

HSB Brf Lugnet i Malmö

Årsredovisning 2020



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



K A L L E L S E

Härmed kallas medlemmarna i HSB Bostadsrättförening Lugnet i Malmö till ordinarie föreningsstämma torsdagen den 17 juni 2021, kl. 18.30. Stämman genomförs enbart som poströstningsstämma.

DAGORDNING:

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare.
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisorernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av styrelseledamöter och suppleanter
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antalet revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning
23. Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. Motion angående möjlighet att mot betalning få hjälp med enklare arbete i lägenheten, från Veronica Blixt
25. Motion angående ombildning av delar av Brf Lugnet till 55+ förening, från Veronica Blixt

26. Föreningsstämmans avslutande

27. Övriga frågor

Årsredovisning för

HSB Brf Lugnet i Malmö

716406-7378

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Lugnet i Malmö, 716406-7378, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1976-10-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1976-10-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-04 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Rolf Carlsson	Ordförande	2022
Johan Ekenberg	Ledamot	2021
Björn Jansson	Ledamot	2022
Erik Zander	Ledamot	2022
Ernesto Prospero	Ledamot	2022
Karl Gustav Andersson	Ledamot	2021
Robert Schultz	Utsedd av HSB	2021

Styrelsesuppleanter

Margareta Clarén	Suppleant	2021
Miguel Axäll Sisternas	Suppleant	2021
Birgitta Persson	Suppleant	2021

Ordinarie revisorer

Dijana Dizdar	Föreningsvald revisor	2021
Tulio Capriles	Föreningsvald revisor	2021
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor	

Revisorssuppleanter

Fanny Johannesson	Revisorssuppleant	2021
-------------------	-------------------	------

Valberedning

Johan Kjellin		2021
Mikael Nilsson		2021
Bodil Mörnstad	Ordförande	2021

Personal

1 husvärd, 2 vaktmästare - samtliga på heltid

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening. *ll*

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Malmö Lärkan 8 samt Lärkan 9 i Malmö kommun som är upplåtna med tomträtt. Byggnaderna har 225 lägenheter och 12 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1977-1978 och adress är Lugna Gatan 1-47 ojämna nummer .

Tomträttsavgäldsavtalet gäller till och med 2028. Föreningen upplåter 225 lägenheter och 4 lokaler med bostadsrätt och 8 lokaler, 182 garageplatser samt 6 förråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
48	52	85	40

Total tomtarea:	13 368 kvm
Total bostadsarea:	22 468 kvm
- varav bostadsrättsarea:	22 468 kvm
Total lokalarea:	472 kvm
Total bostadsrättslokalarea:	1 561 kvm
Total garagearea:	12 504 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd
Mattias Hallen	115 kvm	2021-09-30
Lian Liu	85 kvm	2021-09-30
Emmy Lincoln	27 kvm	2021-09-30
Dan Exchange i Sverige AB	75 kvm	2021-09-30
Jörgen Lundh & Ulla Ahlbin	30 kvm	2021-10-01
Sven Levin	12 kvm	2021-11-30
Vakant*	64 kvm	3 månaders

* (uthyrd per 2021-03-01 till Malmö Ljus och kraft)

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-10-27

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Com Hem	Kabel-TV
Telenor	Bredband
Joys Städservice	Städning
E.ON	Elavtal avseende volym
E.ON	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Eldupphör	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Kalea Lifts	Serviceavtal hissar
Safeteam	Serviceavtal dörrar/portar/lås
Ahlström & Persson	Serviceavtal pumpar
Hr Björkmans Entremattor AB	Serviceavtal entremattor 

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 595 298 kr och planerat underhåll för 5 785 055 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-05-13 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 135 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 128 kr per kvm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 juni 2020 samt extra föreningsstämma den 26 september 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

2020 har varit ett mycket märkligt år på många sätt. Många av våra boende har fått stå ut med ensamhet genom isolering i mer eller mindre omfattning, något som drabbat hela samhället.

I föreningen har Corona varit märkbar på flera sätt. Styrelsemötena har bedrivits i digitalt forum. Årets stämma har fått ske på ett helt nytt sätt, uppdelat i 2 etapper med poströstning och tältnöte, men det har genomförts med högt engagemang från boende. Föreningens fritidsverksamhet har sedan mars varit mycket reducerad eller helt stängd. Den traditionella sommarfesten har ställts in under året liksom aktiviteter runt höststädning.

