



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lorens Bager 2



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 uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lorens Bager 2

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 2020 och 2049.
- 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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-03-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1992-03-20 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Karlsson	Ordförande
Helene Anderberg	Ledamot
Per-Stefan Gersbro	Ledamot
Eduardo Cristoforo David Mondolfi	Ledamot
Bengt Seger	Ledamot
Johan Walterström von Walter	Ledamot

Elin Brink	Suppleant
Jakob Werner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Helene Anderberg, Elin Brink, Per-Stefan Gersbro, Mikael Karlsson, Eduardo Cristoforo David Mondolfi och Jakob Werner.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andréa Åkesson

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Eva Gersbro

Sammanställande

Eva Lundqvist

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Lorens Bager 2	1992	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

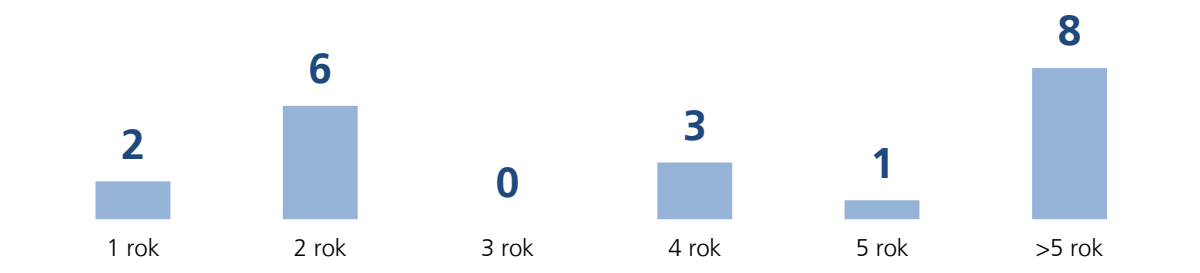
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 234 m², varav 2 647 m² utgör lägenhetsyta och 587 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Oasen	350 m ²	2021-05-01
Oasen	100 m ²	2022-12-31
Mikael Karlsson	50 m ²	Löpande
Eva Lundqvist	4 m ²	Löpande

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020	Våning 1
Reparation av målning i trapphus	2019	
Byte av digitalförstärkare för centralantenn	2019	
Ventilation	2018	
Byte av porttelefon	2017	
E.On Grönt vatten	2017	Förlänger livslängd på radiatorkrets
Brandlarm på vind	2016	
Styrenhet i hiss	2016	
Postskåp utbytt	2016	
Underhåll av tak	2015	Målning och renovering takplåt gårdssidan
Relining	2014	Relining
Klamring takpannor och målning takplåt	2014 - 2015	Klamring takpannor och målning takplåt
Stambyte del	2013	Stambyte del
Värmeanläggning	2012	Byte av termostater i lägenheterna
Bredband	2011	Installation i lägenheter - Ownit AB
Rörlarbete	2011	Reparation av stamledning i källare
Värmeanläggning	2011	Intrimning av centralaggregat
Fasadarbete	2010	
Porttelefon och portlås	2010	Service och reparation
Hiss	2010	Byte av relä och dörrkontakter
Centralantenn	2010	Uppdatering och inställning
Hiss	2009 - 2010	Dörrlås och annat i hissen
Nya balkonger	2002 - 2003	
Omläggning av tak	2001 - 2002	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2021	Våning 2 och uppåt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning & Lägenhetsregister	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Klottrets Fiende Nr 1
Bredband	Ownit AB

