

HSB Brf Lugnet i Malmö

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
HSB Brf Lugnet i Malmö
716406-7378
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

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 2019.

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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Rolf Carlsson	Ordförande	2020
Björn Jansson	Ledamot	2020
Johan Ekenberg	Ledamot	2021
Marie-Louise Norozi	Ledamot	2020
Christian Wallentin	Ledamot	2020
Karl Gustav Andersson	Ledamot	2021
Eva Nordbeck	Utsedd av HSB	2020
Styrelsesuppleanter		
Margareta Clarén	Suppleant	2020
Miguel Axäll Sisternas	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Dijana Dizdar	Föreningsvald revisor	2020
Tulio Capriles	Föreningsvald revisor	2020
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utse	2020 revisor
Revisorssuppleanter		
Fanny Johannesson	Revisorssuppleant	2020
Valberedning		
Johan Kjellin	Ordförande	2020
Inger Sundvall		2020
Bodil Mörnstad		2020

Personal

1 husvärd, 2 vaktmästare - samtliga på heltid

Firmateckning

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

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 ojämn 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
Linda Ovesson	85 kvm	2021-09-30
Emmy Lincoln	27 kvm	2021-09-30
Dan Exchange i Sverige AB	75 kvm	2020-09-30
Jörgen Lundh & Ulla Ahlbin	30 kvm	2020-10-01
Sven Levin	12 kvm	2020-11-30
Silvia Laine	64 kvm	3 månaders

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

Bredablick Förvaltning

Com Hem

Telenor

Joys Städservice

E.ON & Energiförsäljning Sverige

E.ON

Örestads Bevakning

Eldupphör

Nomor

Anticimex

Hiss i Skåne

Safeteam

Ahlström & Persson

Hr Björkmans Entremattor AB

Ekonomisk förvaltning

Kabel-TV

Bredband

Städning

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Jour

SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal skadedjur

Serviceavtal hissar

Serviceavtal dörrar/portar/lås

Serviceavtal pumpar

Serviceavtal entremattor

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 739 883 kr och planerat underhåll för 1 173 272 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 Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 073 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 125 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll värmecentral och ventiler.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 11 april 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

2019 har verksamhetsmässigt varit ett stabilt år med god ekonomi och bra kontroll på drift och underhåll. Brf Lugnet har en fin boendemiljö och bostadsrättsföreningen är välskött.

Under året har drygt 20 lägenheter bytt ägare och prisnivån är stabil och har ökat något jämfört med föregående år.

En ny Underhållsplan har tagits fram under året. Ny Underhållsplan tas fram var 3:e år och kompletteras vid behov däremellan. Underhållsplanen ligger som bas för vår ekonomiska planering.

Under 2019 har vi gjort investeringar av lite större karaktär i form av:

Installation av laddboxar för elbilar och hybrider i garaget. Etapp 2 har nu genomförts och garaget är nu förberett för behoven de kommande åren när elbilsflottan ökar. Det är vår övertygelse att det kommer att vara ett mervärde för många att kunna erbjuda laddning av bilar i anslutning till sitt boende. Dessutom bidrar Brf Lugnet till de miljöförbättrande åtgärder som kommer att krävas i samhället framöver.

Ytterligare insatser i miljöförbättrande åtgärder har gjorts genom fortsatta byten till energisnåla LED lampor och installation av filter från biltvätten i garaget.

Exempel på ytterligare underhållsarbeten som har gjorts under året är byte av takfläktar, åtgärder för tätning av garagetak, etablering av en ny grillplats, byte av gamla rökluckor, enstaka fönsterbyten och uppgradering av informationstavlor.

För att modernisera våra lägenheter pågår nu uppgradering av bredbandslösningen. Nya kablar har dragits till lägenheterna och ett nytt gemensamt bredbandserbjudande har upphandlats vilket ger effektiv lösning till en rimlig kostnad. Detta har också skapat förutsättningar för att förnya våra informationssystem med informationstavlor, tvättstugebokning mm och som vi planerar att genomföra under de kommande åren.


Upphandling av nya värmesystem har påbörjats under slutet av 2019 för genomförande under 2020. Värmeutrustning i våra 2 undercentraler samt ventiler kommer då att bytas och förnyad injustering av värmelösningen kommer att genomföras i anslutning till detta.

Fastighetskontoret har under året förstärkts med en person som gått in i husvärdensrollen.

