

ARSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Blanka i Lund får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 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 1954 på fastigheten Drottning Blanka 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Soflavägen i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	8	347
2	34	2 052
3	15	1 134
4	3	275
	60	3 808
Lokaler, bostadsrätt	1	115
Lokaler, hyresrätt	6	135
Garage	9	
Parkeringsplatser	6	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-30, varvid 13 röstberättigade medlemmar deltog.

Vid stämman 2020 och vid årets stämman 2021-06-30 beslutades ändring av stadgarna och utträde ur HSB Skåne.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

		Vald till årsstämman
Anders Hilmarsson	ordförande	2023
Pernilla Katra	vice ordförande och sekreterare	2022
Lieselotte Jürgensen	vice sekreterare	2022
Tobbe Pettersson	styrelseledamot	avgick 2022-01-13
Mattias Hansson	styrelsesuppleant	2023
Karin Wickström	styrelsesuppleant	2023
Edvin Schinzel	styrelsesuppleant	2022

Av föreningen vald revisor har varit Bo Pettersson samt revisor med Jörgen Åstrand som suppleant samt revisor utsedd av HSBs Riksförbund.



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantör	Avtalstyp
Öresundsraft	elavtal
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Tele 2	kabel-TV
Bahnhof	breband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Länsförsäkringar	fästighetsförsäkring (fullvärde)

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

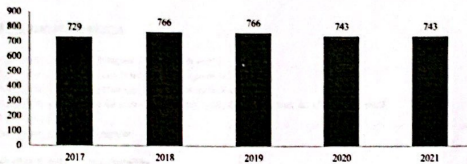
Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planerat underhåll

Föreningen planerar en fönster- och fasadrenovering under våren 2022. Beräknad kostnad för detta är 9 400 000 kr.
Renoveringen kommer att finansieras med nytt banklån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 743 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 2 209 314 kr. Under året har föreningen amorterat 79 716 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 28 år.

Föreningen har även gjort en extra amortering på 4 591 904 kr under året.

Under 2022 kommer föreningen att ta nytt banklån för att finansiera kommande fönster- och fasadrenovering på 9 774 200 kr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	104
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	100

Under året har, baserat på kontraktsdatum, nio bostadsrätter överlåtits (förra året överlätts 8 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. 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	2019	2018
Nettotsättning, tkr	3 210	3 199	3 188	3 170
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 174	1 216	1 038	609
Eget kapital, tkr	6 368	5 194	3 978	2 941
Täckningsvärde, tkr	58 253	58 253	58 253	55 036
--varav byggnad, tkr	31 317	31 317	31 317	29 598
Solignet, %	69%	41%	30%	24%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta beståder	743	743	766	766
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	563	1 754	1 959	2 259
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	31	37	48	58
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	4%	12%	13%	16%



Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	I upplåtelse- av gifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 990	0	5 695 678	-1 804 427	1 215 717	5 193 958
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans						
Balanseras i ny räkning				1 215 717	-1 215 717	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan anspråktagande av fond för yttre underhåll			1 059 000	-1 059 000		0
Årets resultat			0	0	1 173 842	1 173 842
Belopp vid årets utgång	86 990	0	6 754 678	-1 647 710	1 173 842	6 367 801

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	-588 710
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-1 059 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	1 173 842
Summa till stämmans förfogande	-473 867

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-473 867
-------------------------	----------



Resultaträkning		2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 209 847	3 198 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 019	9 032
Summa rörelseintäkter		3 212 866	3 207 627
Rörelsekostnader			
Drifkostnader	Not 4	-1 372 273	-1 365 200
Övriga externa kostnader	Not 5	-116 466	-60 389
Personalkostnader	Not 6	-33 541	-33 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-402 754	-402 754
Summa rörelsekostnader		-1 925 034	-1 861 703
Rörelseresultat		1 287 832	1 345 924
Finansiella poster			
Övriga ränteinäkter och liknande poster		6 276	16 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-120 266	-146 409
Summa finansiella poster		-113 990	-130 207
Resultat efter finansiella poster		1 173 842	1 215 717
Resultat före skatt		1 173 842	1 215 717
Årets resultat		1 173 842	1 215 717



Balansräkning 2021-12-31 2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8 7 847 357 8 250 111
7 847 357 8 250 111

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500
500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

7 847 857 8 250 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

184 42

Övriga fordringar

Not 10 46 870 29 591

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 29 886 31 601

Summa kortfristiga fordringar

76 940 61 234

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 12 0 3 000 000

Summa kortfristiga placeringar

0 3 000 000

Kassa och bank

Not 13 1 336 184 1 424 822

Summa kassa och bank

1 336 184 1 424 822

Summa omsättningstillgångar

1 413 124 4 486 056

Summa tillgångar

9 260 981 12 736 667



Balansräkning

2021-12-31 2020-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	86 990	86 990
Fond för yngre underhåll	6 754 678	5 695 678
Summa bundet eget kapital	6 841 668	5 782 668
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 647 710	-1 804 427
Årets resultat	1 173 842	1 215 717
Summa ansamlad förlust	-473 867	-588 710
Summa eget kapital	6 367 801	5 193 958

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	669 598	2 209 314
Summa långfristiga skulder		669 598	2 209 314
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 539 716	4 671 620
Leverantörsskulder		114 271	79 554
Skatteskulder		13 064	19 999
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	135 496	145 876
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	421 035	416 346
Summa kortfristiga skulder		2 223 582	5 333 395
Summa skulder		2 893 180	7 542 709
Summa eget kapital och skulder		9 260 981	12 736 667

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.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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 lanspråktagande 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.



