



ÅRSREDOVISNING

2020-07-01 -- 2021-12-31

Brf Tullgården

745000-0547

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Tullgården får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-07-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1936 på fastigheten Hospitalsträdgården 6 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Tullgatan 12 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	13	534
2	1	50
3	2	142
	16	726

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-12-15, varvid 11 röstberättigade medlemmar deltog. Information om nya stadgar, där en av förändringarna är byte av räkenskapsår.

Extra föreningsstämma 2021-01-17 hölls för att räkna poströster för styrelsens förslag till nya stadgar. Enhälligt bifall med tio av tio giltiga inkomna poströster.

Extra föreningsstämma 2021-02-04 hölls för att räkna poströster för andra beslutet om upptagande av nya föreningsstadgar. Enhälligt bifall med tio av tio giltiga inkomna poströster. Nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2021-04-26, därmed är även räkenskapsåret ändrat till kalender år från 2022-01-01

Extra föreningsstämma angående för val av ny styrelseordförande hölls 2021-08-03. Stämman beslutade enhälligt att välja Jordan Rydell till ny styrelseordförande.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jordan Rydell	ledamot, vald till ordförande 2021-08-03
Ellen Grevåker	styrelseledamot
Gustav Leander-Pehrsson	styrelseledamot
Jenny Melander	ordförande, avgått 2021-08-03
Jeanna Lindstedt	styrelseledamot

Av föreningen vald revisor har varit Anders Folkesson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen Nät AB	elavtal, nät
Vattenfall	elavtal, förbrukning
Kraftringen Nät AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV/bredband
Lunds Renhållningsverk	renhållning/sophämtning
Skånsk Trädgårdsservice & Anläggning AB	trädgårdsskötsel
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar AB	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga besiktning har utförts den 25 januari 2021 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

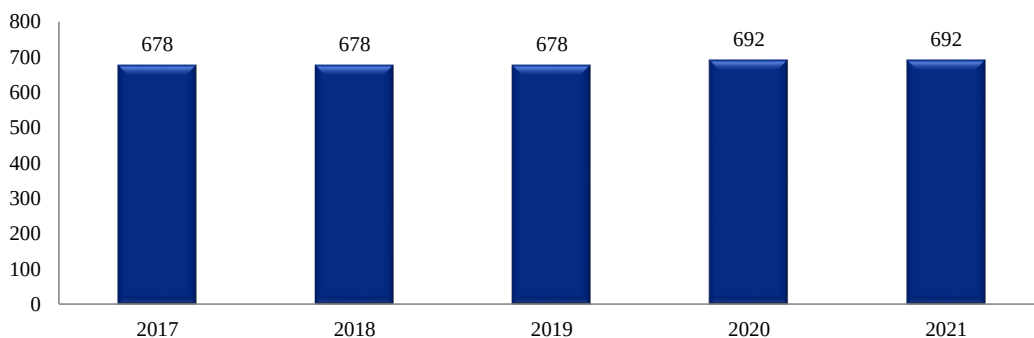
Under räkenskapsåret genomförde föreningen 2021-05-11 en OVK-besiktning (ventilationskontroll) i samtliga lägenheter samt fastighetens övriga allmänna utrymmen. Resultatet av arbetet redovisades med ett protokoll med anmärkningar för respektive lägenhet. Ombesiktning kommer att ske och varje lägenhet ansvarar för att åtgärda eventuell anmärkning. 2022-01-12 samt 2022-01-13 genomfördes spolning och filmning av fastighetens avloppsledning i kök och badrum. Detta i förebyggande syfte för att undvika framtida driftstörningar.

Framtida underhåll:

Föreningen planerar under 2022 att byta ut samtliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 692 kr/m² bostadslägenhetsyta. Avgifterna är oförändrade under 2022.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 1 621 910 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början, 2020-07-01	35
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut, 2021-12-31	35

Under räkenskapsåret har, baserat på kontraktsdatum, 10 bostadsrätter överlåtits (förra räkenskapsåret överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet.

Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021/2020 (18 mån)	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning, tkr	790	518	511	512
Resultat efter finansiella poster, tkr	30	21	38	17
Eget kapital, tkr	-16	-47	-68	-106
Taxeringsvärde, tkr	13 800	13 800	13 800	12 200
-varav byggnad, tkr	6 600	6 600	6 600	6 400
Soliditet, %	-1%	-3%	-4%	-5%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	692	692	678	678
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 234	2 317	2 531	2 805
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	45	40	62	77
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	12%	12%	13%	17%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 534	0	317 045	-407 721	21 410	-46 732
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				21 410	-21 410	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			359 000	-359 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-24 000	24 000		0
Årets resultat					30 457	30 457
Belopp vid årets utgång	22 534	0	652 045	-721 311	30 457	-16 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-386 310
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-359 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	24 000
Årets resultat	30 457
Summa till stämmans förfogande	-690 853

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-690 853
-------------------------	----------

Resultaträkning		2020-07-01 2021-12-31	2019-07-01 2020-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	789 878	517 848
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	1 137
Summa rörelseintäkter		789 878	518 985
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-579 663	-378 063
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 320	-13 771
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-114 750	-76 500
Summa rörelsekostnader		-726 734	-468 333
Rörelseresultat		63 144	50 652
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23	28
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32 710	-29 269
Summa finansiella poster		-32 687	-29 241
Resultat efter finansiella poster		30 457	21 410
Årets resultat		30 457	21 410

