



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sydgården



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 uppdater

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sydgården

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 2021.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har

Revisorer

Helen Molin
Gustaf Kinch

Ordinarie Intern
Ordinarie Intern

Valberedning

Jan Erik Larsson
Hans Walter

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-08.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Prennelyckan 19	1939	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1939.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 616 m², varav 2 568 m² utgör lägenhetsyta och 48 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

F

Utfört underhåll	År
Injustering av värmesystemet	2020
Byte av reglerventiler till värmesystemet	2020
Byte av termostater	2020
Avgasare till värmesystemet	2020
Byte av källardörrar	2019 - 2020
Energideklaration	2019
Relining av avloppsrör	2018
Sotning	2017
Omgjutning av källartrappor	2017
Radonmätning	2017
OVK	2015
Renovering av tork och tvätttrum	2014
Ny värmeanläggning	2013
Omfogning av skorstenar	2012
Installation av säkerhetsdörrar	2010
Torkrumsinstallation	2009
Internetinstallation	1997
Hydrofobering av fasad i syd och västläge	1997
Omdragning av el	1997
Målning källare och garage	1997
Separering av spill och dagvatten	1994
Tillförande vatten stambyte	1994
Omläggning av taket	1994
Plåtarbeten utvändigt	1993
Dränering	1993
Fasadrenovering	1993 - 1994
Planerat underhåll	År
Renovering av ytterdörrar	2020-2021
Byte av expansionskärl	2021
OVK	2021
Byte av tvättmaskiner och torktumlare	2022-2023

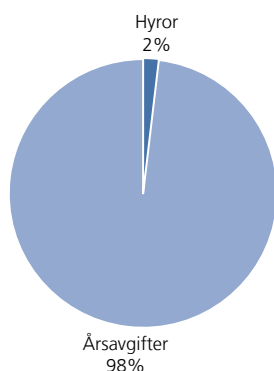
Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 528 545	1 246 702
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 414 152	1 414 152
Finansiella intäkter	11	33
Minskning kortfristiga fordringar	7	0
Ökning av kortfristiga skulder	14 991	22 392
	1 429 161	1 436 577
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 640 492	1 044 707
Finansiella kostnader	20 783	22 527
Minskning av långfristiga skulder	87 500	87 500
	1 748 775	1 154 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 208 931	1 528 545
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-319 614	281 843

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 65
Tillkommande medlemmar: 19
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 63

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	540	540	540	517
Lån/m ² bostadsrättsyta	745	779	813	644
Elkostnad/m ² totalyta	57	56	49	48
Värmekostnad/m ² totalyta	118	124	132	132
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	29	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	8	9	8	7
Soliditet (%)	42	48	46	63
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-467	127	-1 321	39
Nettoomsättning (tkr)	1 414	1 414	1 414	1 354

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 568 m² bostäder och 48 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	406 100	0	0	406 100
Fond för yttre underhåll	453 532	186 590	0	266 942
S:a bundet eget kapital	859 632	186 590	0	673 042
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 228 995	-186 590	126 707	1 288 878
Årets resultat	-467 355	-467 355	-126 707	126 707
S:a fritt eget kapital	761 640	-653 945	0	1 415 585
S:a eget kapital	1 621 272	-467 355	0	2 088 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-467 355
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 415 585
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 590
summa balanserat resultat	76

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 414 152	1 414 152
Summa rörelseintäkter		1 414 152	1 414 152
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 505 731	-907 724
Övriga externa kostnader	Not 4	-79 567	-79 161
Personalkostnader	Not 5	-55 194	-57 822
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-220 244	-220 244
Summa rörelsekostnader		-1 860 735	-1 264 951
RÖRELSERESULTAT		-446 583	149 201
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	33
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 783	-22 527
Summa finansiella poster		-20 772	-22 494
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-467 355	126 707
ÅRETS RESULTAT		-467 355	126 707

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7,13	2 611 261	2 827 524
Maskiner	Not 8	8 624	12 605
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		2 619 886	2 840 129
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 619 886	2 840 129
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	452 432	770 803
Summa kortfristiga fordringar		452 432	770 803
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		756 625	757 875
Summa kassa och bank		756 625	757 875
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 209 057	1 528 678
SUMMA TILLGÅNGAR		3 828 943	4 368 8

