

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Tondern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

**Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31**

| Innehåll                 | Sida |
|--------------------------|------|
| - förvaltningsberättelse | 2    |
| - resultaträkning        | 5    |
| - balansräkning          | 6    |
| - noter                  | 8    |
| - underskrifter          | 11   |

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Styrelsen för brf Tondern i Lund avger härmed redovisning för föreningens verksamhet år 2019.

##### Styrelse

|                   |                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Ordförande        | Johan Jacobsson                                                    |
| Sekreterare       | Johan Andersson                                                    |
| Kassör:           | Johan Åberg                                                        |
| Styrelseledamöter | Shahad Lund, Christian Skoog, Rebecka Björkman (avgått under året) |
| Styrelsesuppleant | Gustaf Åleskog                                                     |

##### Revisorer

Föreningens revisorer är Thomas Wendel och Viktoria Nebeling, med Maria Blad som suppleant.

##### I tur att avgå

|              |                                                  |
|--------------|--------------------------------------------------|
| I styrelsen: | Johan Andersson, Christian Skoog, Gustaf Åleskog |
| Som revisor: | Thomas Wendel                                    |

##### Fastighetsskötseln

|              |               |
|--------------|---------------|
| Vice värd    | Susanne Åberg |
| Lokalvärdare | David Åberg   |

##### Föreningsfrågor

Ordinarie årsmöte för föreningen hölls 15 maj 2019. Styrelsen har under året som gått haft tio protokollförda sammanträden.

##### Överlåtelse

Under året har följande lägenheter i fastighetens bytt ägare.

Lgh 9 (2019-08-11)

Lgh 12A (2019-04-05)

Lgh 21 (2019-07-25)

Lgh 42 (2019-11-01)

Lgh 48 (2019-09-18)

Samtliga överlåtelse har godkänts av styrelsen och de nya medlemmarna hälsas varmt välkomna till föreningen.

##### Försäkringar

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Allians/Söderberg & Partners Försäkringsmäklare med fullvärdesgaranti. I denna ingår skadedjursförsäkring hos Anticimex.

##### Fastigheten

Föreningen innehar fastigheten Tondern 1 med äganderätt. Fastighetens adress är Eldaregatan 2 och Lokföraregatan 11 i Lund.

I fastigheten finns 45 lägenheter. Antalet medlemmar vid årets början var 72 stycken, vid årets slut var antalet oförändrat 72 stycken. Anledningen till att medlemsantalet överskrider antalet bostadsrätter i föreningen är att en lägenhet kan ha fler än en ägare. Dock ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Abonnemang för bredband, TV, IP-telefon och el är kollektivt för föreningen, där en individuell debitering läggs på månadsavgiften och den faktiska elförbrukningen läses av en gång om året och vid behov justeras.

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

Årsavgiften under året var 656 kr/kvm.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Mazars AB i Malmö.

Under 2019 hade föreningen högre kostnader för reparation och underhåll än föregående år, där merparten (drygt 116 000 kr) rör konsult/projektledning inför den takomläggning som genomförs våren 2020. I denna upphandling undersöktes även möjligheten att ha en solcellsanläggning på taket, något som i ett senare skede fick avslag från Lunds kommun med hänvisning till stadens bevarandeprogram.

Utöver sedvanligt underhåll byttes under året elserviser/stigarledningar i trapphuset 2D, något som senare under 2020–21 kommer att genomföras även i husets övriga trapphus.

Den självförvaltning av fastighetens yttre och inre som föreningen påbörjade 2017 fortsatte även under detta år, och även under kommande år avser vi att sköta vaktmästeri och trädgård inom föreningen med hjälp av de boendes insatser.

Kommande större reparation/underhåll av fastigheten – utöver takomläggning och byte av stigarledningar – är ett byte av vår värmeväxlare som troligen sker först under 2021.

