



Årsredovisning 2020

Brf Nyhem

Org. 745000-1511

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Postadress: Brf Nyhem, Kung Oskars väg 9A, 222 40 Lund
www.brfnyhem.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

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

Föreningens fastighet, Skjutsstallen 7 i Lunds kommun förvärvades 1931-01-31.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus på adress Kung Oskars väg 9A och B samt Spolegatan 24. Fastigheten byggdes 1931 och har värde år 1931. Tomt tillhörande fastigheten innehas med äganderätt om 939 kvm.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 592 kvm, varav 2 472 kvm utgör lägenhetsyta och 120 kvm lokalyta.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök
24 st 2 rum och kök
2 st 3 rum och kök
1 st 4 rum och kök

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har 2 uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos IF skadeförsäkring AB. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2006, vilken sträcker sig 2050 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Målning av ytterfönster	2019
Byte till säkerhetsörrar	2019
Spolning och fräsning av stammar	2018
Nytt gårdsstaket	2018
Renovering av Hiss	2018
OVK	2017
Renovering av balkonger	2016/17
Torktumlare	2016
Postboxar	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2015
Byte av ett timers i trapphus	2014
Byte av tvättmaskin	2014
Renovering av gård	2014
Målning av gatufasadens betongsockel	2013
Byte av fastighetens samtliga balkonger	2013
Ny radiatorpump, värmecentralen	2012
Utbyte dagvattenrör, innegård	2012
Översyn av el & ventilation, hyreslokaler	2012
Spolning avloppsstammar	2011
Målning plåttak	2010
Målning fönster & portar	2007
Omputsning av fasad	1998/99
Rörstambyte för värme	1997
Nya radiatorer & värmeväxlare	1997
Elstambyte	1997
Nya fönster	1997
Rörstambyte	1992

Bostadsrättsföreningen registrerades 1931-01-31 hos Bolagsverket. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2019-08-16. Styrelsen har sitt säte i Lund.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 80 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 16 st. Antalet medlemmar som utträtt under året är 20 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 80 st. Under året har 8 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-06-14 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Linus Eliasson	ledamot/ordf.
Bengt Bengtsson	ledamot/kassör
Ulrika Serin	ledamot
Robert Grenthe	ledamot
Laura Malek	suppleant

Till **revisor** har Herrlander Revision AB valts, ansvarig revisor är Liselotte Herrlander.

Valberedningen består av styrelsen.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 14 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

2019 genomfördes flertalet omfattande renoveringar, däribland målning av samtliga lägenhetsfönster, byte av lägenhetsdörrar och färdigställande av balkonger(gatusida). Föreningen har därför haft ett behov av att spara kapital inför kommande projekt.

2020 inleddes med en besiktning av föreningens nya lägenhetsdörrar. Projektet som helhet är nu avslutat och samtliga lägenheter försedda med nya säkerhetsdörrar.

Under första halvåret har föreningen även omförhandlat hyresavtalen med våra hyresgäster. De nya avtalen innebär bl.a. en hyreshöjning för våra två lokaler och ett minskat ansvar för inventarier tillhörande lokalerna. Styrelsen har även beviljat

hyreslättnader för våra hyresgäster i syfte att lindra de ekonomiska konsekvenser COVID-19 pandemin haft på deras verksamheter och därigenom förbättrat förutsättningarna för en fortsatt god relation med våra hyresgäster.

Under sommaren genomfördes filmning av våra ventilationskanaler. Utlåtandet från filmningen talade för ett behov av en renovering av våra ventilationskanaler. Vidare utredningar och planering tillsammans med projektledare har pågått sedan dess och fortsatt under 2021. Mer information i ärendet kommer att delges medlemmarna under en föreningsstämma längre fram.

Som konsekvens av kostnaden och arbetsbördan ventilationsprojektet kommer att innebära har vår planerade trapphusrenovering skjutits fram. Planering över trapphusrenovering pågår dock fortsatt och under våren avser styrelsen att bilda ett utskott bestående av förenings- och styrelsemedlemmar med syfte att handlägga frågor och beslut relaterat till trapphusrenoveringen.

Byte av luftfilter och fläkt hos hyresgäst. Detta tillsammans med kommande ventilationsåtgärder förväntas förbättra ventilationen i våra hyreslokaler.

Under hösten har styrelsen omförhandlat våra lånevillkor för nästan hälften av vårt skuldbelopp, vilket medfört en signifikant kostnadsbesparing.

Styrelsen har tecknat ett serviceavtal med Kraftringen gällande vår fjärrvärmeanläggning.