Balansräkning	2021-12-31	2020-06-30
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	1 166 763	1 281 513
Summa materiella anläggningstillgångar		1 166 763	1 281 513

Summa anläggningstillgångar

1 166 763	1 281 513
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		56	2 605
Övriga fordringar	Not 8	23 313	6 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	7 395	10 492
Summa kortfristiga fordringar		30 764	20 044

Kassa och bank	Not 10	498 677	411 346
Summa kassa och bank		498 677	411 346

Summa omsättningstillgångar

529 441	431 390
----------------	----------------

Summa tillgångar

1 696 203	1 712 903
------------------	------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-06-30
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	22 534	22 534
Fond för yttre underhåll	652 045	317 045
Summa bundet eget kapital	674 579	339 579

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-721 310	-407 721
Årets resultat	30 457	21 410
Summa ansamlad förlust	-690 853	-386 310

Summa eget kapital

-16 274	-46 731
----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 11	391 038	0
Summa långfristiga skulder		391 038	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		1 230 872	1 681 846
Leverantörsskulder		23 581	20 269
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	1 199	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	65 788	57 519
Summa kortfristiga skulder		1 321 440	1 759 634

Summa skulder

1 712 478	1 759 634
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

1 696 203	1 712 903
------------------	------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Fr o m 2022-01-01 övergår föreningen till kalenderår som räkenskapsår, detta innebär att detta räkenskapsår är förlängt till 18 månader, 2020-07-01 -- 2021-12-31.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har inget taxerat underskott vid årets slut.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-07-01	2019-07-01
		2021-12-31	2020-06-30
	Årsavgifter bostäder	753 192	497 220
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	23 616	15 744
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	13 070	4 884
		789 878	517 848
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	0	1 137
		0	1 137
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-11 164	-18 414
	El	-29 257	-17 345
	Uppvärmning	-188 771	-123 306
	Vatten	-36 870	-21 643
	Renhållning	-53 984	-35 382
	TV, bredband, iptelefoni	-26 556	-17 500
	Förvaltningskostnader	-155 354	-107 866
	Försäkringar	-12 257	-7 879
	Fastighetsskatt	-23 344	-22 448
	Periodiskt underhåll	-24 000	0
	Övriga driftskostnader	-18 105	-6 280
		-579 663	-378 063
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer, OVK	-24 000	0
		-24 000	0
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Övriga förvaltningskostnader	-5 830	-7 596
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 791	-5 362
	Konsulter	-11 700	-813
		-32 320	-13 771
Not 6 Avskrivningar			
	Byggnader	-114 750	-76 500
		-114 750	-76 500

Föreningen övergår fr o m 2022-01-01 till kalenderår som räkenskapsår, därför är innevarande år förlängt till 18 månader. Föregående år var 12 månader.

Not 7	Byggnader och mark		2021-12-31	2020-06-30	
	Anskaffn värde	Ack av-och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2020-06-30
Ursprunglig byggnad	146 804	-44 046	-3 671	120	99 087
Ursprunglig mark	21 896				21 896
Badrum	1 947 747	-1 122 510	-72 816	40	752 421
Fasadrenovering	765 275	-433 653	-38 263	30	293 359
Fönsterbyte	322 723	-322 723		10	0
Balkonger	658 995	-658 995			0
	3 863 440	-2 581 927	-114 750		1 166 763
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				3 841 544	3 841 544
Ingående anskaffningsvärde mark				21 896	21 896
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				3 863 440	3 863 440
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-2 581 927	-2 505 427
Årets avskrivningar byggnader				-114 750	-76 500
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-2 696 677	-2 581 927
Utgående redovisat värde				1 166 763	1 281 513
Redovisade värden byggnader				1 144 867	1 259 617
Redovisade värden mark				21 896	21 896
Fastighetsbeteckning:					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1953	6 600 000	7 200 000	13 800 000	13 800 000
		6 600 000	7 200 000	13 800 000	13 800 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-06-30
Fastighetsinteckning				2 610 000	2 610 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				2 610 000	2 610 000

Not 8	Övriga fordringar			
	Skattekonto		18 685	91
	Övrig skattefordran		4 628	6 856
			23 313	6 947

Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
	Förutbetald försäkring		2 058	6 083
	Förutbetald kabel-TV och bredband		4 537	4 409
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		800	0
			7 395	10 492

Not 10	Kassa och bank			
	Handelsbanken		498 677	411 346
			498 677	411 346

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntebäring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,35%	2022-02-03	280 952	0
Stadshypotek AB		0,90%	2023-09-30	440 958	49 920
Stadshypotek AB		1,25%	2022-01-19	900 000	0
				1 621 910	49 920

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

391 038

Nästa års amortering av långfristig skuld

49 920

Lån som ska konverteras inom ett år

1 180 952

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

1 230 872

Genomsnittsräntan vid årets utgång

1,19%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

199 680

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

1 372 310

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	1 199	0
	1 199	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	25 926	7 942
Upplupna räntekostnader	3 140	3 550
Förutbetalda årsavgifter och hyror	32 824	33 767
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 898	12 260
	65 788	57 519

0 Eventualförpliktelser

0 Väsentliga handlingar efter räkenskapsarets slut

Lund

11.05 2022


Ellen Grevik


Gustav Leander-Pehrson


Jeanna Lindstedt


Jordan Rydell

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-05-04


Anders Folkesson
Revisor vald av föreningsstämman

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.