår under maj månad.

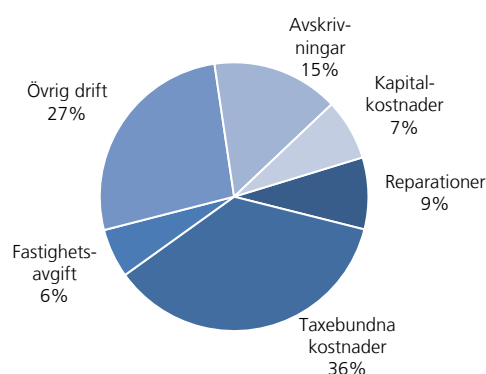
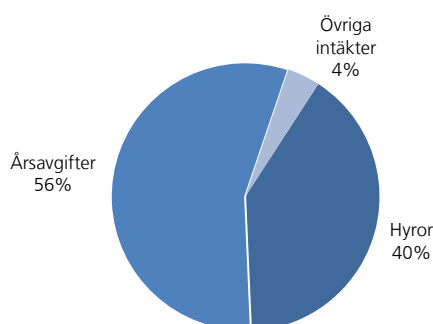
Under hösten beviljades föreningen statligt stöd med 50% för kostnaden för ovanstående hyresreduktioner.

Under oktober förnyades föreningens lån hos Nordea. Lånet är knutet till Stibor-räntan och den aktuella räntesatsen vid omläggningen var 0,70%.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 296 222	3 473 511
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 538 149	2 535 663
Finansiella intäkter	310	199
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 628
	2 538 459	2 537 491
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 420 432	2 363 150
Finansiella kostnader	134 165	157 231
Ökning av kortfristiga fordringar	23 992	0
Minskning av långfristiga skulder	200 000	194 080
Minskning av kortfristiga skulder	15 492	319
	1 794 081	2 714 780
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 040 601	3 296 222
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	744 379	-177 289

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamhetsåret har till stor del präglats av pandemin och några större renoveringar eller fastighetsförbättringar har inte utförts.

Relining av sidoliggare i D-trappans källare till avloppets huvudliggare genomfördes i juni.

Kontakt har tagits med Arkitektkontoret Arén AB för ett ritningsförslag till renovering av lokalen (1007) ovanför tvättstugan.

Uppförandet av en pergola på första gården planeras. Formagrönt Trädgårdsarkitektur har kontaktats för ett ritnings- och växtförslag.

Ett avtal om fastighetsskötsel inklusive trappstädning har träffats med Climat80, Fastighetsservice. Avtalet träder i kraft den 1 januari 2021.

En mäklare har kontaktats för försäljning av den av föreningen återköpta bostadsrätten 242.

SBC övertog föreningens lägenhetsregister efter träffad överenskommelse under hösten.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelser under året: 8 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53

Tillkommande medlemmar: 13

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	621	618	619	622
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 838	2 797	2 842	2 819
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 351	6 439	6 524	6 609
Elkostnad/m ² totalyta	77	87	85	68
Värmekostnad/m ² totalyta	132	136	138	142
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	24	25	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	59	54	52
Soliditet (%)	61	60	60	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	703	-266	-23	253
Nettoomsättning (tkr)	2 509	2 532	2 554	2 556

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 285 m² bostäder och 359 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	15 071 303	0	0	15 071 303
Upplåtelseavgifter	4 307 329	0	0	4 307 329
Fond för yttre underhåll	162 882	162 882	-284 199	284 199
S:a bundet eget kapital	19 541 514	162 882	-284 199	19 662 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	3 152 447	-162 882	18 422	3 296 907
Årets resultat	702 604	702 604	265 777	-265 777
S:a fritt eget kapital	3 855 052	539 722	284 199	3 031 130
S:a eget kapital	23 396 566	702 604	0	22 693 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	702 604
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 315 329
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-162 882
summa balanserat resultat	3 855 051

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	3 855 051
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 509 060	2 532 063
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 089	3 600
Summa rörelseintäkter		2 538 149	2 535 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 235 335	-2 129 841
Övriga externa kostnader	Not 5	-182 893	-161 557
Personalkostnader	Not 6	-2 204	-71 752
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 258	-281 258
Summa rörelsekostnader		-1 701 690	-2 644 408
RÖRELSERESULTAT		836 459	-108 745
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		310	199
Räntekostnader och liknande resultatposter		-134 165	-157 231
Summa finansiella poster		-133 855	-157 032
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		702 604	-265 777
ÅRETS RESULTAT		702 604	-265 777

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	31 665 151	31 946 409
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		31 665 151	31 946 409
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 667 951	31 949 209
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 295	250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 818 479	3 135 849
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	22 507	0
Summa kortfristiga fordringar		3 844 281	3 136 099
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 13		
Kortfristiga placeringar		2 575 000	2 575 000
		2 575 000	2 575 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		268 557	208 368
Summa kassa och bank		268 557	208 368
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 687 838	5 919 467
SUMMA TILLGÅNGAR		38 355 788	37 868 676

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		19 378 632	19 378 632
Fond för yttre underhåll	Not 14	162 882	284 199
Summa bundet eget kapital		19 541 514	19 662 831
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 152 447	3 296 907
Årets resultat		702 604	-265 777
Summa fritt eget kapital		3 855 052	3 031 130
SUMMA EGET KAPITAL		23 396 566	22 693 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	0	14 512 497
Summa långfristiga skulder		0	14 512 497
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	14 512 497	200 000
Leverantörsskulder		167 159	130 487
Övriga skulder		45 350	61 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	234 216	270 478
Summa kortfristiga skulder		14 959 222	662 217
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		38 355 788	37 868 676