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		406 100	406 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	453 532	266 942
Summa bundet eget kapital		859 632	673 042
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 228 995	1 288 878
Årets resultat		-467 355	126 707
Summa fritt eget kapital		761 640	1 415 585
SUMMA EGET KAPITAL		1 621 272	2 088 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 825 625	0
Summa långfristiga skulder		1 825 625	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	87 500	2 000 625
Leverantörsskulder		86 415	101 331
Skattesk			

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.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	20-40 år	20-40 år
Värmeväxlare	10 år	10 år
Torktumlare	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 387 717	1 387 717
Hyrer garage	26 400	26 400
Öresutjämning	35	

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 378
	Städning entreprenad	69 755	70 646
	Myndighetstillsyn	0	9 875
	Gård	0	558
	Förbrukningsmateriel	858	5 883
		70 613	88 339
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 049	0
	Entré/trapphus	30 490	7 071
	Lås	1 075	436
	VVS	3 601	4 219
	Elinstallationer	975	0
	Tak	0	34 125
	Skador/klotter/skadegörelse	3 500	0
		46 690	45 851
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	63 778	25 904
	Lås	6 600	0
	Värmeanläggning	527 138	0
	Balkonger/altaner	50 000	0
		647 516	25 904
	Taxebundna kostnader		

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	44 000
	Sociala kostnader	13 194	13 822
		55 194	57 822
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	20 000	20 000
	Förbättringar	196 263	196 263
	Maskiner	3 981	3 981
		220 244	220 244
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 820 975	7 820 975
	Utgående anskaffningsvärde	7 820 975	7 820 975
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 993 451	-4 777 187
	Årets avskrivningar enligt plan	-216 263	-216 263
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 209 714	-4 993 451</

Not 8	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	39 805	39 805
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	39 805	39 805
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 200	-23 220
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 980	-3 980
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-31 180	-27 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	8 625	12 605

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 293	70 293
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	70 293	70 293
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-70 293	-70 293
	Å		

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,030 %	450 000	470 000	2023-06-01
Handelsbanken	1,030 %	1 463 125	1 530 625	2023-06-01
Summa skulder till kreditinstitut		1 913 125	2 000 625	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-87 500	-2 000 625	
		1 825 625	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 475 625 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

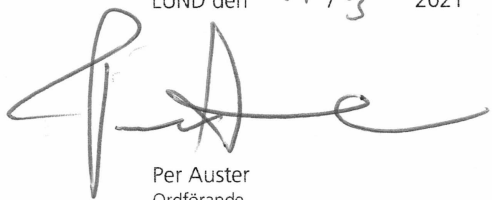
	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	4 000 000	4 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	47 000	47 000</

Styrelsens underskrifter

LUND den 14 / 3 2021



Per Auster
Ordförande



Janos Bardis
Ledamot

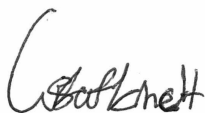


Catarina Jones
Ledamot



Malin Rundgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 3 2021



Gustaf Kinch
Intern revisor



Helen Molin
Intern revisor

Revisionsberättelsen

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sydgården i Lund

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Sydgården i Lund för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund 2021-03-26



Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 428 610	1 387 717	1 387 000
Hyror garage	26 000	26 400	26 000
Öresutjämning	0	35	0
	1 454 610	1 414 152	1 413 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	0	0	-6 000
Städning entreprenad	-75 000	-69 755	-65 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-31 000	0	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-3 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-858	-1 000
	-110 000	-70 613	-76 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-11 000	0	-13 000
Tvättstuga	0	-7 049	0
Entré/trapphus	0	-30 490	0
Lås	0	-1 075	-

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-4 000	-4 594	-3 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-120	-4 000
Hysesförluster	0	-1	0
Föreningskostnader	-1 000	-438	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	0	-2 000
Förvaltningsarvode	-67 000	-65 772	-66 000
Administration	-4 000	-3 222	-4 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 420	-6 000
	-85 000	-79 567	-86 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-39 000	-36 000	-39 000
Revisionsarvode arvoderad	-8 000	-6 000	-8 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 194	-15 000
	-62 000	-55 194	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-21 000	-20 000	-21 000
Förbättringar	-197 000	-196 263	-197 000
Maskiner	-		

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.

DR



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