2020 har trots allt varit ett verksamhetsmässigt bra år med god ekonomi, bra kontroll på drift och underhåll och genomförande av planerade åtgärder enligt UH planen. Brf Lugnet har en fin boendemiljö och bostadsrättsföreningen är välskött med låg belåning. Under året har 12 lägenheter bytt ägare externt, prisnivån är stabil och har ökat något jämfört med föregående år.

Vi har gjort en rejäl uppgradering av vårt värmesystem under året vilket kommer att innebära ett effektivare system med mindre reparationer. Byte av värmeanläggningen var nödvändig i en anläggning som till delar har funnits sedan husen byggdes. Värmeväxlare, ventiler, styrsystem och annan utrustning har bytts ut och vi ser nu fram emot mindre renoveringskostnader på anläggningen samt ett effektivare system.

Föreningen har installerat nya kablage för bredband och kan nu erbjuda lägenheterna en effektiv lösning för bredband till lågt pris. Vi har även genom detta rustat oss för en kommande uppgradering av föreningens egna informationssystem t.ex. tvättstugebokning via webben, informationstavlor i portarna och effektivare hantering i vår adm. Projekt som vi startar genomförande av under 2021.

Ett antal fönsterbyten har skett även i år liksom tidigare år.

Vårt garage är i bra skick men kräver insatser för att täta de mindre läckage som dyker upp. En större omläggning av tätskiktet ligger några år framåt i tiden, i nuvarande UH plan år 2030.

Uppdatering av underhållsplan har gjorts under året. Ny Underhållsplan tas fram vart 3:e år och kompletteras vid behov däremellan. Underhållsplanen ligger som viktig bas för vår ekonomiska planering.

Installation av laddningsmöjligheter för elbilar och hybrider i garaget har nu slutförts och garaget är förberett för behoven de kommande åren när elbilsflottan ökar, något som kommer att vara ett mervärde för många. Brf Lugnet bidrar genom detta till de miljöförbättrande åtgärder som kommer att krävas i samhället framöver.

Föreningen har skarpa rutiner och regler för lägenhetsrenovering i syfte att undvika skador på fastigheten och minimera störning hos grannar.

Föreningen är delägare i en gemensamhetsanläggning avseende sopsugning. För matavfall finns 

numera en separat lösning på gårdarna. Under 2021 kommer att utredas hur befintlig sopsugsanläggning skall ersättas då den så småningom avvecklas.

Föreningens lokaler är uthyrda med ett undantag där vi fått en uppsägning i slutet av året.

Övriga aktiviteter

Vårt gym har fortsatt många användare, viss minskning i besöksfrekvensen har skett under året på grund av pandemin.

I vår Fritidsverksamhet är det normalt mycket stor aktivitet och fritidslokalen utnyttjas flitigt av våra klubbar. Under detta år har dock fritidsverksamheten varit mycket begränsad. Luciafirande, glöggafton, pub-kvällar och andra aktiviteter har ställts in.

I samband med städdag ställdes containrar ut som vanligt men det traditionella fikat på lördagseftermiddagen blev tvunget att ställas in på grund av Coronapandemin liksom årets sommarfest i juni.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är väl balanserad i ekonomin genom löpande avsättningar över lång tid.

Närmaste året kommer vi att fortsätta utbyte av fönster, göra visst åtgärdsarbete för garage och samt förbereda för införande av nya informationslösningar. Vi kommer också att se över hur gårdarna där förskola bedrivs kan förbättras och göras attraktivare.

Styrelsen har alltid ambitionen att förbättra fastigheterna, speciellt med inriktning på sänkta driftskostnader och lägre miljöpåverkan där så är möjligt, vilket kan medföra investeringar som inte är förutsedda i underhållsplanen. Varje sådan investering förutsätts då betala sig själv inom rimlig tid.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är stabil. Vår skuldsättning är mycket låg och styrelsen planerar att göra ytterligare amortering av lån på den redan låga nivån under år med låga UH åtgärder, detta för att skapa utrymme för kommande större underhåll.

Föreningen har ett tomträttsavtal som trädde i kraft 2019 och som nu kommer att gälla fram till årsskiftet 2028/2029. Detta innebär samma nivå på avgiften till Malmö Stad (tomträttsavgift), fram till dess.

