

Årsredovisning för
Brf Ehrenberg 11
716407-1271

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse

1-2

Resultaträkning

3

Balansräkning

4-5

Noter

6-8

 Underskrifter

8

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Ehrenberg 11, 716407-1271, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1982-08-24 och nuvarande stadgar registrerades 2007-10-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| | | |
|----------------------|---------|--------|
| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
| Ehrenberg 11 | 1982 | Lund |

Fastigheten är försäkrad via IF och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme. Fastighetens värdeår är 1940. Byggnadens totalyta är 1 076 kvadratmeter enligt taxeringsbeskedet.

Lägenheter

Föreningen har 19 lägenheter med bostadsrätt och är klassade som hyreshus.

Bostadsrättsmedlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 19 st.

Lägenhetsfördelning:

| | |
|-------|-------|
| 1 rok | 4 st |
| 2 rok | 10 st |
| 3 rok | 3 st |
| 4 rok | 1 st |
| 5 rok | 1 st |

Under räkenskapsåret har inga överlåtelser skett.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

Styrelsen

| | |
|-----------------------|-----------------|
| Ulf Larsson | Ordförande |
| Mattias Hilding | Vice ordförande |
| Marianne Alanko Blomé | Ledamot |
| Maja Andreani | Ledamot |
| Karin Sjöberg | Ledamot |

| | |
|-----------------|-----------|
| Axel Hapstadius | Suppleant |
|-----------------|-----------|

Styrelsen har under verksamhetsåret inte avhållit några fysiska protokollförda möten. 5 beslut togs per capsulam.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-30.

Valberedning

Styrelsen

Revisorer

Mia Funder, Axion AB Ordinarie Extern

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Covid-19 har begränsat möjligheten för styrelsen att träffas fysiskt, vi har haft ett videomöte. Vi har sedan några år tagit många beslut via capsulam. Vi sköt upp Re-lineingen till 2020. Liknande åtgärder som infördes 2020 med styrelsemöten digitalt för att minimera smittspridning kommer att behövas genom större delen av 2021, vi håller på att förbereda för re-lineingen som ska kunna genomföras under sensommaren/hösten.

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | Belopp i kr 2017 |
|---------------------------------------|-------|-------|-------|---------------------|
| Nettoomsättning tkr | 836 | 844 | 841 | 834 |
| Resultat efter finansiella poster tkr | 78 | 78 | 83 | 272 |
| Soliditet, % | 20 | 19 | 17 | 16 |
| Årsavgift / kvm | 777 | 784 | 782 | 775 |
| Lån / kvm | 4 011 | 4 131 | 4 252 | 4 379 |
| Elkostnader / kvm | 19 | 20 | 20 | 17 |
| Värmekostnader / kvm | 179 | 189 | 194 | 208 |
| Kapitalkostnader / kvm | 90 | 86 | 76 | 79 |

Eget kapital

| | Belopp vid årets utgång | Förändring under året | Disposition av föregående års- stämmobeslut | Belopp vid årets ingång |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| Inbetalda insatser | 519 500 | | | 519 500 |
| Fond för yttre underhåll | 378 907 | 23 250 | | 355 657 |
| Balanserad vinst/förlust | 158 168 | -23 250 | 78 282 | 103 136 |
| Årets resultat | 78 794 | 78 794 | -78 282 | 78 282 |
| Summa eget kapital | 1 135 369 | 78 794 | - | 1 056 575 |

Resultatdisposition

| | Belopp i kr |
|---|----------------|
| Styrelsen föreslår att fritt eget kapital disponeras enligt följande: | |
| balanserat resultat | 181 418 |
| årets resultat | 78 794 |
| reservering till fond för yttre underhåll | -23 250 |
| Totalt | 236 962 |
| disponeras för | |
| balanseras i ny räkning | 236 962 |