Föreningens byggnader är uppförda år 1944, och under senare år har följande större reparationer/underhåll utförts:

|         |                                                                                                                                                                                           |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1987    | Utbyte av fönster, balkonggolv åtgärdade och nya balkongskydd uppsatta                                                                                                                    |
| 1998    | Vattenledningar utbyta                                                                                                                                                                    |
| 2002-03 | Utbyte av avloppsstammar samt helrenovering av fastighetens badrum med fuktspärr enligt då gällande regler.                                                                               |
| 2002-03 | Omläggning av elledningar i gemensamma utrymmen; föreningen har sedan dess central elmätare för alla lägenheter. Varje lägenhetsinnehavare ansvarar för den egna lägenhetens elledningar. |
| 2003    | Säkerhetsdörrar (Daloc) installerade till alla lägenheter                                                                                                                                 |
| 2005    | Cirkulationspumpar utbyta                                                                                                                                                                 |
| 2008-09 | Balkongrenovering samt fuktskyddade klinkerplattor                                                                                                                                        |
| 2011    | Nya torktumlare                                                                                                                                                                           |
| 2012    | Nya tvättmaskiner                                                                                                                                                                         |
| 2013    | Ny avfuktare installerad i torkrum 1                                                                                                                                                      |
| 2013    | Fiber installeras                                                                                                                                                                         |
| 2017    | Spolning av fastighetens avloppsledningar                                                                                                                                                 |
| 2018    | Ny avfuktare installerad i torkrum 2                                                                                                                                                      |
| 2019    | Byte elserviser/stigarledningar i 2D                                                                                                                                                      |

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbrottet av COVID-19 har medfört att den planerade takrenoveringen har försenats något. Dock förväntar styrelsen att varken några finansiella eller reella effekter kommer påverka föreningen i betydande grad.

Föreningen har under första halvan av 2020 genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energibesiktning samt radonmätning med godkända resultat. Föreningen har också tecknat om vårt femåriga lån med den bundna räntan sänkt från 1,93 % till 1,14 %.

Förening kommer till följd av beslut från Högsta förvaltningsdomstolen rådande momsdebitering för kostnader som debiteras efter individuell förbrukning så som el behöva momsregistrera sig under 2020. Ingen resultateffekt beräknas uppkomma.

Ekonomi

Under 2019 gjordes ingen höjning av årsavgiften; inte heller kommer någon att göras 2020.

Årets resultat på plus 103 218 kronor härleds framför allt till lägre kostnader för fastighets- och trädgårdsskötsel samt fortsatt låga räntekostnader. Årets överskott föreslås balanseras till nästa år.

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

Föreningens lån:

|       |           |              |
|-------|-----------|--------------|
| Lån 1 | 1 339 500 | 0,66 % ränta |
| Lån 2 | 540 500   | 1,21 % ränta |
| Lån 3 | 1 666 477 | 1,93 % ränta |

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för fastigheten är 34 600 000 kr, fördelat på

|         |               |
|---------|---------------|
| Byggnad | 17 800 000 kr |
| Mark    | 16 800 000 kr |
|         | 34 600 000 kr |

Föreningens säte är Lund.

### Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i tkr

|                                   | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|-----------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning                   | 1 711 | 1 699 | 1 653 | 1 645 |
| Resultat efter finansiella poster | 103   | 226   | -43   | 97    |
| Soliditet (%)                     | 26,18 | 24,34 | 20,65 | 20,9  |
| Balansomslutning                  | 5 316 | 5 318 | 5 203 | 5 373 |

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Förändringar i eget kapital

|                         | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Fritt eget<br>kapital |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|
| Belopp vid årets ingång | 40 500               | 145 593                     | 1 094 372             |
| Årets resultat          |                      |                             | 103 218               |
| Belopp vid årets utgång | 40 500               | 145 593                     | 1 197 590             |

### Resultatdisposition

Medel att disponera:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 1 094 372 |
| Årets resultat      | 103 218   |
|                     | 1 197 590 |

Förslag till disposition:

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Balanseras i ny räkning | 1 197 590 |
|                         | 1 197 590 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

