

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- 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 2020.

Styrelse

Ordförande	Johan Jacobsson
Sekreterare	Johan Andersson
Kassör:	Johan Åberg
Styrelseledamöter	Shahad Lund, Christian Skoog, Joel Wenestam
Styrelsesuppleant	Jacob Nellgård, Freja Davidsson-Bremborg

Revisorer

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

I tur att avgå

I styrelsen: Johan Jacobsson, Freja Davidsson-Bremborg, Shahad Lund, Jacob Nellgård, Johan Åberg

Som revisor: Viktoria Nebeling, Maria Blad

Fastighetsskötseln

Vice värd: Susanne Åberg

Lokalvårdare: David Åberg

Föreningsfrågor

Ordinarie årsmöte för föreningen hölls 15 juni 2020. Extra föreningsstämma hölls 13 januari 2020. Styrelsen har under året som gått haft åtta protokollförda sammanträden.

Överlåtelse

Under året har följande lägenheter i fastighetens bytt ägare.

Lgh 6 (2020-11-15)

Lgh 12b (2020-08-16)

Lgh 28 (2020-07-09)

Lgh 29 (2020-05-12)

Lgh 30 (2020-11-25)

Lgh 36 (2020-04-01)

Lgh 40 (2020-08-22)

Lgh 43 (2020-03-12)

Lgh 47 (2020-01-10)

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

Försäkringar

Fastighetsförsäkringen är tecknad hos Folksam 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 74 stycken, vid årets slut var antalet 76 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.

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

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.

Årsavgiften under året var 656 kr / kvm.

Föreningens ekonomiska förvaltning sköts av Mazars AB i Malmö.

Under år 2020 renoverades fastighetens tak, varvid också taksäkerheten uppdaterades till rådande föreskrifter och angränsande delar som exempelvis vindskivor, hängrännor och stuprör byttes och skorstenarna murades om. Den totala kostnaden för detta, inklusive projektledning, blev drygt 2 842 000 kronor, varav en del av den inledande projektledningen utfördes och betalades under 2019.

Utöver sedvanligt underhåll och mindre reparationer sattes det under året in en ny värmeväxlare, och i samband med detta genomfördes även asbestsanering av berörda delar. Total kostnad blev 237 500 kronor.

Under året genomfördes obligatorisk ventilationskontroll (OVK), energibesiktning samt radonmätning i föreningen med godkända resultat.

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.

Föreningens byggnader är uppförda år 1944.

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
2020	Takrenovering
2020	Ny värmeväxlare installerad
2020	Obligatorisk ventilationskontroll genomfört
2020	Radonmätning genomfört

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2021 byts elserviser / stigarledningar ut i de trapphus där detta inte tidigare gjorts.

Ekonomi

Under 2020 gjordes ingen höjning av årsavgiften; inte heller kommer någon att göras 2021.

Årets förlust på 2 725 136 kronor härleds framför allt till renovation av taket, vilket enligt rådande regelverk åtgärden ej har kunnat aktiveras. Det negativa egna kapitalet är av ringa betydelse då föreningen har avsevärda oredovisade övervärden i fastigheten, som skulle kunna skrivas upp till taxeringsvärde i rådande regelverk. Årets underskottet föreslås balanseras till nästa år.

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

Föreningens lån:

Lån 1	1 325 500	0,66 % ränta
Lån 2	489 500	0,70 % ränta
Lån 3	1 616 437	1,14 % ränta
Lån 4	2 186 000	0,64 % 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

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 697	1 711	1 699	1 653
Resultat efter finansiella poster	-2 725	103	226	-43
Soliditet (%)	-28,30	26,18	24,34	20,65
Balansomslutning	4 740	5 316	5 318	5 203

Definitioner av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	40 500	0	1 197 591
Årets resultat			-2 725 136
Belopp vid årets utgång	40 500	0	-1 527 545

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 197 591
Årets resultat	<u>-2 725 136</u>
	-1 527 545

Förslag till disposition:

Återföring av fond för yttre underhåll	-145 593
Balanseras i ny räkning	<u>-1 381 952</u>
	-1 527 545

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

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 696 751	1 710 756
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 696 751	1 710 756
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-3 921 107	-1 087 400
Personalkostnader	2	-152 199	-167 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-304 230	-307 145
Summa rörelsekostnader		-4 377 536	-1 562 409
Rörelseresultat		-2 680 785	148 347
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 346	5 332
Räntekostnader och liknande resultatposter		-48 697	-50 461
Summa finansiella poster		-44 351	-45 129
Resultat efter finansiella poster		-2 725 136	103 218
Resultat före skatt		-2 725 136	103 218
Årets resultat		-2 725 136	103 218