Föreningen har skarpa rutiner och regler för lägenhetsreovering 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.

Övriga aktiviteter

Vårt gym har fortsatt många aktiva användare, bl.a har den populära cirkelträningen fortsatt under året. 

I vår Fritidsverksamhet är det stor aktivitet och fritidslokalen har varit flitigt utnyttjad av våra klubbar. Luciafirande, glöggafton och pub-kvällar har också anordnats. I samband med städdag ställdes containrar ut och anordnades korvservering i trädgården.

Årets sommarfest i juni var som vanligt välbesökt och mycket uppskattad.

Förväntad framtida utveckling

Föreningen har en aktuell underhållsplan som är väl balanserad i ekonomin.

Närmaste året ligger ett utbyte och injustering av värmesystemet. Vi kommer att fortsätta utbyte av fönster, göra visst åtgärdsarbete för garage samt förbereda för införande av nya informationslösningar.

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, detta för att skapa utrymme för kommande större underhåll.

Nytt tomträttsavtal har trätt i kraft 2019 och kommer nu att gälla fram till årsskiftet 2028/2029, innebärande samma nivå på avgift fram till dess.

Det finns som vi ser i dagsläget inga behov av dramatiska avgiftshöjningar under de närmaste åren. Under 2020 kommer avgiften att höjas med 3 % främst för att täcka ökad kostnad för ny tomträttsavgift och viss inflation.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2019 har 27 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 14 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (antal andrahandsuthyrningar 18-12-31: 1 st)

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 323 medlemmar.

37 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

32 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 328 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 2020 då avgifterna höjdes med 3 %.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	16 463	16 155	15 204	15 114
Resultat efter finansiella poster	1 283	908	1 115	301
Förändring av underhållsfond	1 900	503	607	1 614
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-149	856	994	-862
Soliditet %	35	34	32	30
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	553	542	532	521
Årsavgift för lokal, kr / kvm	738	723	709	695
Driftskostnad, kr / kvm	405	378	328	321
Ränta, kr / kvm	30	28	29	36
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	125	107	103	113
Lån, kr / kvm	1 397	1 397	1 450	1 490
Snittränta (%)	2,11	2,02	2,01	2,44

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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	8 507 900	7 944 774	2 023 307	907 786
Disposition enligt föreningsstämma			907 786	-907 786
Avsättning till underhållsfond		3 073 000	-3 073 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 173 272	1 173 272	
Årets resultat				1 282 668
Vid årets slut	8 507 900	9 844 502	1 031 365	1 282 668

Resultatdisposition


Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 931 093
Årets resultat före fondförändring	1 282 668
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 073 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 173 272
Summa över/underskott	2 314 033

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

2 314 033

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	15 190 806	14 954 950
Övriga rörelseintäkter	3	1 450 140	1 375 030
Summa rörelseintäkter		16 640 946	16 329 980
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-11 825 288	-12 210 028
Övriga externa kostnader	7	-588 598	-779 973
Personalkostnader	8	-1 754 310	-1 290 249
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-468 382	-451 280
Summa rörelsekostnader		-14 636 578	-14 731 530
Rörelseresultat		2 004 368	1 598 450
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 148	664
Räntekostnader och liknande resultatposter		-722 848	-691 328
Summa finansiella poster		-721 700	-690 664
Resultat efter finansiella poster		1 282 668	907 786
Årets resultat		1 282 668	907 786

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	10	51 445 904	51 897 184
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 955 184	63 000
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	280 718
Summa materiella anläggningstillgångar		53 401 088	52 240 902
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga fordringar		-	709
Summa finansiella anläggningstillgångar		-	709
Summa anläggningstillgångar		53 401 088	52 241 611
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		104 866	13 499
Övriga fordringar		836	98 270
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	2 070 218	2 099 824
Summa kortfristiga fordringar		2 175 920	2 211 593
Kassa och bank	13	2 643 479	3 395 098
Summa omsättningstillgångar		4 819 399	5 606 691
SUMMA TILLGÅNGAR		58 220 487	57 848 302

kl

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 507 900	8 507 900
Underhållsfond		9 844 502	7 944 774
Summa bundet eget kapital		18 352 402	16 452 674
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 031 365	2 023 307
Årets resultat		1 282 668	907 786
Summa fritt eget kapital		2 314 033	2 931 093
Summa eget kapital		20 666 435	19 383 767
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	24 321 700	34 221 700
Summa långfristiga skulder		24 321 700	34 221 700
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	9 900 000	-
Leverantörsskulder		633 502	1 042 794
Medlemmarnas reparationsfond		157 429	157 429
Depositioner		12 940	12 940
Skatteskulder		118 211	54 394
Övriga skulder		447 377	1 399 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 962 893	1 575 363
Summa kortfristiga skulder		13 232 352	4 242 835
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		58 220 487	57 848 302

