



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund

Org nr 745000-1990

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vårregnet 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, för medlemmarnas gemensamma ekonomiska intressen, upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler för gemensamma intressen (t.ex. gästlägenheter, föreningslokal). Dessutom finns lokaler för uthyrning till såväl medlemmar som utomstående.

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund. Styrelsen har sitt säte i Lund. Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) betraktas bostadsrättsföreningar som privat bostadsföretag.

Nuvarande stadgar registrerades den 16 februari 2018.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964-66 på fastigheterna Vårsolen 1 (gården Vårvädersvägen 4), Virvelvinden 1 (gården Sunnanväg 18), Vårregnet 1 (parkeringsplatser) samt Badvädret 2 (gästparkering och uppställningsplats för container) som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vårvädersvägen 4 samt Sunnanväg 18 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m ²
1	14	518
2	22	1514
3	210	17161
4	50	5156
5	28	3521
6	2	274
	326	28 144

Lokaler, hyresrätt	21	2 321
Lokaler använda av föreningen	8	530
Lokaler/större förråd, hyresrätt	31	1 972
Garage	118 bilplatser (varav 6 försedda med ladduttag) och 8 MC-platser	
Parkeringsplatser	169 (varav 10 försedda med ladduttag), samt 18 gästparkeeringar	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls, med hänvisning till regeringens proposition 2020/21:41 helt genom poströstning den 6 maj 2021 varvid 77 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning från den 1 januari till ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2021

Christina Wijkström	ordförande (utsedd av stämman)
Bryan Finn	vice ordförande
Ursula Willstedt Svensson	sekreterare
Anna Seeger Meriaux	vice sekreterare
Anders Nilsson	styrelseledamot
Kim Rosdahl	styrelseledamot t o m oktober då han flyttade från föreningen
Staffan Svensson	styrelseledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Gunnar Smith	styrelsesuppleant
Magnus Wallenquist	styrelsesuppleant

Styrelsens sammansättning under året från ordinarie föreningsstämma den 6 maj till den 31 december 2021

Ursula Willstedt Svensson	ordförande (utsedd av stämman) till 2022, ledamot till 2023
Gunnar Smith	vice ordförande, vald till 2022
Bryan Finn	sekreterare, vald till 2022
Anna Seeger Meriaux	vice sekreterare, vald till 2023
Anders Nilsson	styrelseledamot, vald till 2023
Staffan Svensson	styrelseledamot, vald till 2022
Magnus Andersson	styrelseledamot utsedd av HSB Skåne
Lina Gerdin	styrelsesuppleant, vald till 2023
Marc Persson	styrelsesuppleant, vald till 2023

Firmatecknare

Föreningens firma tecknades mellan den 1 januari och den 6 maj 2021 av:

Christina Wijkström
Bryan Finn
Anders Nilsson
Pål Karlsson, vicevärd

Föreningens firma har sedan den 6 maj 2021 tecknats av:

Ursula Willstedt Svensson
Gunnar Smith
Bryan Finn
Pål Karlsson, vicevärd

Två firmatecknare undertecknar firmans dokument.

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Ulf Kullenbok, med Jonas Gynnerstedt som suppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nuria Tallberg (sammankallande)
Thomas Walldén
Christina Wijkström
Fred Kjellson (avgick på grund av flytt i september 2021)

Anställda

Föreningen har under året haft följande personer anställda:

Pål Karlsson, vicevärd heltid, tillsvidareanställd
Owe Voss, vicevärd deltid, fram till och med 30 juni 2021
Anders Bondesson, fastighetsskötare heltid, tillsvidareanställd
Thomas Cogias, fastighetsskötare heltid, tillsvidareanställd
Kajsa Hall, semestervikarie/timanställd fram till och med 11 augusti 2021