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR**

Not

2020-12-31

2019-12-31

Anläggningstillgångar**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

4

2 877 615

3 163 717

Maskiner och andra tekniska anläggningar

5

43 102

71 755

Summa materiella anläggningstillgångar

2 920 717

3 235 472

Summa anläggningstillgångar

2 920 717

3 235 472

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

59 373

40 361

Övriga fordringar

1 939

302

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

40 108

39 988

Summa kortfristiga fordringar

101 420

80 651

Kassa och bank

Kassa och bank

1 717 573

2 000 112

Summa kassa och bank

1 717 573

2 000 112

Summa omsättningstillgångar

1 818 993

2 080 763

SUMMA TILLGÅNGAR**4 739 710****5 316 235**

Brf Tendern i Lund

Org.nr. 745000-0422

BALANSRÄKNING

Not

2020-12-31

2019-12-31

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

Medlemsinsatser	40 500	40 500
Fond för yttre underhåll	145 593	145 593
Summa bundet eget kapital	186 093	186 093

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 197 591	1 094 372
Årets resultat	-2 725 136	103 218
Summa fritt eget kapital	-1 527 545	1 197 590

Summa eget kapital**-1 341 452** **1 383 683****Obeskattade reserver**

Ackumulerade överavskrivningar	0	10 525
Summa obeskattade reserver	0	10 525

Långfristiga skulder

6

Övriga skulder till kreditinstitut	5 478 397	2 941 937
Summa långfristiga skulder	5 478 397	2 941 937

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	139 040	604 540
Leverantörsskulder	147 028	75 296
Skatteskulder	5 191	2 851
Övriga skulder	10 850	12 610
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	300 656	284 793
Summa kortfristiga skulder	602 765	980 090

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**4 739 710****5 316 235**

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	2020	2019
<i>Medelantal anställda</i>		
Medelantal anställda	0,20	0,20
	0,20	0,20
<i>Löner, ersättningar m.m.</i>		
Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	52 600	40 500
	52 600	40 500
Övriga anställda:		
Löner och ersättningar	67 000	87 500
	67 000	87 500
Sociala kostnader	32 599	39 864
Summa styrelse och övriga	152 199	167 864

I sociala kostnader ingår sociala avgifter om 32 399 kr och resterande 200 kr avser FORA försäkring.

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

NOTER

Not 3 Övriga externa kostnader	2020	2019
Fastighetskostnader	3 388	3 094
Vatten avlopp	70 124	66 749
Renhållning	57 661	58 089
Reparation & underhåll fastigheten	3 018 626	149 876
Fastighetsavgift	64 305	61 965
Underhåll trädgård	296	1 043
El	102 304	118 299
Fjärrvärme	370 408	378 246
Förbrukningsinventarier	1 780	5 257
Kontorsmateriel och trycksaker	49	58
Tele och post	5 254	5 128
Bredbandsbolaget	137 792	137 024
Försäkringar	32 280	29 213
Redovisningstjänster	46 339	64 913
IT-tjänster	645	501
Bankkostnad	3 407	2 283
Föreningsavgifter	5 540	5 440
Övriga externa utgifter	909	222
	<u>3 921 107</u>	<u>1 087 400</u>

Noter till balansräkningen

Not 4 Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 002 970	9 002 970
Utgående anskaffningsvärden	9 002 970	9 002 970
Ingående avskrivningar	-5 839 253	-5 553 151
Årets avskrivningar	-286 102	-286 102
Utgående avskrivningar	-6 125 355	-5 839 253
Redovisat värde	<u>2 877 615</u>	<u>3 163 717</u>

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	355 117	355 117
Utgående anskaffningsvärden	355 117	355 117
Ingående avskrivningar	-283 362	-254 709
Årets avskrivningar	-28 653	-28 653
Utgående avskrivningar	-312 015	-283 362
Redovisat värde	<u>43 102</u>	<u>71 755</u>

Brf Tondern i Lund

Org.nr. 745000-0422

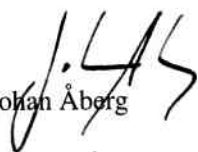
NOTER

Not 6	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
	Förfaller mellan 2 och 5 år	5 478 397	1 525 660
	Förfaller senare än 5 år	0	1 416 277
		5 478 397	2 941 937

Övriga noter

Not 7	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	5 871 375	5 871 375

LUND


Johan Åberg

Johan Jacobsson


Johan Andersson

Christian Skoog


Joel Wenestam

Shahad Lund



Vår revisionsberättelse har lämnats den


Thomas Wendel

Förtroendevald revisor


Viktoria Nebeling
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Räkenskapsår: 2020-01-01 – 2020-12-31

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,



Thomas Wendel



Viktoria Nebeling