K

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 004 368	1 598 442
Avskrivningar	468 382	451 280
	2 472 750	2 049 722
Erhållen ränta	1 148	664
Erlagd ränta	-722 848	-691 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 751 050	1 359 058
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	37 524	-246 563
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-911 624	336 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	876 950	1 448 593
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 628 568	-280 718
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 628 568	-280 718
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 500 000	-
Amortering av låneskulder	-8 500 000	-1 500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-1 500 000
Årets kassaflöde	-751 618	-332 125
Likvida medel vid årets början	3 395 097	3 727 223
Likvida medel vid årets slut	2 643 479	3 395 098

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

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

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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	12 426 795	12 183 256
Årsavgifter lokaler	1 151 664	1 129 080
Hyror lokaler	324 324	313 057
Hyror p-platser/garage	1 263 447	1 286 441
Övriga objekt	24 576	43 116
Summa	15 190 806	14 954 950

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
El	966 847	881 316
Debiterade tillval	123 772	118 932
Övernattningslägenhet	-	500
Överlåtelseavgifter	19 646	11 272
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 656	4 548
Övriga intäkter	321 529	184 982
Försäkringsersättningar	13 690	173 480
Summa	1 450 140	1 375 030

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	7 895	3 226
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	13 093	13 421
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 057
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	130 819	118 063
Övrigt, gemensamma utrymmen	922	47 524
VA & sanitet, installationer	159 757	115 458
Värme, installationer	13 097	40 062
Ventilation, installationer	15 879	77 679
El, installationer	56 501	56 834
Tele/TV/porttelefon, installationer	27 234	1 301
Hiss	133 745	93 667
Övriga installationer	-	372
Huskropp	38 608	40 831
Markytor	7 939	29 709
P-platser/garage	1 480	91 116
Vattenskador	129 700	101 975
Brandskador	3 213	-
Skadedjur	-	4 372
Summa	739 883	837 667

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	41 778	77 119
Armaturer, gemensamma utrymmen	159 515	21 254
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	123 564	7 983
Övrigt, gemensamma utrymmen	203 773	-
VA & sanitet, installationer	49 348	195 003
Ventilation, installationer	81 343	46 693
El, installationer	-	266 974
Huskropp, fasader	-	405 559
Huskropp, fönster	298 653	446 587
Huskropp, övrigt	-	202 582
Markytor	117 810	276 921
P-platser/garage	97 489	163 933
Summa	1 173 272	2 110 607

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	581 825	485 425
Fastighetsförvaltning utöver avtal	48 414	19 817
Städning	191 655	183 359
Besiktningkostnader	39 551	14 023
Bevakningskostnader	49 209	54 009
Snöröjning	34 276	89 968
Serviceavtal	166 065	116 016
Förbrukningsinventarier	10 022	13 182
Förbrukningsmaterial	108 217	69 949
Övriga utgifter för köpta tjänster	41 904	59 448
El	1 342 186	1 358 251
Uppvärmning	2 472 840	2 709 966
Vatten och avlopp	576 198	559 226
Avfallshantering	665 468	659 201
Försäkringar	187 838	170 760
Systematiskt brandskyddsarbete	50 738	125 153
Tomträttsavgälder	3 270 400	2 499 016
Kabel-TV	75 328	74 985
Summa	9 912 133	9 261 754

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Hyra av anläggningstillgångar	-	3 096
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	6 886	-
Arbetskläder och skyddsmaterial	-	648
Kostnader för transportmedel	-	874
Frakter och transporter	-	1 159
Resekostnader	2 895	-
Kontorsmateriel och trycksaker	15 775	22 915
Tele och post	6 434	6 323
Ekonomisk förvaltning	213 516	209 514
Övriga förvaltningskostnader	131 022	109 517
Revision	16 228	15 229
Jurist- och advokatkostnader	6 635	241 508
Bankkostnader	5 555	5 101
IT-tjänster	322	292
Övriga externa tjänster	35 963	6 540
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 814	6 588
Övriga externa kostnader	140 552	150 668
Summa	588 598	779 973