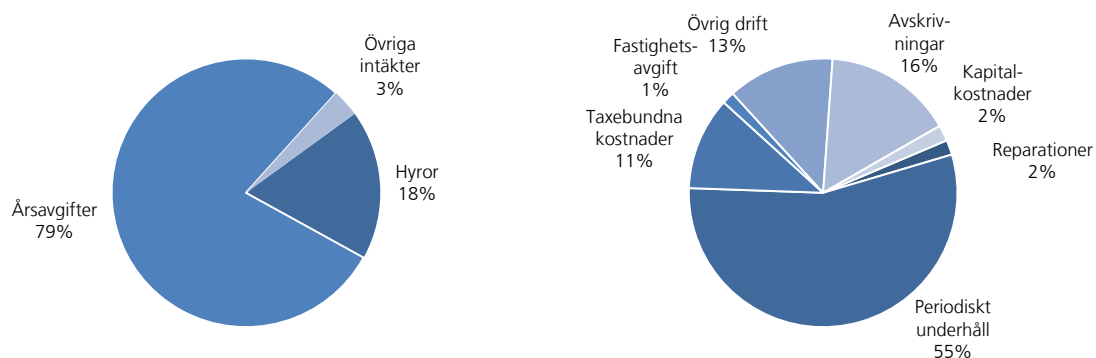
Föreningens ekonomi

Nytt lån på 2 MSEK togs under året för att finansiera fasadprojektet.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	442 785	559 890
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 289 942	1 283 021
Finansiella intäkter	156	105
Minskning kortfristiga fordringar	0	6 443
Ökning av långfristiga skulder	1 660 004	0
Ökning av kortfristiga skulder	416 237	0
	3 366 339	1 289 569
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 673 965	894 923
Finansiella kostnader	60 954	60 448
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	65 000
Ökning av kortfristiga fordringar	8 896	0
Minskning av långfristiga skulder	0	339 996
Minskning av kortfristiga skulder	0	46 306
	2 743 815	1 406 673
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 065 309	442 785
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	622 524	-117 105

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering våning 1.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st
Överlåtelser under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29
Tillkommande medlemmar: 3
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	383	366	366	366
Hyror/m ² hyresrättsyta	396	390	380	367
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 226	1 599	1 728	1 214
Elkostnad/m ² totalyta	6	6	5	4
Värmekostnad/m ² totalyta	84	93	100	97
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	15	15	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	19	19	15	16
Soliditet (%)	57	70	69	76
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 948	-173	-42	-318
Nettoomsättning (tkr)	1 288	1 283	1 191	1 222

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 647 m² bostäder och 587 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	11 803 000	0	0	11 803 000
Fond för yttre underhåll	786 272	136 646	0	649 626
S:a bundet eget kapital	12 589 272	136 646	0	12 452 626
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-1 821 706	-136 646	-172 681	-1 512 379
Årets resultat	-1 948 309	-1 948 309	172 681	-172 681
S:a ansamlad förlust	-3 770 014	-2 084 955	0	-1 685 060
S:a eget kapital	8 819 257	-1 948 309	0	10 767 566

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 948 309
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 685 060
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-136 646
summa balanserat resultat	-3 770 015

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

att i ny räkning överförs

786 272
-2 983 743

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 288 048	1 283 021
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 894	0
Summa rörelseintäkter		1 289 942	1 283 021
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 438 634	-702 378
Övriga externa kostnader	Not 5	-175 084	-83 486
Personalkostnader	Not 6	-60 247	-109 059
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-503 487	-500 436
Summa rörelsekostnader		-3 177 452	-1 395 359
RÖRELSERESULTAT		-1 887 511	-112 338
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		156	105
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 954	-60 448
Summa finansiella poster		-60 798	-60 343
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 948 309	-172 681
ÅRETS RESULTAT		-1 948 309	-172 681

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,13	14 339 750	14 843 237
Summa materiella anläggningstillgångar	14 339 750	14 843 237
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	14 339 750	14 843 237
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 235
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 099 504	501 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	48 763	11 589
Summa kortfristiga fordringar	1 148 267	516 847
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	34	34
Summa kassa och bank	34	34
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 148 301	516 881
SUMMA TILLGÅNGAR	15 488 051	15 360 118

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		11 803 000	11 803 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	786 272	649 626
Summa bundet eget kapital		12 589 272	12 452 626
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 821 706	-1 512 379
Årets resultat		-1 948 309	-172 681
Summa ansamlad förlust		-3 770 014	-1 685 060
SUMMA EGET KAPITAL		8 819 257	10 767 566
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	3 700 000	28 353
Summa långfristiga skulder		3 700 000	28 353
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 193 353	4 204 996
Leverantörsskulder		506 054	76 021
Skatteskulder		14 455	8 600
Övriga skulder		22 500	47 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	232 432	226 737
Summa kortfristiga skulder		2 968 794	4 564 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 488 051	15 360 118

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	40 år	40 år
Fasad/Balkonger	40 år	40 år
Fönster/dörrar och portar	40 år	60 år
Stomkomplettering förening	50 år	50 år
Stomkomplettering medlem	50 år	50 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	50 år	50 år
Luftbehandlingssystem	25,50,100 år	25,50,100 år
Hissar	35 år	35 år
Utemiljö allmänt	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 014 898	967 710
Hyror lokaler momspliktiga	209 018	206 052
Hyror lokaler	23 357	23 016
Bredbandsintäkter	40 800	81 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 650
Öresutjämning	-25	-8
	1 288 048	1 283 021

