

Årsredovisning

Brf Lorensborg

746000-2665

Styrelsen för Brf Lorensborg får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Lorensborg
Org. nr 746000-2665

Styrelsen för BRF Lorensborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningsstämma

Föreningens ordinarie stämma hölls 8 juni 2020 på Bellevue Parks restaurang.

Styrelse

Efter ordinarie föreningsstämma har föreningens styrelse haft följande sammansättning:

Ledamöter:

Göran Bolin, ordförande	2019-2021
Henrik Hulte'n, sekreterare	2020-2022
Elisabet Röding, ekonomiansvarig	2020-2022
Berndt Jönsson	2019-2021
Björn Reuterswärd	2020-2022

Suppleanter:

Göran Heinrichs	2020-2021
Bernhard Steiner	2020-2021

Styrelsen har under 2020 haft 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Extern revisor	Peter Jonzon
Intern revisor	Annacarin Rathsmann
Intern revisor, suppleant	Lars Svenby
Valda av stämman på ett år	

Valberedning

Sten Rundberg och Krister Jönsson är valda av stämman på ett år.
Krister Jönsson är sammankallande.

Medlemskontakt

Styrelsen har löpande under året informerat medlemmarna genom distribuerade Info-blad, kompletterat med informella samtal.

Överlåtelser

Under 2020 har 7 överlåtelser skett, lägenheterna 9, 37, 41, 42, 42, 47 och 51.
Vid överlåtelse sker utväxling av dokument med företrädare för köpare, säljare och föreningens styrelse.
Information om föreningen överlämnas och aktuella frågor tas upp

Hemsida

Föreningens hemsida är www.brflorensborg.se och uppdateras kontinuerligt.

Uppdragstagare

Under 2020 har Triennium Syd genomfört fastighets- och grönyteunderhållet som extern uppdragstagare.

Underhåll

Baserat på den under 2015 utförda besiktningen av alla byggnader, har åtgärder avseende påpekade fel och brister utförts under 2020. Under 2020 uppkomna fel och brister har löpande åtgärdats.

Anst

Under året har bostadsanpassningar genomförts på initiativ av Malmö Stad. Vid behov har styrelsen aktivt påpekat vikten av att dessa åtgärder följer fastställda krav på våtrumsskydd.

Ekonomi

Under 2020 har befintliga lån setts över. Föreningen har i Swedbank/Spintab 7 lån tecknade vilka sammanlagt uppgår till 17.175.500 kronor (15.967.500). Från och med 2019/2020 amorteras 414.000 kronor per år, vilket innebär att de under 2016 och 2017 upptagna lånen för takbeläggning och plåt ska amorteras på 30 år samt att de under 2018, 2019 och 2020 upptagna lånen för planerat, systematiskt utbyte av värmeväxlare ska amorteras på 20 år. Styrelsen har uppmärksammat möjligheten att placera lånen på olika tidshorisonter vilket innebär olika räntenivåer och liksom en större riskspridning. Lånefördelningen är:

2.000.000 kronor med ränta 1,73%	och med förfallodag 2021-03-25
2.150.000 kronor med ränta 1,58%	och med förfallodag 2023-06-21
2.150.000 kronor med ränta 1,40%	och med förfallodag 2022-08-25
2.175.000 kronor med ränta 1,14%	och med förfallodag 2021-09-24
3.000.000 kronor med ränta 2,15%	och med förfallodag 2024-12-20
2.380.000 kronor med ränta 1,46%	och med förfallodag 2023-01-25
3.320.500 kronor med ränta 1,34%	och med förfallodag 2025-01-24

Områdesmiljö

Det är viktigt att alla boende tar ansvar så att skador och nedskräpning minimeras då vårt fastighets- och grönyteunderhåll annars riskerar att kosta stora belopp. Vid eventuella brott är det viktigt att polisanmälan alltid görs och att styrelsen informeras.

Föreningen anlitar Triennium Syd som extern uppdragstagare för skötsel av vår områdesmiljö vilket inkluderar regelbunden översyn och städning av våra ytor liksom säsongsmässigt åtgärdsarbete i form av gräsklippning, ogräsborttagning samt snöskottning.

Malmö Stads miljöförvaltnings riktlinjer för eldning gäller för de boende i föreningen. Det innebär att endast trivseldning tillåts och då under perioden 31 oktober till 1 april.

Installation av värmepumpar får göras utan att särskilt tillstånd behövs men värmepumpens yttre del får inte placeras i den yttre trädgården.