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått. //

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	193 200	187 500
Övriga kostnadsersättningar	625	701
Föreningsvald revisor	12 880	15 500
Valberedning	19 320	18 750
Övriga arvoden	14 723	26 228
Löner till anställda	904 853	580 000
Utbildning	20 997	-
Sjuk- och hälsovård	-	3 980
Summa	1 166 598	832 659
Sociala avgifter	330 354	229 496
Övriga avgifter enligt lag och avtal	235 183	194 502
Pensionskostnader	22 175	33 592
Summa	1 754 310	1 290 249

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	451 280	451 280
Inventarier, maskiner och installationer	17 102	-
Summa	468 382	451 280

Not 10 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	71 752 987	71 752 987
-Pågående nyanläggningar	280 718	-
	<u>72 033 705</u>	<u>71 752 987</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-280 718	280 718
	<u>-280 718</u>	<u>280 718</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	71 752 987	72 033 705
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-19 855 803	-19 404 523
	<u>-19 855 803</u>	<u>-19 404 523</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-451 280	-451 280
	<u>-451 280</u>	<u>-451 280</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-20 307 083	-19 855 803
 Redovisat värde	51 445 904	52 177 902
<i>Varav</i>		
Byggnader	51 445 904	51 897 184
Pågående nyanläggningar	-	280 718
 Taxeringsvärden		
Bostäder	446 000 000	327 000 000
Lokaler	27 200 000	18 460 000
Totalt taxeringsvärde	473 200 000	345 460 000
<i>Varav byggnader</i>	264 600 000	207 400 000

ll

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	63 000	63 000
	<u>63 000</u>	<u>63 000</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	1 909 286	-
	<u>1 909 286</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	1 972 286	63 000
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-17 102	-
	<u>-17 102</u>	<u>-</u>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-17 102	-
 Redovisat värde	1 955 184	63 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	2 070 218	2 099 824
Summa	2 070 218	2 099 824

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 590 780	1 979 212
Transaktionskonto SEB	1 024 315	1 387 600
Transaktionskonto SBAB	28 383	28 286
Summa	2 643 479	3 395 098

Not 14 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	9 900 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	24 321 700	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	34 221 700
Summa	34 221 700	34 221 700

Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	34 221 700	34 221 700
Summa	34 221 700	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	0,74 %	2020-06-28	3 200 000	-	-	3 200 000
SEB	3,79 %	2020-06-28	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
Nordea	-	-	8 500 000	-	8 500 000	-
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	0,94 %	2020-01-28	-	4 500 000	-	4 500 000
Summa			34 221 700	8 500 000	8 500 000	34 221 700

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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	128 160	82 106
Upplupna räntekostnader	40 081	50 673
Förutbetalda intäkter	951 422	838 074
Upplupna revisionsarvoden	16 000	15 500
Upplupna driftkostnader	827 230	589 010
Summa	1 962 893	1 575 363

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	63 655 000	63 655 000
Summa ställda säkerheter	63 655 000	63 655 000

Eventalförpliktelser

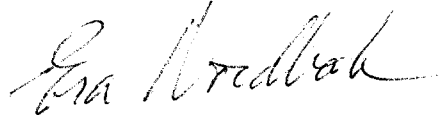
Eventalförpliktelser	11 985	17 252
Summa eventalförpliktelser	11 985	17 252

Underskrifter

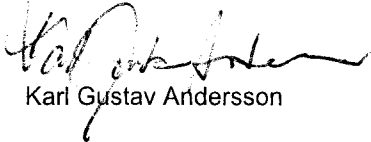
Malmö, 2020-03-10



Rolf Carlsson
Styrelseordförande



Eva Nordbeck



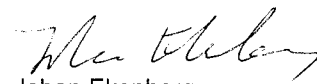
Karl Gustav Andersson



Marie-Louise Norozi



Christian Wallentin



Johan Ekenberg



Björn Jansson

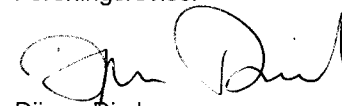
Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-10
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tulio Capriles
Föreningsrevisor



Afrodita Cristea
Revisor



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 2019.

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 2019 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 tryggt 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:

- företaget 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 räkenskaperna. 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 överträdelse 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 10.03 2020



Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Tulio Capriles
Av föreningen vald revisor



Dijana Dizdar
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 driftskostnader, 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