Det finns som vi ser i dagsläget inga behov av dramatiska avgiftshöjningar under de närmaste åren. Under 2021 kommer avgiften att höjas med 1 % främst för att täcka ökad kostnad för ny tomträttsavgift och viss inflation.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 27 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2020-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 328 medlemmar.

21 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

24 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 325 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar också ett medlemskap i föreningen, så det totala medlemskapet uppgår till 329. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 1 %.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	17 362	16 641	16 155	15 204
Resultat efter finansiella poster	-2 283	1 283	908	1 115
Förändring av underhållsfond	-2 650	1 900	503	607
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	873	-149	856	994
Soliditet %	31	35	34	32
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	570	553	542	532
Årsavgift för lokal, kr / kvm	760	738	723	709
Driftskostnad, kr / kvm	402	405	378	328
Ränta, kr / kvm	29	30	28	29
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	128	125	107	103
Lån, kr / kvm	1 503	1 397	1 397	1 450
Snittränta (%)	1,94	2,11	2,02	2,01

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
				Årets resultat
Vid årets början	8 507 900	9 844 502	1 031 365	1 282 668
Disposition enligt föreningsstämma			1 282 668	-1 282 668
Avsättning till underhållsfond		3 135 000	-3 135 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-5 785 055	5 785 055	
Årets resultat				-2 282 748
Vid årets slut	8 507 900	7 194 447	4 964 088	-2 282 748

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 314 033
Årets resultat före fondförändring	-2 282 748
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 135 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	5 785 055
Summa över/underskott	2 681 340

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **2 681 340**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer. *A*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 573 444	15 190 806
Övriga rörelseintäkter	3	1 788 492	1 450 140
Summa rörelseintäkter		17 361 936	16 640 946
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-16 225 072	-11 825 288
Övriga externa kostnader	7	-526 257	-588 598
Personalkostnader	8	-1 675 295	-1 754 310
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-506 137	-468 382
Summa rörelsekostnader		-18 932 761	-14 636 578
Rörelseresultat		-1 570 825	2 004 368
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		800	1 148
Räntekostnader och liknande resultatposter		-712 723	-722 848
Summa finansiella poster		-711 923	-721 700
Resultat efter finansiella poster		-2 282 748	1 282 668
Årets resultat		-2 282 748	1 282 668

A

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10,17	50 994 624	51 445 904
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 220 854	1 955 184
Summa materiella anläggningstillgångar		53 215 478	53 401 088
Summa anläggningstillgångar		53 215 478	53 401 088
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 200	104 866
Övriga fordringar		113 634	836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 403 379	2 070 218
Summa kortfristiga fordringar		2 518 213	2 175 920
Kassa och bank	13	3 314 361	2 643 479
Summa omsättningstillgångar		5 832 574	4 819 399
SUMMA TILLGÅNGAR		59 048 052	58 220 487

h

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 507 900	8 507 900
Underhållsfond		7 194 447	9 844 502
Summa bundet eget kapital		15 702 347	18 352 402
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 964 088	1 031 365
Årets resultat		-2 282 748	1 282 668
Summa fritt eget kapital		2 681 340	2 314 033
Summa eget kapital		18 383 687	20 666 435
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	29 861 700	24 321 700
Summa långfristiga skulder		29 861 700	24 321 700
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	6 960 000	9 900 000
Leverantörsskulder		1 650 370	633 502
Skatteskulder		124 495	118 211
Övriga skulder		281 640	617 746
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 786 160	1 962 893
Summa kortfristiga skulder		10 802 665	13 232 352
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		59 048 052	58 220 487

AL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 570 825	2 004 368
Avskrivningar	506 137	468 381
	-1 064 688	2 472 749
Erhållen ränta	800	1 148
Erlagd ränta	-712 723	-722 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-1 776 611	1 751 050
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-342 293	37 524
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	510 313	-911 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 608 591	876 950
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-320 527	-1 628 568
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-320 527	-1 628 568
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	12 500 000	8 500 000
Amortering av låneskulder	-9 900 000	-8 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 600 000	-
Årets kassaflöde	670 882	-751 618
Likvida medel vid årets början	2 643 479	3 395 097
Likvida medel vid årets slut	3 314 361	2 643 479