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer	Avtalstyp
Aktiva Servicepartner	städ
Aimo Park	parkering
ALT-hiss	hisservice
Com Hem/Tele2	TV
EP-service	tvättstugor
Great Security	serviceavtal
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Jima Fastigheter/Flush Team	relining m m
Kraftingen	uppvärmning med fjärrvärme
Kraftingen	elladdare bil
Kraftingen Nät	elnät
Lunds renhållningsverk	avfallshantering
Telge Energi	elavtal
Telenor	bredband/gruppanslutning
Telenor	serviceavtal
Telenor	anslutningsavtal
Telenor	uppkopplingsavtal
Trädgårdskonsult AB	snöjour
VA Syd	vatten/avlopp
Örestads Bevakning	vaktmästare utanför ordinarie arbetstid
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar innefattar bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Entreprenörer	Arbete
AGFS Fastighetsservice AB	mindre arbeten (VVS, elarbete, plattläggning, snickerier, murning, målning)
Grahns Elektriska	elarbete
HMH Rör	byte av avloppsbrunnar
Lomma Åkeri AB	kompost och jordhantering
Skåneportar AB	garageportar
Sweco Anders Rosqvist	Upphandling och genomförande av reliningsarbete
Teknisk konsult fastigheter	
Anders Scotte/SFI	upphandling och OVK
Thage Bygger södra Sverige	mindre arbeten (håltagning, snickerier)
Ventilation Entreprenad AB	ventilationsservice

Information till medlemmar

Styrelsen ger ca 2 gånger per år ut ett längre informationsblad till medlemmar och hyresgäster.

Dessutom informerar styrelsen kontinuerligt via digitala informationstavlor som finns vid varje huvudingång. Föreningen hemsida varregnet.se uppdateras regelbundet med aktuell information.

Kultur och Fritid

Brf Vårregnets kulturgrupp samarbetar med Brf Vårvinden kring ett antal kulturella aktiviteter och utflykter. Dessa är till viss del subventionerade av föreningen. Med hänsyn till pandemi har aktiviteterna legat nere under 2021.

Föreningens gym med fokus på hälsa och motion är välutrustat. Föreningens medlemmar kan mot en månadsavgift på 75 kr få tillgång till gymmet.

Föreningens två gästlägenheter kan bokas sex månader före aktuellt datum och hyras mot en subventionerad avgift, 200 kr/dygn respektive 275 kr/dygn. De olika avgifterna beror på storlek och utrustning i respektive lägenhet. Även grannföreningarnas medlemmar kan hyra gästlägenheterna, dock får icke medlemmar boka tidigast två veckor före aktuellt datum. Hyran är för grannföreningens medlemmar den dubbla jämfört med för Brf Vårregnets medlemmar.

Föreningens föreningslokal kan bokas sex månader före aktuellt datum och hyras mot en avgift på 100 – 300 kronor, beroende på antal timmar. Maximalt 50 personer får vistas i lokalen. Utomstående såsom grannföreningarnas medlemmar kan hyra föreningslokalen, dock får den, av utomstående, bokas tidigast en vecka före aktuellt datum, hyran är för utomstående den dubbla jämfört med för Brf Vårregnets medlemmar.

Övriga väsentliga händelser

Under de senaste åren har en stor del av personalens arbete fått läggas på arbete som varit relaterat till reliningsarbetet respektive till byte av vicevärd. Från och med 2022 förväntas personalsituationen vara stabil. Befintlig personal ska räcka för löpande arbetsuppgifter. Undantag görs för semestervikarie.

Underhåll

Följande, för medlemmarna ingripande, underhålls- och installationsarbeten har avslutats under 2021:

Reliningsarbetet är, i och med slutförda åtaganden, besiktning och godkännande av filmer samt ekonomisk överenskommelse angående försäkringsärenden i praktiken avslutat. Under januari 2022 kommer föreningen att få tillgång till allt granskningsmaterial samt relationsritningar. Detta material är viktiga i samband med framtida tillsyn och eventuell åtgärder.

Fastighets-/underhållsspolning på Vårvädersvägen har genomförts. Återkommande spolning kommer att ske med jämna mellanrum cirka vart tredje år. Eftersom avloppsstammarnas relining avslutats på Sunnaväg under 2021 kommer fastighet-/underhållsspolning att ske även på Sunnaväg om cirka tre år.

Efter räkenskapsårets slut kommer avslutande betalning att ske angående relining och fastighets-/underhållsspolning. Formellt avslutas arbetet 2022.

Passersystemet, digitala informationsstavlor och bokningssystem i tvättstugan är slutgiltigt installerat. Kvarstående justeringar krävs dock varför fortsatt tät kontakt utifrån service- och garantiavtal med Great Security krävs.

Parkeringsplatser med uttag för elbilssladdning har installerats, fyra platser på garaget tak och sex platser i garaget på mellanplan. För närvarande har föreningen sammanlagt 16 parkeringsplatser för elbilar.

