



Styrelsen för Brf Trio

Org.nr: 745000-0372

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Trio får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1949 på fastigheten Tärnan 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Måsvägen 6, 227 33 Lund. Fastigheten är byggd 1949 och består av ett flerbostadshus med 18 lägenheter där fyra 1:or är sammanslagna. Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1949 på fastigheten Tärnan 5 som föreningen innehar med större lägenheter, f n finns 14 lägenheter.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-04-28, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året före ordinarie föreningsstämma den 28 april 2020

Elisabet Wester	Ordförande
Christer Nilsson	Kassör
Katarina Norrgård	Sekreterare
Moa Larsson	Trädgårdsgruppens samordnare
Åke Jonsson	Husgruppens samordnare

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 28 april 2020

Elisabet Wester (2 år)	Ordförande
Christer Nilsson (1 år)	Kassör
Katarina Norrgård (1 år)	Sekreterare
Moa Larsson (2 år)	Trädgårdsgruppens samordnare
Åke Jonsson (1 år)	Husgruppens samordnare

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen.

Föreningens firma har, två i förening, tecknats av Elisabet Wester, Christer Nilsson och Katarina Norrgård

Revisorer

Jacob Sjöberg (1 år)
Tomas Bryngelson (1 år)
Annelie Sjöberg (1 år), suppleant

Valberedning

Monica Bryngelsson (1 år)
Fredrik Beverhjelms (1 år)

Årsmöte och styrelsesammanträden

På grund av rådande Coronasituation genomfördes årsmötet per poströstning. Årsmöteshandlingar skickades till samtliga hushåll 28 maj och röstning, senast den 5 juni, skedde per post. Varje hushåll lämnade sina röster i slutet kuvert till föreningens brevlåda. Brevlådan tömdes av justeringspersonerna som räknade rösterna. Samtliga hushåll deltog i röstningen och samtliga röstade Ja till samtliga förslag. Endast ordinarie årsmötesformalia hanterades vid mötet och motioner tas upp så snart föreningen kan mötas för diskussioner.

Extra föreningsstämma angående Stadgeändring om styrelsens sammansättning hölls 5 februari. Stämman beslutade enhälligt ja till stadgeändringen.

Styrelsen har under året haft 7 möten.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Mölnadal Energi	elavtal
Krafttringen fjärrvärme	uppvärmning med fjärrvärme
Comhem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Strands maskin AB	Tvättstugeservice
Agile Fastighetsservice	Trädgård och snöröjning
Garanti Städ i Lund AB	Städning av allmänna utrymmen
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2020

Underhåll och investeringar

Följande arbeten i huset och trädgården har utförts under året:

- Omfogning av västra gaveln
- Spolning av huvudavloppsledningen pga. stopp
- Underhållsspolning av vertikala spillavloppsstammar, källaravloppen samt rörinspektion.
- Spolning av en vertikal avloppsledning
- Spolning, filmning och relining av horisontella huvudavloppsledningen.
- Slamsugning
- Brandservice
- Inköp av nya träd, växter och jord
- Inköp av planslip och diverse tillbehör
- Byte av energimätare till en lägenhet
- Byte av låskolv till entredörr
- Renovering av tvättmaskin och torktumlare

Planerat underhåll

Underhåll är genomfört enligt underhållsplanen, undantaget relining av den horisontella huvudavloppsledningen. Denna planerades utföras 2021 men genomfördes tidigare pga upprepade stopp i ledningen.

Övrigt

Föreningsarbetet har skett dels via styrelsen, dels via Trädgårds- och Husgruppen. Alla medlemmar boende i fastigheten ingår i arbetsgrupperna. I de fall lägenhet är uthyrd i andra hand ansvarar bostadsrättsägare för att se till att gemensamma uppdrag utförs antingen själv eller via sin andrahandshyresgäst.

Hus och trädgårdsgruppen har haft två arbetsdagar med städning och rensning.

Föreningens ljusträd tändes den 29 november med efterföljande glögg. Samlig skedde utomhus.

Protokoll från styrelsemöten och minnesanteckningar från arbetsgrupper publicerades på föreningens hemsida www.brftrio.se samt informerades via e-post.

Månadsavgifter

Månadsavgiften höjdes med 1 % från årsskiftet.

Nya medlemmar

Inga lägenheter har bytt ägare under året.

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	47 495	0	612 270	611 470	-35 151	1 236 084
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-35 151	35 151	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan anspråktagande av fond för yttre underhåll			70 000 -20 274	-70 000 20 274		0 0
Årets resultat					49 642	49 642
Belopp vid årets utgång	47 495	0	661 996	526 593	49 642	1 285 726

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	576 319
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-70 000
anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	20 274
Årets resultat	49 642
Summa till stämmans förfogande	576 235

Styrelsen föreslår följande disposition

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	576 235

Resultaträkning		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	697 669	700 883
Övriga rörelseintäkter	Not 3	553	0
Summa rörelseintäkter		698 222	700 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-585 614	-523 563
Övriga externa kostnader	Not 5	-6 790	-11 382
Underhåll enligt plan	Not 6	-20 274	-160 000
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-25 000	-28 227
Summa rörelsekostnader		-637 678	-723 172
Rörelseresultat		60 544	-22 289
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-10 902	-12 862
Summa finansiella poster		-10 902	-12 862
Årets resultat		49 642	-35 151

Tilläggsupplysning		
Årets resultat	49 642	-35 151
Reservering till fond för yttre underhåll	-70 000	-50 000
Anspråkstagande av fond för yttre underhåll	20 274	160 000
Överföring till balanserat resultat	-84	74 849