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

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 836 076 | 843 596 |
| Övriga rörelseintäkter | | 545 | 240 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | <u>836 621</u> | <u>843 836</u> |
| Rörelsekostnader | | | |
| Fastighetskostnader | 3 | -380 181 | -394 349 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -56 963 | -60 977 |
| Personalkostnader | 5 | -31 081 | -23 656 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | | -194 020 | -194 020 |
| Summa rörelsekostnader | | <u>-662 245</u> | <u>-673 002</u> |
| Rörelseresultat | | <u>174 376</u> | <u>170 834</u> |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 721 | - |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -96 303 | -92 552 |
| Summa finansiella poster | | <u>-95 582</u> | <u>-92 552</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>78 794</u> | <u>78 282</u> |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Resultat före skatt | | <u>78 794</u> | <u>78 282</u> |
| Skatter | | | |
| Årets resultat | | <u>78 794</u> | <u>78 282</u> |

M

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 3 636 744 | 3 830 764 |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar | | - | - |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>3 636 744</u> | <u>3 830 764</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>3 636 744</u> | <u>3 830 764</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Övriga fordringar | | 36 109 | 20 021 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | <u>36 541</u> | <u>35 450</u> |
| Summa kortfristiga fordringar | | 72 650 | 55 471 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | | <u>501 081</u> | <u>500 360</u> |
| Summa kortfristiga placeringar | | 501 081 | 500 360 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | <u>1 435 108</u> | <u>1 306 009</u> |
| Summa kassa och bank | | 1 435 108 | 1 306 009 |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 008 839</u> | <u>1 861 840</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>5 645 583</u> | <u>5 692 604</u> |

M

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser | | 519 500 | 519 500 |
| Fond för yttre underhåll | | 378 907 | 355 657 |
| Summa bundet eget kapital | | 898 407 | 875 157 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 158 168 | 103 136 |
| Årets resultat | | 78 794 | 78 282 |
| Summa fritt eget kapital | | 236 962 | 181 418 |
| Summa eget kapital | | 1 135 369 | 1 056 575 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 | 4 185 322 | 4 315 366 |
| Summa långfristiga skulder | | 4 185 322 | 4 315 366 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 130 044 | 130 044 |
| Leverantörsskulder | | 29 456 | 33 824 |
| Skatteskulder | | 1 004 | 16 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 164 388 | 156 779 |
| Summa kortfristiga skulder | | 324 892 | 320 663 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 5 645 583 | 5 692 604 |

M

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet)
Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

| Anläggningstillgångar | År |
|-----------------------------------|----|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 66 |
| -Sophus | 20 |
| -Fasad | 30 |
| -Fönster | 25 |
| -Värmeanläggning | 25 |
| -Balkonger/terrasser | 29 |

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-------------|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 836 076 | 843 596 |
| | 836 076 | 843 596 |

Not 3 Fastighetskostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Gård | 1 185 | 255 |
| Serviceavtal | 14 414 | 15 156 |
| OVK | - | 13 750 |
| Förbrukningsmaterail | 810 | - |
| Reparation fastighet | 12 801 | 9 173 |
| EI | 20 311 | 21 369 |
| Värme | 192 126 | 203 298 |
| Vatten | 30 746 | 27 381 |
| Renhållning | 25 164 | 24 732 |
| Försäkring | 21 428 | 19 816 |
| Kabel-TV | 34 045 | 33 256 |
| Fastighetsskatt | 27 151 | 26 163 |
| | 380 181 | 394 349 |

Not 4 Övriga rörelsekostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-----------------------|---------------------------|---------------------------|
| Föreningskostnader | 490 | 1 143 |
| Extern revisor | 17 098 | 15 663 |
| Förvaltningskostnader | 37 675 | 36 796 |
| Konsultarvode | - | 5 675 |
| Bankkostnader | 1 700 | 1 700 |
| Summa | 56 963 | 60 977 |

