

Årsredovisning för

Brf Lunda

718500-0184

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Underskrifter	12

Årsredovisningen är framtagen
av föreningens styrelse i samarbete med
Förvaltnings AB Graden

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lunda, 718500-0184 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har under året, enligt förvaltningsavtal, handhåfts av Förvaltnings AB Graden.

Fastighetsskötseln och städning har under året utförts av en anställd.

Handkassans innehavare är Kersti Daun.

Vid årets utgång var medlemsantalet 27 stycken fördelade på 23 stycken lägenheter.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar.

Föreningens säte är i Sköldinge.

Styrelsen

Ordförande	Kersti Daun
Sekreterare	Jessica Rombing
Ledamot	Lars-Helge Ling
Ledamot	Roger Hägglöf
Ledamot	Sabine Mayer

Suppleant Lise-Lotte Eriksson

Revisor Lars Mokvist

Revisorssuppleant Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB

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

Styrelsen har ej beviljat någon lägenhetsöverlåtelse under året.

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning under året.

Under året har styrelsen hållit tolv stycken protokollförda sammanträden samt en ordinarie föreningsstämma 2020-06-14.

Händelser under räkenskapsåret

- * Installerat säkerhetsdörrar
- * Nytt värmesystem
- * Stamspolning

Övrigt:

2020-12-30 skulle lån 655649878-7 på 818 179 kr läggas om.

Banken fick ingen återkoppling på omläggningen av lånet och därför ansågs lånet som att det skulle lösas i sin helhet.

74

Banken försökte därför dra 818 179 kr från företagskontot. Men eftersom det inte fanns så mycket pengar drog man det som fanns vilket var 359 938 kr och därför är lån 655649878-7 per 2020-12-31 458 241 kr.



Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Sköldinge-Ramsta 1:115. 1:117
Adress:	Landsvägsgatan 30 A-B och 32
Byggår:	1955
Taxeringsvärde:	4 404 000 kr varav byggnadsvärde 3 594 000 kr
Lägenhetsfördelning:	23 lägenheter fördelade på två huskroppar
Boyta	1 296 m ²
Lokalyta	95 m ²
Total boyta:	1 331 m ²
Fastighetens areal:	4 256 m ²

Lägenhetsfördelning

1 rum och kök	4 st
2 rum och kök	15 st
3 rum och kök	4 st
Lokaler	3 st

P-anläggning

Garage	6 st
P-platser med el	10 st
P-platser utan el	6 st

Eget kapital

	Insatser	Fond fastighets- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	30 500	209 600	560 618	47 867
Resultatdisp. enligt stämmobeslut			47 867	-47 867
Fondavsättning enligt stämmobeslut		12 200	-12 200	
Årets resultat				-265 799
Vid årets slut	30 500	221 800	596 285	-265 799

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	972 387	941 645	932 768	900 006
Resultat efter finansiella poster	-265 799	47 867	209 798	125 699
Resultat i % av nettoomsättningen	-27,3	5,1	22,5	14,0
Soliditet, %	13,0	21,0	19,5	14,8
Balansomslutning	4 499 013	4 040 373	4 097 840	4 005 867
Nyckeltal i kr/m² boyta				
Årsavgift	715	694	694	670
Lån	2 764	2 361	2 436	2 506
Gemensam elkostnad	125	117	117	109
Värmekostnad	-	38	-	32
Vattenkostnad	58	59	61	61

AK

Förslag till disposition av föreningens resultat

Belopp i kr

Till stämmans förfogande står följande belopp

balanserat resultat	596 285
årets resultat	-265 799
	330 486

styrelsen föreslår följande disposition till stämman

till föreningens fond fastighetsunderhåll reserveras enligt stadgarna	
ett belopp motsvarande minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus	10 800
balanseras i ny räkning	319 686
Summa	330 486

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	972 387	941 645
Övriga rörelseintäkter		-	3 481
Summa rörelseintäkter		972 387	945 126
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-918 491	-600 680
Personalkostnader	4	-93 177	-97 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6,7	-137 104	-118 531
Summa rörelsekostnader		-1 148 772	-816 321
Rörelseresultat		-176 385	128 805
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 108	1 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 522	-82 574
Summa finansiella poster		-89 414	-80 938
Resultat efter finansiella poster		-265 799	47 867
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-265 799	47 867
Skatter			
Årets resultat		-265 799	47 867

K

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	2 663 814	2 744 825
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	82 839	85 526
Inventarier, verktyg och installationer	7	404 648	458 055
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		1 062 250	-
Summa materiella anläggningstillgångar		4 213 551	3 288 406
Summa anläggningstillgångar		4 213 551	3 288 406
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		10 661	12 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		44 541	14 853
Summa kortfristiga fordringar		55 202	27 190
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		230 260	724 777
Summa kassa och bank		230 260	724 777
Summa omsättningstillgångar		285 462	751 967
SUMMA TILLGÅNGAR		4 499 013	4 040 373

74

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital			
Insatser		30 500	30 500
Fond fastighetsunderhåll		221 800	209 600
Summa bundet eget kapital		252 300	240 100
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		596 285	560 618
Årets resultat		-265 799	47 867
Summa fritt eget kapital		330 486	608 485
Summa eget kapital		582 786	848 585
<i>Långfristiga skulder</i>			
Checkräkningskredit	8	40 021	-
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 368 189	2 143 810
Summa långfristiga skulder		2 408 210	2 143 810
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	1 213 862	915 927
Leverantörsskulder		158 724	17 618
Övriga skulder		29 890	16 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	105 541	97 777
Summa kortfristiga skulder		1 508 017	1 047 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 499 013	4 040 373