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder. *AL*

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	120 år
Inventarier, maskiner och installationer	10-25 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	12 799 847	12 426 795
Årsavgifter lokaler	1 186 212	1 151 664
Hyror lokaler	294 657	324 324
Hyror p-platser/garage	1 248 771	1 263 447
Övriga objekt	43 957	24 576
Summa	15 573 444	15 190 806

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	342 000	-
EI	1 042 629	966 847
Debiterade tillval	123 455	123 772
Övernattningslägenhet	1 500	-
Överlåtelseavgifter	28 152	19 646
Andrahandsuthyrningsavgifter	6 304	4 656
Övriga intäkter	232 482	321 529
Försäkringsersättningar	11 970	13 690
Summa	1 788 492	1 450 140

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Lokaler	-	7 895
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 804	13 093
Armaturer, gemensamma utrymmen	48 059	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	74 475	130 819
Övrigt, gemensamma utrymmen	17 132	922
VA & sanitet, installationer	126 103	159 757
Värme, installationer	32 351	13 097
Ventilation, installationer	13 550	15 879
EI, installationer	17 967	56 501
Tele/TV/porttelefon, installationer	6 926	27 234
Hiss	59 050	133 745
Huskropp	15 423	38 608
Markytor	49 311	7 939
P-platser/garage	31 237	1 480
Vattenskador	81 598	129 700
Brandskador	-	3 213
Övrigt	16 312	1
Summa	595 298	739 883

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	41 778
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	159 515
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	123 564
Övrigt, gemensamma utrymmen	165 794	203 773
VA & sanitet, installationer	-	49 348
Värme, installationer	4 683 783	-
Ventilation, installationer	103 935	81 343
Tele/TV/porttelefon, installationer	28 331	-
Huskropp, fönster	536 450	298 653
Markytor	158 337	117 810
P-platser/garage	108 426	97 489
Summa	5 785 055	1 173 272

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	593 525	581 825
Fastighetsförvaltning utöver avtal	57 821	48 414
Städning	177 109	191 655
Besiktningsskostnader	22 938	39 551
Bevakningskostnader	53 578	49 209
Snöröjning	14 751	34 276
Serviceavtal	198 272	166 065
Förbrukningsinventarier	19 898	10 022
Förbrukningsmaterial	124 998	108 217
Övriga utgifter för köpta tjänster	34 470	41 904
El	1 068 199	1 342 186
Uppvärmning	2 393 945	2 472 840
Vatten och avlopp	629 240	576 198
Avfallshantering	426 187	665 468
Försäkringar	195 351	187 838
Systematiskt brandskyddsarbete	37 431	50 738
Tomträttsavgälder	3 270 400	3 270 400
Kabel-TV	75 600	75 328
Bredband	451 006	-
Summa	9 844 719	9 912 133

Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	3 198	6 886
Arbetskläder och skyddsmaterial	4 631	-
Kostnader för transportmedel	1 463	-
Frakter och transporter	572	-
Resekostnader	-	2 895
Kontorsmateriel och trycksaker	12 560	15 775
Tele och post	7 588	6 434
Ekonomisk förvaltning	216 832	213 516
Övriga förvaltningskostnader	97 476	131 022
Revision	16 720	16 228
Jurist- och advokatkostnader	26 430	6 635
Bankkostnader	5 799	5 555
IT-tjänster	322	322
Övriga externa tjänster	26 676	35 963
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 390	6 814
Övriga externa kostnader	98 601	140 552
Summa	526 257	588 598

AL

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har haft tre anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	200 400	193 200
Övriga kostnadsersättningar	744	625
Föreningsvald revisor	15 760	12 880
Valberedning	20 040	19 320
Övriga arvoden	23 532	14 723
Löner till anställda	890 128	904 853
Utbildning	-	20 997
Sjuk- och hälsovård	6 770	-
Summa	1 157 374	1 166 598
Sociala avgifter	295 803	330 354
Övriga avgifter enligt lag och avtal	166 410	235 183
Pensionskostnader	55 708	22 175
Summa	1 675 295	1 754 310

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	451 280	451 280
Inventarier, maskiner och installationer	54 857	17 102
Summa	506 137	468 382