Flertalet mindre renoveringar, reparationer och underhåll har även genomförts, däribland montering av trall på balkonger(gatusida) och spolning av hängrännor, stuprör samt yttre dagvattenledningar.

Föreningen har bytt försäkringsbolag, och därmed kunnat sänka försäkringsavgiften.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet för år 2020 är bättre än resultatet för år 2019. Förändringen beror främst på att föreningen har haft minskade underhållskostnader.

Föreningens enskilt största kostnadspost är fjärrvärmens.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som däremot även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det överskottskapital som föreningen har fått in under året kommer att användas till framtida investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

Årsavgifterna har varit oförändrad under år 2020 och i samband med budgetarbete inför år 2021 beslutade föreningen att höja avgifter med 2% fr.o.m. 1 april 2021.

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3% av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd	År
Renovering ventilationssystem	2021
Renovering av trapphus	2021

Förändring Eget kapital

	Uppskrivningsfond	Insatser & uppl. avgifter	Kapital-tillskott	Yttre fond & reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 176 000	2 461 258	114 581	599 798	-2 377 996	1 726 038
Resultatdisp enl stämma:						
Uttag yttre fond				-599 798		
Avsättning till fond för yttre underhåll				375 944		
Uppskrivning mark						
Balanseras i ny räkning					-1 502 184	-1 726 038
Årets resultat						-110 131
Belopp vid årets utgång	25 176 000	2 461 258	114 581	375 944	-3 880 180	-110 131

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	1 795	1 819	1 780	1 761	1 753
Resultat efter finansiella poster, Kkr	110	-1 726	268	185	-94
Soliditet, %	70,86	70,60	5,70	3,19	0,39
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	640	640	627	629	629
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	3 885	3 943	3 700	3 789	3 834
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	52	52	52	53	52
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,41	1,44	1,44	1,36	2,76
Fastighetens belåningsgrad, % **	29,28	29,53	110,76	108,83	107,13

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 880 181
Årets resultat	110 131
	<hr/>
	-3 770 050
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	375 944
I ny räkning överföres	-4 145 994
	<hr/>
	-3 770 050

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01	2019-01-01
	Not	2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 795 237	1 819 448
Summa rörelseintäkter		1 795 237	1 819 448
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 129 849	-2 972 430
Övriga externa kostnader	4	-127 562	-131 654
Personalkostnader	5	-91 806	-84 628
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-206 155	-220 436
Summa rörelsekostnader		-1 555 372	-3 409 148
Rörelseresultat		239 865	-1 589 700
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 669	5 675
Räntekostnader		-136 403	-142 013
Summa finansiella poster		-129 734	-136 338
Resultat efter finansiella poster		110 131	-1 726 038
Årets resultat		110 131	-1 726 038

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	32 804 431	33 004 898
Inventarier, verktyg och installationer	7	16 242	21 930
Summa materiella anläggningstillgångar		32 820 673	33 026 828
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		32 823 473	33 029 628
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 834	10 221
Övriga fordringar		25 244	27 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	68 414	59 675
Summa kortfristiga fordringar		111 492	97 672
Kassa och bank		1 464 021	1 224 540
Summa omsättningstillgångar		1 575 513	1 322 212
SUMMA TILLGÅNGAR		34 398 986	34 351 840

BALANSRÄKNING

	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 575 839	2 575 839
Uppskrivningsfond	25 176 000	25 176 000
Fond för yttre underhåll	375 944	599 798
Reservfond	6 000	6 000
Summa bundet eget kapital	28 133 783	28 357 637
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-3 880 181	-2 377 997
Årets resultat	110 131	-1 726 038
Summa fritt eget kapital	-3 770 050	-4 104 035
Summa eget kapital	24 363 733	24 253 602
Långfristiga skulder	9	
Skulder till kreditinstitut	8 670 766	4 960 299
Summa långfristiga skulder	8 670 766	4 960 299
Kortfristiga skulder		
Kortfristig del av långfristiga skulder	933 583	4 786 066
Leverantörsskulder	122 177	65 763
Aktuell skatteskuld	4 412	1 968
Övriga skulder	32 753	41 398
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 271 562	242 744
Summa kortfristiga skulder	1 364 487	5 137 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	34 398 986	34 351 840

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	239 865	-1 589 700
Avskrivningar	206 155	220 436
Erhållen ränta mm	6 669	5 675
Erlagd ränta	-136 403	-142 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	316 286	-1 505 602
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-7 613	-8 202
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-6 207	-2 522
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	56 414	6 753
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	22 617	-13 323
Kassaflöde från den löpande verksamheten	381 497	-1 522 896
Finansieringsverksamheten		
Ändring kortfristiga finansiella skulder	-142 016	4 630 546
Amortering långfristiga lån	0	-4 840 066
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-142 016	-209 520
Förändring av likvida medel	239 481	-1 732 416
Likvida medel vid årets början	1 224 540	2 956 956
Likvida medel vid årets slut	1 464 021	1 224 540