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 418 886	1 411 886
Hyror lokaler momspliktiga	918 473	905 110
Hyror lokaler	100 440	98 850
Hyesrabatt	-46 556	0
Elintäkter	71 808	71 808
Elintäkter moms	10 728	10 728
Värmeintäkter	2 220	2 220
Trappstädnings-/Städavgifter	33 000	31 400
Öresutjämning	61	61
	2 509 060	2 532 063

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	23 278	0
Återbäring försäkringsbolag	2 211	0
Övriga intäkter	3 600	3 600
	29 089	3 600

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 168
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 263	0
	Städning entreprenad	101 926	56 339
	Städning enligt beställning	17 187	3 104
	Myndighetstillsyn	0	12 319
	Gemensamma utrymmen	887	285
	Gård	7 738	6 157
	Serviceavtal	41 473	40 658
	Förbrukningsmateriel	6 408	8 564
	Brandskydd	22 100	60 614
	Fordon	919	1 244
		206 901	191 452
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	35 490	41 605
	Tvättstuga	0	4 818
	Entré/trapphus	0	1 429
	Lås	1 552	2 210
	VVS	113 726	23 921
	Värmeanläggning/undercentral	0	90 567
	Ventilation	0	3 364
	Elinstallationer	0	42 191
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 878	0
	Mark/gård/utemiljö	3 751	1 903
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 781
	Vattenskada	0	12 061
		159 397	226 850
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	251 303
	Värmeanläggning	0	405 287
	Fönster	0	127 809
		0	784 398
	Taxebundna kostnader		
	El	203 134	229 705
	Värme	349 532	359 880
	Vatten	65 319	64 699
	Sophämtning/renhållning	46 103	47 376
		664 088	701 660
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	29 618	28 542
	Kabel-TV	0	22 507
	Bredband	67 521	68 183
		97 139	119 232
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	107 810	106 250
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 235 335	2 129 841

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	432	0
	Juridiska åtgärder	0	17 188
	Revisionsarvode extern revisor	25 869	25 253
	Föreningskostnader	0	1 232
	Styrelseomkostnader	18 617	37 957
	Fritids- och trivselkostnader	2 000	7 418
	Förvaltningsarvode	66 714	65 688
	Administration	18 830	1 841
	Konsultarvode	45 340	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 090	4 980
		182 893	161 557

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Löner	2 000	54 600
	Sociala kostnader	204	17 152
		2 204	71 752

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	281 258	281 258
		281 258	281 258

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 656 985	36 656 985
	Utgående anskaffningsvärde	36 656 985	36 656 985
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 710 576	-4 429 318
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 258	-281 258
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 991 834	-4 710 576
	Planenligt restvärde vid årets slut	31 665 151	31 946 409
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 445 839	9 445 839
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 200 000	27 200 000
	Taxeringsvärde mark	27 094 000	27 094 000
		54 294 000	54 294 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	47 800 000	47 800 000
	Lokaler	6 494 000	6 494 000
		54 294 000	54 294 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 750	95 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	95 750	95 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 750	-95 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-95 750	-95 750
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

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

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	14 127	14 127
	Skattefordran	32 308	33 868
	Klientmedel hos SBC	3 772 044	3 087 854
		3 818 479	3 135 849

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Bredband	22 507	0
		22 507	0

Not 13	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Bokfört värde 2020-12-31	Bokfört värde 2019-12-31
	Nominellt värde		
	Återköp av BR	2 575 000	2 575 000
		2 575 000	2 575 000

Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	284 199	755 253
	Reservering enligt stadgar	162 882	162 882
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-284 199	-633 936
	Vid årets slut	162 882	284 199

Not 15	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Räntesats 2020-12-31			
	Nordea 0,641 %	14 512 497	14 712 497	2021-10-08
	Summa skulder till kreditinstitut	14 512 497	14 712 497	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-14 512 497	-200 000	
		0	14 512 497	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 512 497 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Ränta	21 964	24 351
	Avgifter och hyror	212 252	246 127
		234 216	270 478

Not 18	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Den av föreningen återköpta bostadsrätten 242 såldes den 12 januari 2021 till ett överlåtelsepris på 2 700 000 kr, vilket mer än väl bör täcka kostnaderna för återköp (2 575 000 kr), viss renovering och försäljningskostnader.
	Ett ritningsförslag till renovering av lokalen (1007) ovanför tvättstugan har presenterats av Arkitektkontoret Arén AB.
	Förslag till uppförandet av en pergola på första gården har tagits fram av Formagrönt Trädgårdsarkitektur.

Styrelsens underskrifter

LUND den 20 / 5 2021



Lisa Junetta Nordgren Jonasson
Ledamot



Camilla Elisabeth Norberg
Ledamot

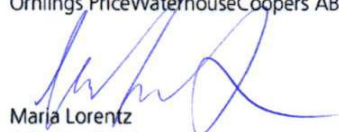


Pär Yngve Östlund
Ledamot



Cecilia Kajsa Elisa Vegelius
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 28 / 5 2021
Örhlings PriceWaterhouseCoopers AB



Marja Lorentz
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf S:t Jakob 7, org.nr 769605-8911

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf S:t Jakob 7 för år 2020.

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

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

11/17

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf S:t Jakob 7 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

mt

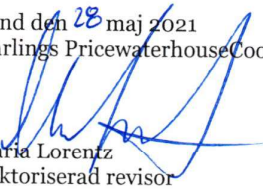
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 28 maj 2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Maria Lorentz
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se