

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stinsen, Lunds kommun (745000-1362) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Verksamheten

Bostadsrättsförening som är ett privatbostadsföretag ligger i Lund på adressen Trollebergsvägen 38 A-C.

Föreningens fastighet är byggd år 1948 och består av ett flerbostadshus med en yta av 1.007 kvm. Fastighetsbeteckningen är Eka 16.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I nedanstående tabell specificeras lägenhetsfördelningen:

Antal

16 st 2 rum och kök

1 st 4 rum och kök

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-09-30.

Föreningen har 24 medlemmar med bostadsrätt.

Styrelsen sammansättning under året.

Johannes Sandvall	Ordförande	
Sthen Svensson	Ledamot	
Rolf Alm	Ledamot	t o m 2020-09-30
Markus Nilsson	Ledamot	t o m 2020-09-30
Magnus Hellberg	Sekreterare	
Jane Persson	Ledamot	fr o m 2020-09-30
Andreas Sjövall	Kassör	fr o m 2020-09-30
Marita Svensson	Suppleant	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer:

Peter Olsson, Auktoriserad revisor

Ernst & Young AB

Verksamhet under 2020

Ny förvaltare till föreningen fr o m 2021, BRF Konsult.

Föreningen har under verksamhetsåret varit inblandad i en tvist. En styrelseledamot har utan styrelsemandat kontrakterat en byggfirma att bygga en redskapsbod på föreningens tomt i föreningens namn.

Bygget stoppades då styrelsen upptäckte detta. Ett krav ställs till styrelsen på 150.000 kronor. Föreningen bestrider kravet samt anlitar en jurist. En uppgörelse har gjorts mellan ledamot och leverantör, samt har föreningen fått marken återställd. Föreningen har inte drabbats ekonomiskt förutom juristkostnaden på ca 10 tkr som delvis har täckts av föreningens rättskyddsförsäkring.

Medlemsinformation

Av föreningens 17 medlemslägenheter har under året 1(3) överlåtits.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	733	731	724	703	703
Resultat efter finansiella poster, tkr	109	41	-243	13	45
Balansomslutning, tkr	5 499	5712	5 751	6 049	6 033
Soliditet, %	17%	14%	13%	17%	17%

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	183 675	623 163	-39 203	-41 353
Resultatdisposition enl stämmobeslut		164 000	-122 646	41 353
Årets resultat				108 541
Belopp vid årets utgång	183 675	787 163	-161 849	108 541

Förslag till resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-161 849
Årets resultat	108 541
Till stämmans förfogande	-53 308

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till fond för yttre underhåll överförs	164 000
Till balanserat resultat överförs	-217 308
	-53 308

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat- och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

10


Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	595 400	595 400
Övriga rörelseintäkter		137 934	136 084
Summa rörelseintäkter		733 334	731 484
Rörelsekostnader			
Drift- Fastighetskostnader	2	-446 974	-507 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgång	4	-106 111	-106 111
Summa rörelsekostnader		-553 085	-613 290
Rörelseresultat		180 249	118 194
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter			
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-71 708	-76 840
Summa finansiella poster		-71 708	-76 840
Årets resultat		108 541	41 353

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	4 937 841	5 043 952
Summa materiella anläggningstillgångar		4 937 841	5 043 952
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	1 800	1 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 800	1 800
Summa anläggningstillgångar		4 939 641	5 045 752
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	6	7 288	5 657
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14 419	14 135
Summa kortfristiga fordringar		21 708	19 792
Kassa och bank	8	537 936	645 976
Summa omsättningstillgångar		559 644	665 768
SUMMA TILLGÅNGAR		5 499 285	5 711 520

10


Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgift		183 675	183 675
Fond för yttre underhåll		787 163	623 163
Summa bundet eget kapital		970 838	806 838
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-161 849	-39 203
Årets resultat		108 541	41 353
Summa fritt eget kapital		-53 308	2 150
Summa eget kapital		917 530	808 988
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 054 265	4 096 525
Summa långfristiga skulder		4 054 265	4 096 525
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	424 260	666 260
Leverantörsskulder		4 285	26 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	98 945	113 266
Summa kortfristiga skulder		527 490	806 007
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 499 285	5 711 520

12



TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10.

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges, i svenska kronor

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Avskrivning av byggnad görs med 1,25 % årligen. För fastighetsförbättringar med beräknade 2 % årligen. Inventarier skrivs av med 20 % årligen.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker enligt föreningens stadgar.