Följande arbeten som inte direkt påverkar medlemmarna har påbörjats:

Föreningens hyreslokaler granskas utifrån hyressättning, status och eventuellt behov av renovering.

Utemiljön förändras och anpassas successivt. Detta görs dels för en mer lättskött utemiljö och dels för att ge ett mer välkomnande intryck.

Underhållsplan

Föreningens underhållsplan är ett levande dokument som ger riktlinjer, till exempel vad gäller tid för besiktning/underhåll och åtgärder. Underhållsplanen uppdaterades senast 2020-06-03 och granskas kontinuerligt.

Underhållsplanen är uppdelad på nio huvudområden: mark, fasader, balkonger, fönster/dörrar/portar, yttertak, trapphus, hissar, gemensamheter (till exempel tvättstugor) respektive installationer (till exempel värmeväxlare och vattenledningar).

Följande tabell utgår från underhållsplanens huvudområden och redovisar en sammanfattning av utförda respektive planerade besiktningar/underhållsarbeten. *Observera att tidsangivelserna för planerade besiktningar är ungefärliga och alltid med reservation för insatser som behöver göras akut*. Besiktning kan innebära att underhållsarbete ska utföras, besiktning kan också innebära bedömning att underhållsarbetet kan avvakta något eller några år.

Huvudområde	Senast genomförd besiktning/underhåll	Planerad besiktning/underhåll
MARK		
Asfalt	2011	inom 3 år
Pergola, tak/betong, belysning	1966/1990	inom 3 år, besiktning beställd
Lekplatser Sunnaväg/Vårvädersväg	2014/2016	om 3-5 år
Källartrappor	2014	om 3-5 år
Källarytterväggar, dränering	2010	inom 3 år
FASADER		
Tegel	2014	inom 3 år
Puts	1998	om 15-20 år
Plåtband tak	2019	om > 20 år
Fasadbelysning	1966	inom 3 år
BALKONGER		
Balkongfronter	1966	inom 3 år, besiktning pågår
Bröstningar/asbestskivor	1966	om > 20 år
Betong	1966	inom 3 år, besiktning pågår
FÖNSTER, DÖRRAR, PORTAR		
Fönster	2004	om > 20 år
Entrépartier	2014	om > 20 år
Passersystem	2020 (nyinstallerat)	om > 20 år
YTTERTAKE		
Tätskikt, höghus	2013	om > 20 år
Brunnar	2017	om > 20 år
Fläkthus	2017	om > 20 år
Tätskikt, låghus	1994	inom 3 år
TRAPPHUS		
Belysning	2014	om 10 - 20 år
Branddörrar	2010	om 10 - 20 år
Källargångar	1998	inom 3 år
Belysning källare förråd	1966	inom 3 år
Våningsplan	2015	inom 10 - 15 år
Golv, klinker	2000	om > 20 år
Belysning	2015	om 10 - 20 år
Branddörrar	2010	om > 20 år
HISSAR		
Detaljer	2018	om 10 - 20 år
Hisskorgar, hissdörrar, hissmaskin	2018	om > 20 år

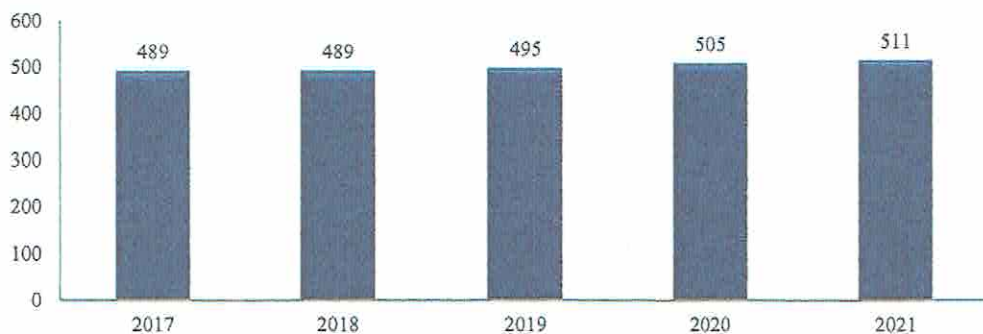
Huvudområde	Senast genomförd besiktning/underhåll	Planerad besiktning/underhåll
GEMENSAMHETER		
Tvättstugor, målning	2005	om 3 - 5 år
Tvättmaskiner etc.	2014	inom 3 år, serviceavtal finns, byts vid behov
Garage, utvändiga betongpelare	1966	om 3 - 5 år
Energidokumentation	2011	inom 3 år
Garage, helrenovering	2004	om > 20 år
Garageport, mellanplan	2004	om 3 - 5 år
Garageport, källare	2014	om 10 - 20 år
INSTALLATIONER		
Värmeanläggningar/Värmeväxlare	1987	inom 3 år, beställt
Värmesystem, injustering	2007	inom 3 år, beställt
Ledningar, kallvattenservice	1966	inom 3 år, besiktning pågår
Ledningar, avlopp	2018-2021	om > 20 år
Ledningar, dagvatten	2018-2021	om > 20 år
Elmätare		löpande
TV, data, tele	2000	om > 20 år
Ventilation, från/tillluftsaggregat	2008	om 5 - 10 år
Frånluftskanaler, rengöring	2016	inom 3 år
Tilluftskanaler, rengöring	2008	om 10 - 20 år
Ventilationssystem, OVK	2019	inom 3 år