Föreningens stadgar och kompletterande ordningsregler anger att *väsentliga förändringar* får genomföras av medlem först efter tillstånd av styrelsen, och då under förutsättning att ändringen utförs fackmannamässigt och utan påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. För arbeten i fasad, bärande konstruktioner, el-, vatten- och våtrumsinstallationer samt förändring i yttre trädgårdar krävs alltid styrelsens godkännande.

Fastighetsförsäkring

För perioden 2020-03-01 – 2022-02-28 finns försäkring tecknad med Länsförsäkringar Skåne.

Försäkringsskyddet är en fullvärdesförsäkring och gäller alla fastigheter såsom bostadshus, garage, föreningslokal samt fyra befintliga, enskilda tillbyggnader vilka är belägna på Vilebovägen. Skadedjursförsäkring ingår med Anticimex som utförare.

Underhållsåtgärder

Planerade underhållsåtgärder under 2020.

Styrelsen har beaktande Covid 19 inte kunnat genomföra planerad årlig boende-nära besiktning. Istället har medlemmarna erbjudits att, med utlämnad lasyr, själva underhålls-behandla plank- och andra trädetaljer.

Planerade underhållsåtgärder i enlighet fastställd underhållsplan (vilken baseras på 2015 års fastighetsbesiktning) har dock kunnat genomföras vilket innefattat byte av 15-talet värmeväxlare i boendedelarna vilka passerat 20 års drifttid. Vidare har installation av markförlagda ventiler i fjärrvärmenätet mellan de olika bostads-längorna genomförts, vilket innebär att sektionering av fjärrvärmen vid behov kan göras.

Reparation av identifierade/uppkomna skador utförs löpande. För dessa åtgärder har styrelsen för 2020 budgeterat med 480.000 kronor, och för 2021 med 500.000 kronor.

För att inte riskera att planerat underhåll åsidosätts kommer underhållsbesiktning med extern konsult tidigareläggas med 1 år och genomföras hösten 2021. Denna besiktning kommer att utgöra grunden för föreningens underhållsplan för åren 2022-2028.

Ar28

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2001-2012	1901-1912	1801-1812	1701-1712	
Nettoomsättning	5 310	5 193	5 146	4 822	4 535
Resultat efter finansiella poster	-958	43	-299	-9	-8 720
Soliditet %		5	5	7	7

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 378 823
Årets resultat	-957 781
Summa	-4 336 604

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 336 604
Summa	-4 336 604

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat - och balansräkning med noter.

Q An2

RESULTATRÄKNING

1

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	5 310 053	5 193 317
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 310 053	5 193 317
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-5 676 460	-4 603 429
Personalkostnader	4	-175 893	-172 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-135 316	-135 316
Summa rörelsekostnader		-5 987 669	-4 911 056
Rörelseresultat		-677 616	282 261
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-280 165	-239 007
Summa finansiella poster		-280 165	-239 007
Resultat efter finansiella poster		-957 781	43 254
Resultat före skatt		-957 781	43 254
Årets resultat		-957 781	43 254

ARK

BALANSRÄKNING

1

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	15 725 339	15 810 734
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	337 948	387 869
Summa materiella anläggningstillgångar		16 063 287	16 198 603
Summa anläggningstillgångar		16 063 287	16 198 603
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		14	350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		369 726	372 323
Summa kortfristiga fordringar		369 740	372 673
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 530 747	1 499 065
Summa kassa och bank		1 530 747	1 499 065
Summa omsättningstillgångar		1 900 487	1 871 738
SUMMA TILLGÅNGAR		17 963 774	18 070 341

Avr 8

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 787 200	3 787 200
Fond för yttre underhåll	552 514	552 514
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>4 339 714</i>	<i>4 339 714</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-3 378 823	-3 422 078
Årets resultat	-957 781	43 255
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-4 336 604</i>	<i>-3 378 823</i>
Summa eget kapital	3 110	960 891
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	16 658 000	15 553 500
Summa långfristiga skulder	16 658 000	15 553 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 414 000	414 000
Leverantörsskulder	126 312	172 493
Skatteskulder	29 733	42 833
Övriga skulder	694	221 723
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	731 925	704 901
Summa kortfristiga skulder	1 302 664	1 555 950
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	17 963 774	18 070 341

AR

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent
Byggnader	0,5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10%