WVG

**Brf Tondern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

**RESULTATRÄKNING**

|                                                      | Not | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>       |     |                          |                          |
| Nettoomsättning                                      |     | 1 710 756                | 1 698 568                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b> |     | 1 710 756                | 1 698 568                |
| <b>Rörelsekostnader</b>                              |     |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                             | 3   | -1 087 400               | -942 874                 |
| Personalkostnader                                    | 2   | -167 864                 | -174 373                 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar    |     | -307 145                 | -307 145                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                        |     | -1 562 409               | -1 424 392               |
| <b>Rörelseresultat</b>                               |     | 148 347                  | 274 176                  |
| <b>Finansiella poster</b>                            |     |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter     |     | 5 332                    | 4 296                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter           |     | -50 461                  | -52 691                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                      |     | -45 129                  | -48 395                  |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>             |     | 103 218                  | 225 781                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                           |     | 103 218                  | 225 781                  |
| <b>Årets resultat</b>                                |     | 103 218                  | 225 781                  |

mg

**Brf Tondern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

|                                               | Not | 2019-12-31       | 2018-12-31       |
|-----------------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| Byggnader och mark                            | 4   | 3 163 717        | 3 449 819        |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar      | 5   | 71 755           | 100 408          |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>3 235 472</b> | <b>3 550 227</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |     | <b>3 235 472</b> | <b>3 550 227</b> |

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

|                                              |               |               |
|----------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kundfordringar                               | 40 361        | 54 975        |
| Övriga fordringar                            | 302           | 2             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 39 988        | 39 696        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         | <b>80 651</b> | <b>94 673</b> |

**Kassa och bank**

|                             |                  |                  |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Kassa och bank              | 2 000 112        | 1 673 389        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>2 000 112</b> | <b>1 673 389</b> |

|                                    |                  |                  |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> | <b>2 080 763</b> | <b>1 768 062</b> |
|------------------------------------|------------------|------------------|

|                         |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> | <b>5 316 235</b> | <b>5 318 289</b> |
|-------------------------|------------------|------------------|

mg

**Brf Tondern i Lund**

Org.nr. 745000-0422

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser

Reservfond

**Summa bundet eget kapital****Fritt eget kapital**

Balanserat resultat

Årets resultat

**Summa fritt eget kapital****Summa eget kapital****Obeskattade reserver**

Ackumulerade överavskrivningar

**Summa obeskattade reserver****Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

**Summa långfristiga skulder****Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut

Leverantörsskulder

Skatteskulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

**Summa kortfristiga skulder****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

Not

2019-12-31

2018-12-31

6

wly

# Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5-20

Inventarier, verktyg och installationer

5

### Noter till resultaträkningen

| Not 2 Personal                                                                               | 2019                    | 2018                    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Medelantal anställda                                                                         | <u>0,20</u><br>0,20     | <u>0,20</u><br>0,20     |
| <i>Löner, ersättningar m.m.</i>                                                              |                         |                         |
| Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp: |                         |                         |
| Styrelsen:                                                                                   |                         |                         |
| Löner och ersättningar                                                                       | <u>40 500</u><br>40 500 | <u>40 400</u><br>40 400 |
| Övriga anställda:                                                                            |                         |                         |
| Löner och ersättningar                                                                       | <u>87 500</u><br>87 500 | <u>81 800</u><br>81 800 |
| Sociala kostnader                                                                            | 39 864                  | 38 173                  |
| Summa styrelse och övriga                                                                    | <u>167 864</u>          | <u>160 373</u>          |

I sociala kostnader ingår sociala avgifter om 39 664 kr och resterande 200 kr avser FORA försäkring.

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

### NOTER

| Not 3 | Övriga externa kostnader           | 2019            | 2018          |
|-------|------------------------------------|-----------------|---------------|
|       | Fastighetskostnader                | 3 094           | 2 969         |
|       | Vatten avlopp                      | 66 749          | 62 116        |
|       | Renhållning                        | 58 089          | 54 833        |
|       | Reparation & underhåll fastigheten | 149 876         | 10 888        |
|       | Fastighetsavgift                   | 61 965          | 60 165        |
|       | Underhåll trädgård                 | 1 043           | 7 200         |
|       | El                                 | 118 299         | 111 351       |
|       | Fjärrvärme                         | 378 246         | 400 369       |
|       | Förbrukningsinventarier            | 5 257           | 9 101         |
|       | Kontorsmateriel och trycksaker     | 58              | 0             |
|       | Tele och post                      | 5 128           | 4 830         |
|       | Bredbandsbolaget                   | 137 024         | 137 024       |
|       | Försäkringar                       | 29 213          | 26 318        |
|       | Redovisningstjänster               | 64 913          | 47 377        |
|       | IT-tjänster                        | 501             | 483           |
|       | Bankkostnad                        | 2 283           | 2 510         |
|       | Föreningsavgifter                  | 5 440           | 5 340         |
|       | Övriga externa utgifter            | 222             | 0             |
|       |                                    | <hr/> 1 087 400 | <hr/> 942 874 |