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 511 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov vad gäller årsavgifter och hyror för hyreslokaler och styrelsen beslutade att höja båda med 2 %.

Översikt över årsavgiftens utveckling 2017-2021, kr/kvm och år



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 67 423 891 kr. Under året har föreningen amorterat 1 606 400 kr.

För att finansiera de stora underhållsprojekten (relining och passersystem) har föreningen tagit upp nya lån på sammanlagt 4 000 000 kr.

Dessutom har föreningen under året, för att finansiera akuta likviditetsbekymmer, tagit en checkkredit på 1 000 000 kr. Denna kredit förväntas bli möjlig att säga upp under 2022.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	459
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	457

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 24 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 22 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
Nettoomsättning, tkr	19 758	19 361	19 483	19 133
Resultat efter finansiella poster, tkr	-766	1 013	773	2 925
Eget kapital, tkr	26 313	27 080	26 066	25 293
Taxeringsvärde, tkr	445 600	445 600	445 600	421 200
-varav byggnad, tkr	242 000	242 000	242 000	232 400
Soliditet, %	27%	28%	31%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	511	505	495	489
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 396	2 311	1 866	1 664
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	21	22	19	15
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	15%	15%	12%	11%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	66	37	117	34
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	42	39	62	28
Avskrivning/m ² byggnadsyta	99	90	89	63

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 527 995	0	13 270 688	10 267 523	1 013 478	27 079 685
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				1 013 478	-1 013 478	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			2 000 000	-2 000 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-1 274 068	1 274 068		0
Årets resultat					-766 454	-766 454
Belopp vid årets utgång	2 527 995	0	13 996 620	10 555 069	-766 454	26 313 230

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	11 281 001
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-2 000 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 274 068
Årets resultat	-766 454
Summa till stämmans förfogande	9 788 615

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	9 788 615
-------------------------	-----------

**Resultaträkning**2021-01-01
2021-12-312020-01-01
2020-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	19 758 184	19 361 096
Övriga rörelseintäkter	Not 3	201 192	1 180 988
Summa rörelseintäkter		19 959 376	20 542 084

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-12 410 166	-11 661 248
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 274 068	-1 172 896
Övriga externa kostnader	Not 6	-715 031	-988 094
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 917 385	-2 598 443
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 788 395	-2 495 854
Summa rörelsekostnader		-20 105 046	-18 916 535

Rörelseresultat**-145 670 1 625 550****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 036	1 916
Räntekostnader och liknande resultatposter		-621 820	-613 987
Summa finansiella poster		-620 784	-612 071

Årets resultat**-766 454 1 013 478****Tilläggsupplysning**

Årets resultat	-766 454	1 013 478
Reservering till fond för yttre underhåll	-2 000 000	-1 125 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 274 068	1 172 896
Överföring till balanserat resultat	-1 492 386	1 061 374

**Balansräkning**

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar**Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	Not 9	64 321 764	61 131 741
Inventarier och installationer	Not 10	0	54 999
Pågående nyanläggningar	Not 11	32 337 135	34 357 342
Summa materiella anläggningstillgångar		96 658 899	95 544 082

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

96 659 399	95 544 582
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avräkningskonto HSB		9 084	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	181 057	586 746
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	135 397	210 117
Summa kortfristiga fordringar		325 538	796 863