Noter		
Not 2	Nettoomsättning	
	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Ansavgifter bostäder	2 329 180	2 829 180
Ansavgifter kokaker	110 892	101 651
Hysesstäkt skalar	67 992	67 992
Hysesstäkt garage och bilplatser	102 700	91 629
Hysesrabatter	-23 105	-9 242
Konsumtionsavgift TV bredband iptelefoni	85 680	85 680
Intäkt andrahandsupplåtelse	19 619	17 262
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	16 859	14 423
	<u>3 209 847</u>	<u>3 188 595</u>
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Övrigt	3 019	9 032
	<u>3 019</u>	<u>9 032</u>
Not 4 Driftkostnader		
Reparationer	-43 744	-23 450
El	-72 164	-76 270
Uppvärmning	-544 710	-506 265
Vatten	-115 593	-129 408
Renhållning	-98 423	-84 964
TV, bredband, iptelefoni	-86 674	-86 563
Förvaltningskostnader	-246 729	-240 716
Föreskringar	-34 310	-34 677
Fastighetskatt	-110 070	-108 270
Övriga driftkostnader	-19 856	-72 617
	<u>-1 372 273</u>	<u>-1 365 200</u>
Not 5 Övriga externa kostnader		
Extern revisionsarvode	-11 000	-10 000
Övriga förvaltningskostnader	-6 159	-10 133
Kostnader överlåtelse och panter	-21 507	-19 966
Kontorsutrustning och -material	0	-990
Konsulter	-58 500	0
Medlemsavgifter HSB	-19 300	-19 300
	<u>-116 466</u>	<u>-60 389</u>
Not 6 Personalkostnader		
Arvode till styrelsen	-23 800	-23 650
Revisionsarvode	-2 000	-2 000
Sociala avgifter	-7 741	-7 706
	<u>-33 541</u>	<u>-33 356</u>
Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-402 754	-402 754
	<u>-402 754</u>	<u>-402 754</u>



Not 8	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	13 175 397	13 175 397
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 054 195	3 054 195
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 229 592	16 229 592
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar byggnader	-7 979 481	-7 576 727
	Årets avskrivningar byggnader	-402 754	-402 754
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 382 235	-7 979 481
	Utgående redovisat värde	7 847 357	8 250 111
	Redovisade värden byggnader	4 793 162	5 195 916
	Redovisade värden mark	3 054 195	3 054 195

Fastighetsbeteckning: Lund Drottning Blanka 5

Taxeringsvärde	Vårdår	Byggnad	Mark	Totalt	Förög år
Bostäder hyreshus	1954	31 317 000	26 936 000	58 253 000	58 253 000
		31 317 000	26 936 000	58 253 000	58 253 000

Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	13 210 000	13 210 000
varav i eget förvar	-9 774 200	0
Numma ställda säkerheter	3 435 800	13 210 000

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Medlemsandel HSB	500	500
		500	500

Not 10	Ovriga fordringar		
	Avräkning HSB	32 430	24 805
	Skattekonto	14 440	4 786
		46 870	29 591

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetalad försäkring	8 610	8 480
	Förutbetalad kabel-TV och bredband	21 276	21 662
	Upplupna ränteinäkter	0	1 459
		29 886	31 601

Not 12	Kortfristiga placeringar	Räntesats	Konv.datum		
	Placering HSB 3 mån			0	3 000 000
				0	3 000 000

Not 13	Kassa och bank		
	Hanfeshanken Checkkonto	320	0
	Sparbanken Skåne transaktionskonto	1 335 864	1 424 822
		1 336 184	1 424 822

Not 14	Skulder till kreditinstitut			Nästa års
Låneinstitut	Räntevändring	Räntesats	Konv.datum	amortering
SBAB Bank AB		4,31%	2022-05-03	1 525 000
Sveabank Hypotek AB		3,32%	2023-02-27	684 314
				2 209 314

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 669 598

Nästa års amortering av långfristig skuld 14 716

Lån som ska konverteras inom ett år 1 525 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 1 539 716

Genomsnittsräntan vid årets utgång 4,00%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 258 864

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 1 885 734

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej



Boförbundet i Lerdal
Org nr 7482001-21794

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Medlemmarnas ante fond	130 858	130 594
Övriga kortfristiga skulder	4 038	0 292
	<u>135 496</u>	<u>145 876</u>

Not 16 Upplypna kvittnader och förutbetalda intäkter		
Upplypna löner och arvoden	25 800	27 630
Upplypna sociala avgifter	5 006	5 000
Upplypna el, vatten, värme, renhållning	47 008	55 946
Upplypna räntekostnader	0 968	12 407
Upplypna revision	0 500	0 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	268 553	272 833
	<u>421 035</u>	<u>409 736</u>

31.5.2022


Anders Hågerstrand


Leif-Erik Hågerstrand


Pernilla Kärr

Vår verksamhet för augusti 2022


Bo Petersson

Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningstämman

Revisor utsedd av HSB Rådgörarna