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	1 067 608	1 092 608
	1 067 608	1 092 608

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	1 759	3 250
	1 759	3 250

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

1 069 367	1 095 858
-----------	-----------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Aktuell skattefordran

Not 10	47	47
--------	----	----

Övriga kortfristiga fordringar

2 083	2 083
-------	-------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11	1 675	8 561
--------	-------	-------

Summa kortfristiga fordringar

3 805	10 691
-------	--------

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12	224 737	224 737
--------	---------	---------

Summa kortfristiga placeringar

224 737	224 737
---------	---------

Kassa och bank

Bank

Not 13	537 099	525 412
--------	---------	---------

Summa kassa och bank

537 099	525 412
---------	---------

Summa omsättningstillgångar

765 642	760 840
---------	---------

Summa tillgångar

1 835 008	1 856 698
-----------	-----------

	2020-12-31	2019-12-31
--	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

47 495	47 495
--------	--------

Fond för yttre underhåll

661 996	612 270
---------	---------

Summa bundet eget kapital

709 491	659 765
---------	---------

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

526 593	611 470
---------	---------

Årets resultat

49 642	-35 151
--------	---------

Summa fritt eget kapital

576 235	576 319
---------	---------

Summa eget kapital

1 285 726	1 236 084
-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14	434 125	463 425
--------	---------	---------

Summa långfristiga skulder

434 125	463 425
---------	---------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

29 300	29 300
--------	--------

Leverantörsskulder

29 410	66 376
--------	--------

Aktuell skatteskuld

Not 15	733	0
--------	-----	---

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 16	55 714	61 513
--------	--------	--------

Summa kortfristiga skulder

115 157	157 189
---------	---------

Summa skulder

549 282	620 614
---------	---------

Summa eget kapital och skulder

1 835 008	1 856 698
-----------	-----------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	662 172	662 172
	Hysesintäkt garage och bilplatser	14 244	14 244
	Årsavgift konsumtionsavgift el	21 253	24 467
		<u>697 669</u>	<u>700 883</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	553	0
		<u>553</u>	<u>0</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-150 958	-65 430
	El	-74 707	-90 327
	Uppvärmning	-161 353	-190 070
	Vatten	-29 375	-21 039
	Renhållning	-19 322	-20 471
	TV, bredband, iptelefoni	-32 172	-25 144
	Förvaltningskostnader	-83 791	-79 264
	Försäkringar	-7 173	-5 859
	Fastighetsskatt	-21 435	-20 655
	Övriga driftskostnader	-5 328	-5 304
		<u>-585 614</u>	<u>-523 563</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-3 833	-7 688
	Föreningsverksamhet	0	-3 694
	Arrende, hyra, leasing	-2 957	0
		<u>-6 790</u>	<u>-11 382</u>
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-17 541	0
	Underhåll mark och utemiljö	-2 733	0
	Underhåll övrigt	0	-160 000
		<u>-20 274</u>	<u>-160 000</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-25 000	-28 227
		<u>-25 000</u>	<u>-28 227</u>

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
	Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2068				
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	1 888 602	1 888 602			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	373 779	373 779			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 262 381	2 262 381			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-1 169 773	-1 141 546			
	Årets avskrivningar byggnader	-25 000	-28 227			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 194 773	-1 169 773			
	Utgående redovisat värde	1 067 608	1 092 608			
	Redovisade värden byggnader	693 829	718 829			
	Redovisade värden markanläggningar	373 779	373 779			
	Fastighetsbeteckning:					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1949	10 200 000	9 400 000	19 600 000	18 200 000
			10 200 000	9 400 000	19 600 000	18 200 000
	Ställda säkerheter			2020-12-31	2019-12-31	
	Fastighetsinteckning			890 600	890 600	
	varav i eget förvar			0	0	
	Summa ställda säkerheter			890 600	890 600	
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Övriga värdepappersinnehav			1 759	3 250	
				1 759	3 250	
Not 10	Aktuell skattefordran					
	Övrig Skattefordran			47	47	
				47	47	
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalad försäkring			0	2 148	
	Förutbetalad kabel-TV och bredband			0	6 413	
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 675	0	
				1 675	8 561	
Not 12	Kortfristiga placeringar					
		Räntesats	Konv.datum			
	Speciell vad			224 737	224 737	
				224 737	224 737	
Not 13	Bank					
	Handelsbanken transaktionskonto			537 099	525 412	
				537 099	525 412	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne 5379-8518	2,10%	2021-02-10	463 425	29 300
			463 425	29 300

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **463 425**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,10%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 117 200
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 316 925
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

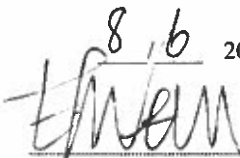
Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

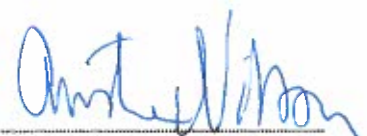
Not 15 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	733	0
	733	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	838	862
Förutbetalda årsavgifter och hyror	54 876	60 651
	55 714	61 513

8/6 2021

 Elisabet Wester

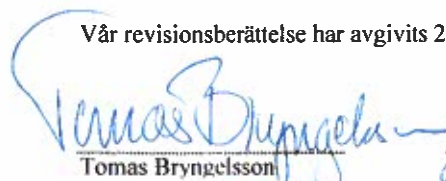

 Christer Nilsson


 Katarina Norrgård


 Moa Larsson


 Åke Jonsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021- -


 Tomas Bryngelsson


 Jacob Sjöberg

Revisor vald av **föreningsstämman**