Kassa och bank

Bank	Not 15	1 246 986	1 808 017
Summa kassa och bank		1 246 986	1 808 017

Summa omsättningstillgångar

1 572 524	2 604 880
------------------	------------------

Summa tillgångar

98 231 923	98 149 462
-------------------	-------------------

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll	13 996 620	13 270 688
Summa bundet eget kapital	16 524 615	15 798 683

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 555 069	10 267 523
Årets resultat	-766 454	1 013 478
Summa fritt eget kapital	9 788 615	11 281 001

Summa eget kapital

26 313 230	27 079 685
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	44 503 291	56 390 291
Summa långfristiga skulder		44 503 291	56 390 291

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		22 920 600	8 640 000
Leverantörsskulder		822 165	2 878 916
Aktuell skatteskuld	Not 17	57 674	44 275
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	253 510	184 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 361 454	2 931 769
Summa kortfristiga skulder		27 415 402	14 679 486

Summa skulder

71 918 693	71 069 777
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

98 231 923	98 149 462
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.

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 skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

5-10 år

Mark skrivs inte av.

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.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 331 018	14 137 882
	Hysesintäkt lokaler	1 233 679	1 136 091
	Hysesintäkt garage och bilplatser	724 214	720 178
	Hysesintäkt övrigt	209 553	196 929
	Hysesrabatter	-420	-3 500
	Konsumtionsavgift el	810 124	765 275
	Konsumtionsavgift värme	2 317 776	2 318 031
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	929
	Övriga intäkter i verksamheten	72 309	49 147
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	59 931	40 135
		19 758 184	19 361 096
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	35 553	1 058 047
	Övrigt	165 639	122 941
		201 192	1 180 988
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 765 929	-2 167 464
	El	-2 775 494	-1 620 344
	Uppvärmning	-3 404 109	-3 328 602
	Vatten	-905 796	-826 806
	Renhållning	-607 850	-631 628
	Bevakningskostnader	-11 514	-11 070
	TV, bredband, iptelefoni	-633 224	-640 720
	Obligatoriska besiktningar	0	-21 823
	Serviceavtal	-57 501	-26 858
	Hissar serviceavtal & besiktning	-50 866	-44 251
	Förvaltningskostnader	-1 083 791	-1 076 631
	Försäkringar	-236 196	-230 034
	Fastighetsskatt	-651 634	-641 854
	Övriga driftskostnader	-226 262	-393 163
		-12 410 166	-11 661 248
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	0	-88 552
	Underhåll lokaler	0	-226 662
	Underhåll tvättstuga	-171 483	-176 396
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-62 974	-34 050
	Underhåll installationer	-251 192	-143 907
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-20 402
	Underhåll mark och utemiljö	0	-477 636
	Underhåll övrigt	-788 419	-5 291
		-1 274 068	-1 172 896
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-24 500	-24 125
	Övriga förvaltningskostnader	-154 598	-232 726
	Kostnader överlåtelse och panter	-93 472	-74 679
	Föreningsverksamhet	-2 880	-8 125
	Kontorsutrustning och -material	-20 009	-34 896
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-74 699	-80 476
	Konsulter	-105 972	-170 639
	Förbrukningsinventarier	-90 337	-43 689
	Medlemsavgifter HSB	-98 800	-98 800
	Stämma och styrelse	-54	-650
	Pantbrevskostnader	-49 710	-219 290
		-715 031	-988 094

Not 7 Personalkostnader och arvoden

Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-234 000	-224 616
Löner för anställda	-1 402 691	-1 103 230
Vicevärdsarvode	-144 506	-406 113
Övriga arvoden	-23 504	-18 036
Övriga personalkostnader	-19 969	-19 292
Revisionsarvode	-10 230	-5 420
Sociala avgifter	-670 362	-443 640
Uttagsskatt	-412 123	-378 096
	-2 917 385	-2 598 443

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-2 708 386	-2 424 715
Markanläggningar	-25 010	0
Installationer och inventarier	-54 999	-71 139
	-2 788 395	-2 495 854

Not 9	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 592 974	100 592 974
Årets investering byggnader: passersystem	5 673 333	0
Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
Årets investering markanläggningar	250 086	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	107 663 393	101 739 974