AK

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.
Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	50
-Maskiner	50
-Installation värmepump	20
-Installation fiber	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Månadsavgifter	926 938	899 940
Garagehyror	21 450	20 829
Bilplatshyror med el	18 450	16 248
Bilplatshyror utan el	5 500	4 600
Öresutjämning	49	28
	972 387	941 645



Not 3 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
El	162 523	151 576
Värme	-	49 788
Vatten och avlopp	74 678	76 006
Renhållning, sophantering	22 536	21 354
Snöröjning	-	2 250
Försäkringsskador	-	14 428
Reparation och underhåll	23 244	11 329
Övriga driftskostnader	11 007	18 677
Fastighetsskatt/kommunal fastighetsavgift	15 249	15 249
Fastighetsförsäkringar	38 693	48 088
Serviceavtal	8 359	7 742
Bredbandskostnader	7 430	-
Förbrukningsinventarier	26 107	-
Planerat underhåll	421 244	76 631
Övriga föreningskostnader	6 662	16 996
Administrationskostnader	72 508	70 700
Extern revisionskostnad	2 000	2 000
Bankkostnader	3 718	4 876
Övriga bankavgifter	16 175	-
Övriga främmande tjänster	6 358	12 990
Summa	918 491	600 680

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	25 000	25 000
Övriga anställda	50 040	50 040
Skattefria bilersättningar	648	-
Sociala kostnader	17 489	22 070
	93 177	97 110

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 300 595	4 300 595
	4 300 595	4 300 595
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 555 770	-1 474 759
-Årets avskrivning enligt plan	-81 011	-81 011
	-1 636 781	-1 555 770
Redovisat värde vid årets slut	2 663 814	2 744 825
Bokfört värde byggnader	2 413 814	2 494 825
Bokfört värde mark	250 000	250 000
	2 663 814	2 744 825

Handwritten signature

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 300	134 300
Vid årets slut	134 300	134 300
 Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-48 774	-46 088
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-2 686	-2 686
Vid årets slut	-51 460	-48 774
Redovisat värde vid årets slut	82 840	85 526

JK

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	986 586	757 071
-Pågående	1 062 250	
-Nyanskaffning		229 515
-Utrangering fg år	-24 650	
Vid årets slut	2 024 186	986 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-528 531	-493 697
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar fg år	24 650	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-53 407	-34 834
Vid årets slut	-557 288	-528 531
Redovisat värde vid årets slut	1 466 898	458 055

Not 8 Checkräkningskredit

	2020-12-31	2019-12-31
Beviljad kreditlimit	40 000	40 000
Outnyttjad del*	-	-40 000
Utnyttjat kreditbelopp	40 000	-

* Lån som skulle läggas om, lånet sågs som att de skulle lösas i sin helhet pga sent svar från föreningen. Därav utnyttjandet av checkkrediten.

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Löptid	Ränta	2020-12-31	2019-12-31
Sörmlands Sparbank 693-2	2022-03-30	2,29%	1 000 000	1 000 000
Sörmlands Sparbank 878-7*	2025-12-30	1,72%	458 241	848 231
Sörmlands Sparbank 935-3	2023-08-30	2,07%	980 000	-
Swedbank Hypotek 984	2021-03-28	2,19%	339 250	362 250
Swedbank Hypotek 435	2021-06-24	4,39%	804 560	849 256
			3 582 051	3 059 737

*lånet som skulle läggas om (se väsentliga händelser under året)

Varav kortfristig del 1 år	-137 748	-67 696
Varav kortfristig del 1 år, förväntas omförhandlas nästkommande år	-1 076 114	-848 231
Kvarstående långfristig del	2 368 189	2 143 810
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen	-2 368 189	-270 784
Summa skulder långfristig del 1 - 5 år från balansdagen omförhandlas nästkommande år	-	-1 873 026
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-

A

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	4 064 000	3 474 000
Varav i eget förvar	12 500	12 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 837	6 035
Förutbetalda intäkter	76 466	58 231
Övriga upplupna kostnader	27 239	33 510
	<u>105 542</u>	<u>97 776</u>

Not 11 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Göra ordning grönområden efter installation av värmesystem.
- Åtgärder på grund av hög radon.
- Vi ska lägga om ett lån i mars och ett i juni.
- Vi ska prata med banken om ett buffertspar till balkonger.

Underskrifter

Sködinge 2021- 04 24

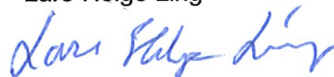
Kersti Daun
Styrelseordförande



Jessica Rombing



Lars-Helge Ling



Min revisionsberättelse har lämnats den 4/6 2021.



Jens Forneng, LR Revision & Redovisning Örebro/Vingåker AB
Auktoriserad revisor

SKRIVER UNDER I EGENSKAP
AV REVISORSSUPPLEANT.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lunda
Org.nr 718500-0184

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lunda för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2019 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2020-04-03 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

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 misstag.

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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Lunda för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

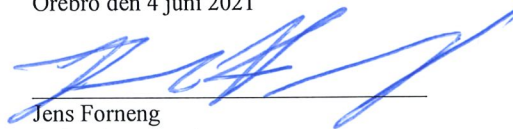
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Örebro den 4 juni 2021


Jens Forneng
Auktoriserad revisor