Not 5 Anställda och personalkostnader

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---------------------|---------------------------|---------------------------|
| Styrelsearvode | 23 651 | 18 000 |
| Arbetsgivaravgifter | 7 430 | 5 656 |
| | 31 081 | 23 656 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 6 040 902 | 6 040 902 |
| | <u>6 040 902</u> | <u>6 040 902</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 210 138 | -2 016 118 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -194 020 | -194 020 |
| | <u>-2 404 158</u> | <u>-2 210 138</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 3 636 744 | 3 830 764 |
| I redovisat värde vid årets slut ingår mark med | 248 000 | 248 000 |
| Taxeringsvärde byggnader: | 8 000 000 | 8 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 7 400 000 | 7 400 000 |
| Summa: | 15 400 000 | 15 400 000 |

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

| | Räntesats | Villkorsändringsdag | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| Länsförsäkringar | 2,39 | 3-månaders rörligt | 2 544 716 | 2 624 720 |
| Länsförsäkringar | 2,25 | 2021-03-30 | 1 770 650 | 1 820 690 |
| | | | 4 315 366 | 4 445 410 |
| Kortfristig del av skuld till kreditinstitut | | | -130 044 | -130 044 |
| | | | 4 185 322 | 4 315 366 |
| Skuld som förfaller senare än 5 år | | | 3 665 146 | 3 795 190 |

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar | 4 925 700 | 4 925 700 |

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

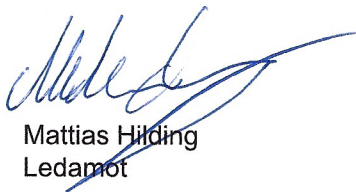
Förhoppningsvis ska vi komma igång med den uppskjutna Reliningen under sommar/höst 2021.

Underskrifter

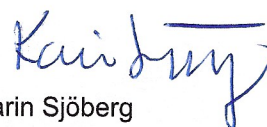
Lund den 5 / 5 2021



Ulf Larsson
Ordförande



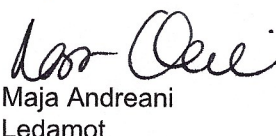
Mattias Hilding
Ledamot



Karin Sjöberg
Ledamot

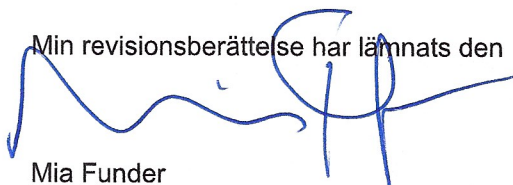


Marianne Alanko Blomé
Ledamot

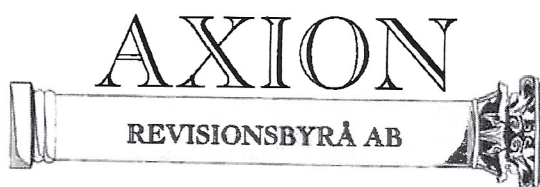


Maja Andreani
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 5 2021



Mia Funder
Auktoriserad revisor
Axion AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11, org.nr 716407-1271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 finansiella ställning per den 31 december 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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

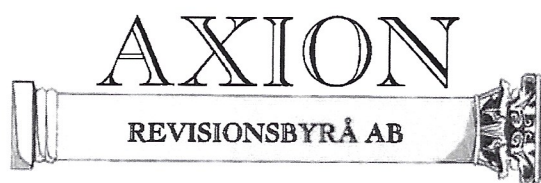
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare 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.

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 revisionsred 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

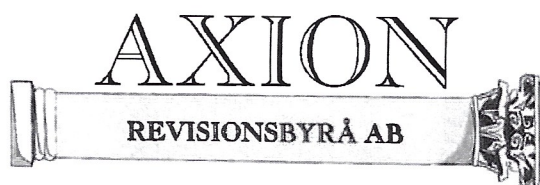
Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Ehrenberg 11 för år 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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, viktiga 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.

Malmö den 5 maj, 2021.

Mia Funder
Auktoriserad revisor