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulder som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

Materiella anläggningstillgångar

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

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad:	31 år	3,20 %
Fastighetsförbättringar:	10 år -75 år	1,30 % - 10 %
Inventarier:	10 år	10 %

Fastighetsskatt/ Fastighetsavgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Detta efter att stämman har beslutat om resultatdispositionen.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren		
	Årsavgift bostadsrätter	1 581 012	1 573 266
	Hyresintäkter lokaler	128 866	149 234
	Hyresintäkter bredband	50 760	50 400
	Övriga hyresintäkter	34 597	46 548
	Summa årsavgifter och hyresintäkter	1 795 235	1 819 448

NOTER

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Försäkringspremier	29 846	38 017
	Städning	56 985	28 088
	Fastighetsskatt/avgift	80 653	78 209
	Reparationer och Underhåll	192 507	2 047 599
	El	188 081	206 322
	Fjärrvärme	310 348	294 827
	Vatten och avlopp	100 472	94 097
	Sophämtning	62 071	63 639
	Kabel-tv/Bredband	92 747	91 862
	Övriga driftkostnader	16 139	29 770
	Summa driftkostnader	1 129 849	2 972 430
Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förvaltningsarvode	81 008	63 592
	Revisionsarvode	14 861	18 081
	Konsultarvode	7 051	42 375
	IT-tjänster, bredband	1 308	1 091
	Övriga administrativa kostnader	17 282	6 515
	Advokat- & rättegångskostnader	6 052	0
	Summa övriga externa kostnader	127 562	131 654
Not 5	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	73 054	72 168
	Arbetsgivaravgifter	18 716	12 460
	Resekostnader	36	0
	Summa personalkostnader	91 806	84 628

NOTER

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	37 760 053	12 584 053
	Uppskrivning mark	0	25 176 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	37 760 053	37 760 053
	Ingående avskrivningar	-4 755 155	-4 541 617
	Årets avskrivningar	-200 467	-213 538
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 955 622	-4 755 155
	Utgående redovisat värde	32 804 431	33 004 898
	Redovisat värde byggnader	7 628 431	7 828 898
	Redovisat värde mark	25 176 000	25 176 000
	Summa redovisat värde	32 804 431	33 004 898
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	47 349 000 22 173 000	47 349 000 22 173 000
Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	155 907	155 907
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	155 907	155 907
	Ingående avskrivningar	-133 977	-127 079
	Årets avskrivningar	-5 688	-6 898
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-139 665	-133 977
	Utgående redovisat värde	16 242	21 930
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
	Försäkring	31 370	29 760
	Ekonomisk förvaltning	15 525	15 480
	Kabel-TV	10 219	10 066
	Periodisering prelskatt 2021	6 931	0
	Bredband	4 369	4 369
	Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 414	59 675

NOTER

Not 9	Långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31		
	Amortering inom 1 år		4 695 650		
	Amortering inom 2 till 5 år	8 670 766	568 064		
	Amortering efter 5 år		4 482 651		
	Summa långfristiga skulder	8 670 766	9 746 365		
	Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %		
			Amortering		
			2021		
			Skuld per		
			2020-12-31		
	Stadshypotek	2025-12-01	0,85	2 992	269 330
	Stadshypotek	2025-12-01	0,85	38 608	3 474 720
	Stadshypotek	2025-12-01	0,85	10 000	900 000
	Stadshypotek	2022-01-30	1,26	43 852	4 122 168
	Stadshypotek	2021-12-01	1,03	46 564	838 131
	Summa			142 016	9 604 349
	Kortfristig del av långfristiga skulder:				
	Amortering 2021				-142 016
	Lån för villkorsändring under 2021				-791 567
	Summa långfristiga skulder				8 670 766
Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31		
	Förutbetalda hyror/avgifter	164 362	135 235		
	Upplupna räntor	3 179	366		
	Upplupna driftkostnader	79 021	82 143		
	Uppl kostn revision	25 000	25 000		
	Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	271 562	242 744		

NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	9 979 000	9 979 000
Summa ställda säkerheter	9 979 000	9 979 000

Not 12 Händelser under räkenskapsåret

Mot bakgrund av utbrottet Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Lund 2021- 05-22



Ulrika Serin



Linus Eliasson



Bengt Bengtsson

Robert Grenthe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2021.

Herrlander Revision AB

Liselotte Herrlander