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Övriga intäkter	1 894	0
		1 894	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	32 365	31 842
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 296
	Fastighetsskötsel gård beställning	7 135	0
	Snöröjning/sandning	3 094	6 383
	Städning entreprenad	21 573	21 263
	Städning enligt beställning	1 794	0
	Mattvätt/Hyrmattor	13 090	12 194
	Hissbesiktning	1 117	1 186
	Bevakning	4 708	2 346
	Gemensamma utrymmen	0	394
	Serviceavtal	6 791	8 606
	Brandskydd	7 284	0
		98 951	85 509
	Reparationer		
	Entré/trapphus	22 869	5 643
	Lås	0	1 239
	VVS	4 156	0
	Elinstallationer	0	5 144
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	900	14 560
	Hiss	0	5 434
	Tak	0	1 874
	Fasad	0	58 666
	Fönster	0	5 878
	Skador/klotter/skadegörelse	18 249	0
	Vattenskada	10 611	0
		56 785	98 439
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 786 308	0
		1 786 308	0
	Taxebundna kostnader		
	El	18 171	20 651
	Värme	273 020	299 735
	Vatten	55 933	49 893
	Sophämtning/renhållning	16 219	15 760
		363 344	386 039
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 445	37 766
	Bredband	46 399	46 107
		83 844	83 873
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	49 403	48 519
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 438 634	702 378

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Hysesförluster	4 235	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 750	13 001
	Föreningskostnader	3 200	1 221
	Förvaltningsarvode	56 633	55 726
	Administration	1 047	3 480
	Konsultarvode	96 773	9 612
	Tidningar facklitteratur	447	446
		175 084	83 486

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 100	90 600
	Sociala kostnader	12 147	18 459
		60 247	109 059

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Stomme och grund K3	68 932	84 463
	Yttertak K3	44 028	44 028
	Fasader/balkonger K3	83 301	83 301
	Fönster/dörrar och portar K3	9 136	9 136
	Stomkomplettering förening K3	143 950	143 950
	Stomkomplettering medlem K3	27 407	27 407
	Stamledningar VA K3	20 687	20 687
	Värmesystem K3	18 352	18 352
	Luftbehandlingssystem K3	39 815	36 764
	Fastighetsel inkl. svagström K3	15 531	0
	Hissar K3	5 220	5 220
	Utemiljö allmänt K3	27 127	27 127
		503 487	500 436

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	21 853 246	20 806 642
	Nyanskaffningar	0	1 046 605
	Utgående anskaffningsvärde	21 853 246	21 853 246
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 010 009	-6 988 699
	Årets avskrivningar enligt plan	-503 487	-500 436
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 513 496	-7 489 134
	Planenligt restvärde vid årets slut	14 339 750	14 843 237
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 289 000	26 289 000
	Taxeringsvärde mark	24 822 000	24 822 000
		51 111 000	51 111 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 600 000	48 600 000
	Lokaler	2 511 000	2 511 000
		51 111 000	51 111 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	30 149	55 492
	Momsavräkning	4 080	2 781
	Klientmedel hos SBC	1 065 275	442 751
		1 099 504	501 024
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	37 252	0
	Bredband	11 511	11 589
		48 763	11 589
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	649 626	496 293
	Reservering enligt stadgar	136 646	153 333
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	786 272	649 626

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,750 %	2 165 000	0	2021-12-06
Handelsbanken	0,750 %	1 700 000	0	2022-09-30
Handelsbanken	1,700 %	28 353	368 349	2024-12-01
Handelsbanken	-	0	1 365 000	-
Handelsbanken	-	0	1 700 000	-
Handelsbanken	-	0	125 000	-
Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	0	2022-04-30
Handelsbanken	-	0	675 000	-
Summa skulder till kreditinstitut		5 893 353	4 233 349	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 193 353	-4 204 996	
		3 700 000	28 353	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 865 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	7 600 000	10 655 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
El	1 411	4 291
Värme	44 201	45 940
Extern revisor	13 000	13 000
Arvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 900	14 600
Ränta	6 323	4 845
Avgifter och hyror	105 296	97 561
	232 432	226 737

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadrenovering våning 2 och uppåt.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 28/4 2021



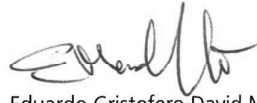
Mikael Karlsson
Ordförande



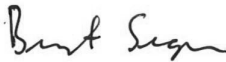
Helene Anderberg
Ledamot



Per-Stefan Gersbro
Ledamot



Eduardo Cristoforo David Mondolfi
Ledamot



Bengt Seger
Ledamot



Johan Walterström von Walter
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2021
KPMG AB



Andréa Åkesson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lorens Bager 2, org. nr 716438-4476

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lorens Bager 2 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.

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 revisorssed 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 huruvida 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.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Lorens Bager 2 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 revisorssed 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 fortlöppande 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, eller
- 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 30 april 2021

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

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.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



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