**NOTER****Noter till balansräkningen**

|                                                       | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Not 4 Byggnader och mark</b>                       |            |            |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 9 002 970  | 9 002 970  |
| Utgående anskaffningsvärden                           | 9 002 970  | 9 002 970  |
| Ingående avskrivningar                                | -5 553 151 | -5 267 049 |
| Årets avskrivningar                                   | -286 102   | -286 102   |
| Utgående avskrivningar                                | -5 839 253 | -5 553 151 |
| Redovisat värde                                       | 3 163 717  | 3 449 819  |
| <b>Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar</b> |            |            |
| Ingående anskaffningsvärden                           | 355 117    | 311 822    |
| Inköp                                                 | 0          | 43 295     |
| Utgående anskaffningsvärden                           | 355 117    | 355 117    |
| Ingående avskrivningar                                | -254 709   | -226 056   |
| Årets avskrivningar                                   | -28 653    | -28 653    |
| Utgående avskrivningar                                | -283 362   | -254 709   |
| Redovisat värde                                       | 71 755     | 100 408    |
| <b>Not 6 Långfristiga skulder</b>                     |            |            |
| Förfaller mellan 2 och 5 år                           | 1 525 660  | 2 206 977  |
| Förfaller senare än 5 år                              | 1 416 277  | 0          |

**Övriga noter**

|                                 | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|---------------------------------|------------|------------|
| <b>Not 7 Ställda säkerheter</b> |            |            |
| Fastighetsinteckningar          | 5 871 375  | 5 871 375  |
| Summa ställda säkerheter        | 5 871 375  | 5 871 375  |

## Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

### NOTER

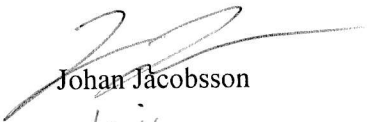
#### Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utbrottet av COVID-19 har medfört att den planerade takrenoveringen har försenats något. Dock förväntar styrelsen att varken några finansiella eller reella effekter kommer påverka föreningen i betydande grad.

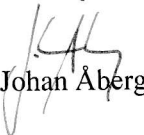
Föreningen har under första halvan av 2020 genomfört obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energibesiktning samt radonmätning med godkända resultat. Föreningen har också tecknat om vårt femåriga lån med den bundna räntan sänkt från 1,93 % till 1,14 %.

Förening kommer till följd av beslut från Högsta förvaltningsdomstolen rådande momsdebitering för kostnader som debiteras efter individuell förbrukning så som el behöva momsregistrera sig under 2020. Ingen resultateffekt beräknas uppkomma.

LUND 2020-06-07



Johan Jacobsson



Johan Åberg

Johan Andersson

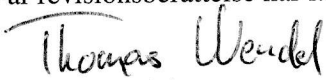


Christian Skoog



Shahad Lund

Vår revisionsberättelse har lämnats den 8/6 2020



Thomas Wendel

Förtroendevald revisor



Viktoria Nebeling

Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

För bostadsrättsföreningen Tondern i Lund (org.nr. 745000-0422)

Räkenskapsår: 2019-01-01 – 2019-12-31

Undertecknade, av bostadsrättsföreningen valda revisorer, har granskat föreningens räkenskaper för ovanstående och får härmed lämna följande revisionsberättelse.

För fullgörandet av uppdraget har vi tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens förvaltningsberättelse, protokoll från möten under året och övriga handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är upprättade enligt god revisionssed och den företagna revisionen har inte gett anledning till någon anmärkning.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman för den tid revisionen avser:

- Fastställer den framlagda resultat- och balansräkningen
- Godkänner styrelsens förslag till disposition av årets resultat
- Beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Lund, 2020-06-08



Thomas Wendel



Viktoria Nebeling