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

PO


Noter

Not 1 Nettoomsättning

Årsavgifter bostäder

Summa

<u>2020</u>	<u>2019</u>
595 400	595 400
595 400	595 400

Not 2 Drift - Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel och städning

Löpande underhåll/Reparationer

Uppvärmning

El

Vatten

Sophämtning

Underhållsplan

Energibesiktning

Förvaltningskostnader(redovisning)

Revisionsarvode

Juristarvode

Styrelsearvode

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Kabel-TV

Bredband

Försäkring

Bankkostnader

Övrigt

Summa

<u>2020</u>	<u>2019</u>
15 395	15 000
13 408	46 030
174 623	181 453
22 656	23 017
28 038	25 350
20 713	20 487
0	32 500
0	4 500
14 224	14 000
16 563	16 250
10 400	0
999	8 991
24 293	23 409
28 843	28 178
40 165	42 985
11 330	11 552
1 384	1 553
23 940	11 924
446 974	507 178

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för skulder kreditinstitut

Summa

<u>2020</u>	<u>2019</u>
73 272	76 840
73 272	76 840

Not 4 Byggnader och mark

Föreningen äger fastigheten Eka 16 i Lunds Kommun.

Ingående anskaffningsvärde byggnader

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

2020

2019

354 000

354 000

354 000

354 000

Ombyggnader

Ingående anskaffningsvärde ombyggnader

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

5 859 372

5 859 372

-1 194 420

-1 088 309

-106 111

-106 111

-1 300 531

-1 194 420

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark

25 000

25 000

25 000

25 000

Utgående redovisat värde byggnader och mark

4 937 841

5 043 952

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till totalt 14 600 000 kr. Värdeår 1948

Hustyp

Bostäder/hyreshus

Byggnader

Mark

7 600 000

7 000 000

7 600 000

7 000 000

Not 5 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i SBC

Summa finansiella anläggningstillgångar

2020

2019

1 800

1 800

0

1 800

Not 6 Övriga fordringar

Skattekonto

2020

2 019

7 288

5 657

0

5 657

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar

Com Hem

Perspektiv Bredband

Summa

2020

2 019

4 068

3 886

7 308

7 206

3 043

3 043

14 419

14 135

PO

Not 8 Kassa och Bank	2020	2019
Kassa	13	1 028
Handelsbanken	537 923	644 948
Summa	537 936	645 976

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta 2020-12-31	Konv.datum	Belopp Ing belopp	Amortering under året
Stadshypotek	1,590	2023-06-01	4 162 785	42 260
Stadshypotek	1,750	2021-01-26	600 000	242 000
Summa			4 762 785	284 260

Långfristiga skulder	4 054 265
Kortfristiga skulder	424 260

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 66 260 tkr årligen.

Efter 5 år beräknas skulden till ca 4 147tkr.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Lån med förfalldatum 2021 klassificeras som kortfristiga skulder. Men förväntas omförhandlas under 2021.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020	2019
Förskottsbetalda hyror	21 370	34 230
Upplupna räntekostnader	6 669	7 441
Revisorn	20 000	20 000
Kraftringen	25 737	27 756
Amortering	6 000	6 000
Arvode	900	900
Styrelsearvode	999	0
VA Syd	4 921	4 945
Lunds Renhållningsverk	1 679	1 679
Avgift H-banken	355	0
Övrigt	10 315	10 315
Summa	98 945	113 266

Not 11 Ställda säkerheter	2020	2019
Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån	5 061 080	5 061 080

10


Lund 2021-03-23



Andreas Sjövall
Kassör



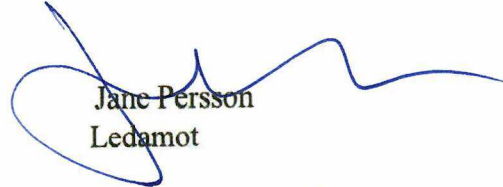
Johannes Sandvall
Ordförande



Sthen Svensson
Ledamot

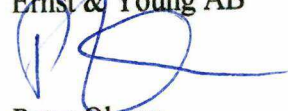


Magnus Hellberg
Sekreterare



Jane Persson
Ledamot

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning har lämnats 2021-03-23
Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Stinsen, 745000-1362

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Stinsen 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 revisionssed 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 att 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.
- 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 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.

gd

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Stinsen 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 revisionssed 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:

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

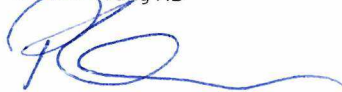
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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.

Malmö den 23 mars 2021

Ernst & Young AB



Peter Olsson
Auktoriserad revisor