Not 10 Byggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	71 752 987	71 752 987
-Pågående nyanläggningar		280 718
	71 752 987	72 033 705
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-280 718
	-	-280 718
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	71 752 987	71 752 987
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-20 307 083	-19 855 803
	-20 307 083	-19 855 803
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-451 280	-451 280
	-451 280	-451 280
<i>Utgående avskrivningar</i>	-20 758 363	-20 307 083
Redovisat värde	50 994 624	51 445 904
<i>Varav</i>		
Byggnader	50 994 624	51 445 904
Taxeringsvärden		
Bostäder	446 000 000	446 000 000
Lokaler	27 200 000	27 200 000
Totalt taxeringsvärde	473 200 000	473 200 000
<i>Varav byggnader</i>	264 600 000	264 600 000

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 972 286	63 000
	1 972 286	63 000
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	320 527	1 909 286
	320 527	1 909 286
Utgående anskaffningsvärden	2 292 813	1 972 286
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 102	-
	-17 102	-
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-54 857	-17 102
	-54 857	-17 102
Utgående avskrivningar	-71 959	-17 102
Redovisat värde	2 220 854	1 955 184

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna hyresintäkter	245 098	-
Förutbetalda kostnader	2 158 281	2 070 218
Summa	2 403 379	2 070 218

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 779 784	1 590 780
Transaktionskonto SEB	506 109	1 024 315
Transaktionskonto SBAB	28 468	28 383
Summa	3 314 361	2 643 479

Not 14 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 960 000	9 900 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	23 861 700	24 321 700
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 000 000	-
Summa	36 821 700	34 221 700

Not 15 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	36 821 700	34 221 700
Summa	36 821 700	34 221 700

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	3,99 %	2021-06-28	2 260 000	-	-	2 260 000
SEB	-	Löst	3 200 000	-	3 200 000	-
SEB	-	Löst	2 200 000	-	2 200 000	-
Swedbank	3,70 %	2022-06-23	6 340 000	-	-	6 340 000
SEB	1,94 %	2023-12-28	7 021 700	-	-	7 021 700
SEB	1,27 %	2030-06-28	-	6 000 000	-	6 000 000
SEB	1,38 %	2021-03-28	4 700 000	-	-	4 700 000
SEB	1,31 %	2024-01-28	4 000 000	-	-	4 000 000
SEB	0,89 %	2025-01-28	4 500 000	-	-	4 500 000
SEB	0,76 %	2025-11-28	-	2 000 000	-	2 000 000
Summa			34 221 700	8 000 000	5 400 000	36 821 700

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	152 371	128 160
Upplupna räntekostnader	40 963	40 081
Förutbetalda intäkter	1 057 643	951 422
Upplupna revisionsarvoden	16 500	16 000
Upplupna driftskostnader	518 683	827 230
Summa	1 786 160	1 962 893

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	63 655 000	63 655 000
Summa ställda säkerheter	63 655 000	63 655 000

Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	17 512	11 985
Summa eventalförpliktelser	17 512	11 985 /

Underskrifter

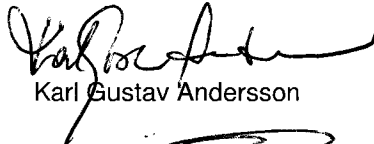
Malmö, 2021-05-06



Rolf Carlsson
Styrelseordförande

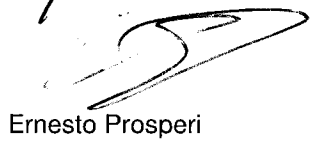


Robert Schultz

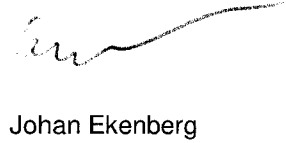


Karl Gustav Andersson

Erik Zander



Ernesto Prosperi



Johan Ekenberg



Björn Jansson



Ma Ekenberg

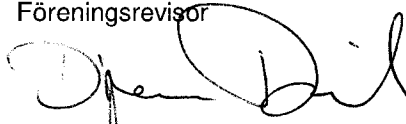
Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-18



Afrodita Cristea
BoRevision AB,
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tulio Capriles
Föreningsrevisor



Dijana Dizdar
Föreningsrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Lugnet i Malmö, org.nr. 716406-7378

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lugnet i Malmö 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. 

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Lugnet i Malmö för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att **föreningsstämman** disponerar resultatet 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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:

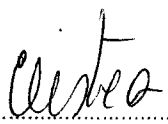
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

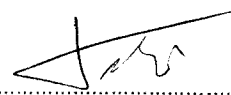
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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 18 05 2021


Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Dijana Dizdar
Av föreningen vald revisor


Tulio Capriles
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftkostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