Not 2	Nettoomsättning	2020-12-31	2019-12-31
	Månadsavgifter	3 926 855	3 764 704
	Vatten och värmeavgifter	1 377 736	1 421 497
	Ersättning för överlåtelse o pantsättning	5 460	7 115
	Summa	5 310 051	5 193 316

Not 3 Specifikation externa kostnader

	2020	2019
Tomträttsavgäld	1 275 728	1 275 728
Fastighetsskatt	525 987	507 087
Värmeavgifter	1 201 453	1 246 782
Vattenavgifter	185 777	175 082
Elavgifter	31 207	37 019
Renhållningsavgifter	71 604	70 717
Försäkringspremier	97 174	91 526
Kabel-TV, bredband	131 648	131 152
Revisionssarvode	27 125	25 055
Övrigt arvode revisor		16 280
Redovisningstjänster	18 819	26 243
Bankkostnader	26 716	3 315
Kostnad vattenavräkning	30 476	31 613
Föreningsavgift	6 240	6 000
Övr förvaltningskostn årsmöte	10 793	8 850
Kontorskostnader	24 794	11 275
Rep och underhåll löpande	408 534	666 097
Underhåll enligt underhållspl	1 523 073	166 749
Fastighetsskötsel	79 311	78 378
Konsultarvode	0	13 500
Snöröjning	0	14 981
	5 676 460	4 603 429

AR

Not 4	Specifikation arvoden	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	133 600	128 800
	Internrevisor	6 680	6 440
	Arbetsgivaravgifter	35 613	37 071
	Summa	175 893	172 311

Not 5	Avskrivningar	2020-12-31	2019-12-31
	Byggnader	85 395	85 395
	Sopstation	49 921	49 921
	Summa	135 316	135 316

Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter	2020-12-31	2019-12-31
	Räntekostnader	280 165	239 007

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 078 981	17 078 981
	Utgående anskaffningsvärden	17 078 981	17 078 981
	Ingående avskrivningar	-1 268 247	-1 182 852
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-85 395	-85 395
	Utgående avskrivningar	-1 353 642	-1 268 247
	Redovisat värde	15 725 339	15 810 734

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	499 211	499 211
	Utgående anskaffningsvärden	499 211	499 211
	Ingående avskrivningar	-111 342	-61 421
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-49 921	-49 921
	Utgående avskrivningar	-161 263	-111 342
	Redovisat värde	337 948	387 869

Not 9	Skulder till kreditinstitut	Räntesats %	Lånebelopp
	Swedbank 8803-9, 265 519 557-2	-	2 000 000

AR

Swedbank 8803-9, 285 787 410-7	-	2 150 000
Swedbank 8803-9, 285 795 242-4	-	2 150 000
Swedbank 8803-9, 285 807 560-5	-	2 110 000
Swedbank 8803-9, 285 857 853-3	-	3 000 000
Swedbank 8803-9, 295 120 679-2	-	2 360 000
Swedbank 8803-9, 295 226 704-1	-	3 302 000
Avgår kortfristig del av lån	-	-414 000
Summa	-	16 658 000

Not 10	Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 467 500	16 320 000
	Summa ställda säkerheter	17 467 500	16 320 000

UNDERSKRIFTER

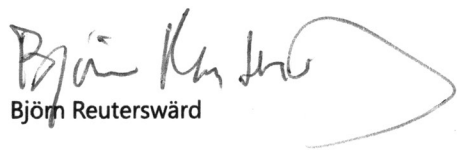
Malmö 2021-05-03



Göran Bolin



Henrik Hultén



Björn Reuterswärd

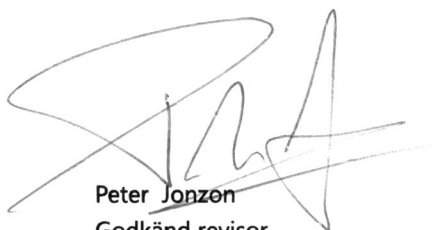


Berndt Jönsson



Elisabet Röding

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-03



Peter Jonzon
Godkänd revisor



Annacarin Rathsmann
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lorensborg

Org.nr 746000-2665

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lorensborg för räkenskapsåret 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 2020-12-31 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 för föreningen.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Lorensborg för räkenskapsåret 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 fortlöpande 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:

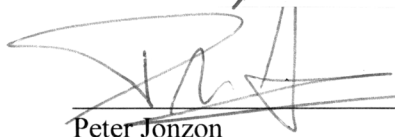
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 3/5 -21


Peter Jonzon
Godkänd revisor
AnnaKarin Rathsmann