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-40 608 233	-38 183 518
Årets avskrivningar byggnader	-2 708 386	-2 424 715
Årets avskrivningar markanläggningar	-25 010	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 341 629	-40 608 233

Utgående redovisat värde

64 321 764 61 131 741

Redovisade värden byggnader

62 949 688 59 984 741

Redovisade värden mark

1 147 000 1 147 000

Redovisade värden markanläggningar

225 076 0

Fastighetsbeteckning: Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 samt Badvädret 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	232 000 000	196 000 000	428 000 000	428 000 000
Lokaler		10 000 000	7 600 000	17 600 000	17 600 000
		242 000 000	203 600 000	445 600 000	445 600 000

Ställda säkerheter

2021-12-31 2020-12-31

Fastighetsinteckning 72 872 200 70 549 200

varav i eget förvar 530 000 530 000

Summa ställda säkerheter 72 342 200 70 019 200

Not 10 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden 1 468 119 1 468 119

Utgående anskaffningsvärden 1 468 119 1 468 119

Ingående avskrivningar

-1 413 120 -1 341 981

Årets avskrivningar

-54 999 -71 139

Utgående avskrivningar

-1 468 119 -1 413 120

Utgående redovisat värde

0 54 999

Not 11 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar 34 357 342 18 599 508

Årets Investering 0 15 757 834

Omklassificering till Byggnader och mark -2 020 207 0

Utgående värde pågående nyanläggningar 32 337 135 34 357 342

Pågående nyanläggningar avser reliningsprojektet. Det blir klart under första halvåret 2022 till en total utgift av ca 33 000 000 kr.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 13 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	181 057	-45 453
Övriga fordringar	0	632 199
	<u>181 057</u>	<u>586 746</u>

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetald försäkring	59 013	58 068
Förutbetald kabel-TV och bredband	29 942	29 799
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 442	122 250
	<u>135 398</u>	<u>210 117</u>

Not 15 Bank		
Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 074 541	1 791 371
Sparbanken Skåne	172 445	16 646
En checkkredit på 1 000 000 kr har tecknats under 2021.	<u>1 246 986</u>	<u>1 808 017</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut				Nästa års
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	amortering
Stadshypotek AB	0,67%	2024-04-30	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,64%	2025-07-30	3 980 000	80 000
Stadshypotek AB	0,64%	2025-07-30	3 263 600	65 600
SBAB Bank AB	0,92%	2022-12-06	15 157 500	430 000
SBAB Bank AB	0,81%	2023-02-14	6 755 000	140 000
SBAB Bank AB	0,94%	2025-08-15	3 900 000	80 000
SEB	1,39%	2023-12-28	9 870 000	262 500
SEB	1,01%	2024-07-28	6 782 237	200 000
SEB	1,01%	2022-02-28	6 580 000	275 000
Stadshypotek AB	0,65%	2024-09-30	4 185 554	200 000
Stadshypotek AB	0,65%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB	0,61%	2023-03-30	950 000	50 000
Stadshypotek AB	0,67%	2025-01-30	2 000 000	0
			<u>67 423 891</u>	<u>1 783 100</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 44 503 291

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 078 100

Lån som ska konverteras inom ett år 21 842 500

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 22 920 600

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,93%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 7 132 400

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 58 508 391

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 17 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld	57 674	44 275
	<u>57 674</u>	<u>44 275</u>

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt	76 314	100 636
Personalens källskatt	30 847	41 006
Arbetsgivaravgifter	5 411	16 393
Övriga kortfristiga skulder	140 937	26 491
	<u>253 510</u>	<u>184 526</u>

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner och arvoden	107 608	112 308
Upplupen semesterskuld	153 853	277 027
Upplupna sociala avgifter	75 243	115 119
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 222 033	716 812
Upplupna räntekostnader	40 484	29 919
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 609 987	1 546 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	152 246	134 520
	<u>3 361 454</u>	<u>2 931 769</u>

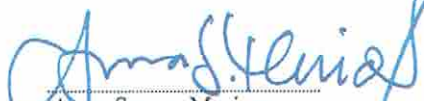
715

2022


 Ursula Willstedt Svensson


 Gunnar Smith


 Bryan Finn


 Anna Seeger Meriaux


 Anders Nilsson


 Staffan Svensson


 Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -

Ulf Kullenbok

Revisor vald av föreningsstämman

Tommy Mårtensson

Revisor utsedd av HSB Riksförbund