

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Zettervall

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1958-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Charlotta Kjellin	Ordförande
Ludvig Eriksson	Ledamot
Gösta Regnell	Ledamot
Elisabeth Rubin	Ledamot

Malin Blomqvist	Suppleant
Åse Dannbring	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Blomqvist, Charlotta Kjellin, Gösta Regnell och Elisabeth Rubin.

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Wallin	Ordinarie Extern	Baker Tilly MLT KB
Ola Sigurdson	Ordinarie Intern	Internrevisor
Karl Netzell	Suppleant Intern	Internrevisor, suppleant

Valberedning

Ulla Brohed
Bo Johnsson
Ingrid Stankiewicz Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ZETTERVALL 2	1959	Lund
GALGEVÅNGEN 2:12	1959	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

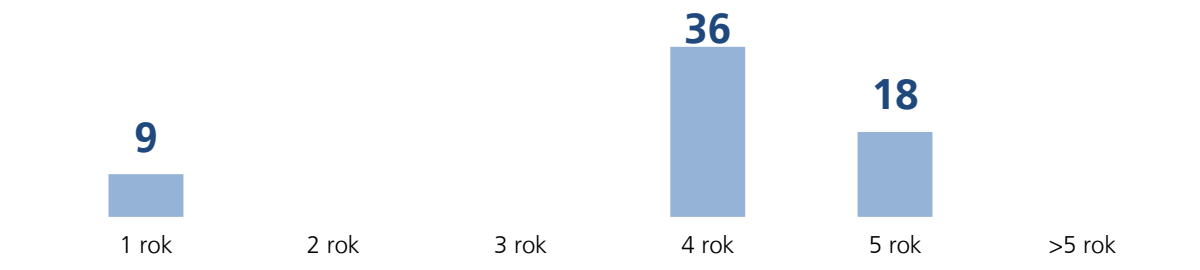
Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 335 m², varav 5 335 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga 1	Stora tvättstugan (3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp)
Tvättstuga 2	Lilla tvättstugan (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
Hobbyrum	Källarrum som kan användas för hobbyverksamhet. I anslutning finns också en dusch som kan användas av alla som bor i huset
Mangelrum	
Cykelförråd	Vid trappa C finns ett cykelförråd
Gemensam källsortering	Källsortering finns i gemensamma utrymmen

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Mindre takreparation	2021	Planerad takomläggning bedömdes ej nödvändig (Icopal)
Ny tvättmaskin PODAB	2021	Stora tvättstugan
Stopp och läckage i dagvattenstam C-trappan	2021	Spolning och lagning i trappa C.
Mindre reparation av satellitmottagare	2021	Oklar varaktighet pga. vissa reservdelar inte finns
Brandskydd	2020	Räddningstjänsten genomförde kontroll. Brister är åtgärdade
Uppdaterad underhållsplan	2020	Ny underhållsplan framtagen tillsammans med SBC. Sträcker sig till 2049
Dörrautomatik entrédörrar	2020	Utbyta i alla tre trapporna
Installation av UV-lampor och en loop i vattensystemet	2020	Legionella bekämpning
Antenn TV	2020	Uppgradering av vårt antensystem
Byte av tvättmaskiner i Lilla tvättstugan	2019	Båda tvättmaskinerna utbyta i Lilla tvättstugan. Ena tvättmaskinen flyttad till stora tvättstugan och ersatt den äldsta där
Relining av avloppsstam	2019 - 2020	Läcka i avloppstam till 1:orna i trappa B. Hela den stammen relinad liksom grenen in till varje lägenhet
Taksäkerhet	2019	Uppdaterat taksäkerheten med säkerhetshållare
Filmning av avloppsstammar	2019	Nulägeskontroll av skicket på våra avloppsstammar
Plattsättning framsida	2019	Plattläggning med grusunderlag närmast husväggen på framsida av huset.
Renovering av balkonger	2018	Samtliga 54 balkonger har renoverats.
Förnyad energideklaration	2018	Energideklarationen har förnyats.
Målning av entrépartier och dörrar framsida	2017	
Renovering av en balkong	2017	Denna balkong har renoverats på prov inför större renovering 2018 avseende samtliga balkonger.
Spolning av samtliga rör och stammar	2016	Komplett underhållsspolning
Styrsystem hissar	2016	Uppdaterat styrsystem (PLC-styrning)
Byte cykelställ utomhus	2016	Nya cykelställ med byglar
Lilla tvättstugan	2015	Sammanslagning av lilla tvättstugan med läggingsrum. Nytt torkskåp och ny torktumlare.
Målning av dörrar/trapp parti	2015	Målning av dörrar/trapp parti på baksidan
Asfaltering fd spolplatta	2015	Asfaltering fd spolplatta för placering av soptunnor
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)	2015	OVK godkänd
Stensättning	2015	Omläggning av skadad stensättning framför huset, entré A & B.
Cykelställ i förrådet	2014	Byte av cykelställen mot bredare typ
Översyn av portautomatiken	2014	Åstadkomma samma funktion i samtliga entréer
LED-belysning	2014	Byte av belysningsarmaturer med LED och sensorautomatik
Räddningsluckorna mellan plan 8 och 9	2013	Då det numera inte finns behov för dessa räddningsluckor har de gjutits igen.
Startat insamlingen av matavfall	2013	Har under året samlat matavfall på provisorisk plats i avsikt att få ett grepp om volymen
Frekvensreglering sv hissarna	2013	Gav mjukare gång, mindre slitage samt lägre strömförbrukning. Genom att införa ljusridåer har hissarna fortfarande bårkapacitet.

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Infört stoppfunktion för huvudcirkulationspumpen	2013	Pumpen stoppar när utomhustemperaturen överstiger det förutbestämda värdet.
Undersökning av fjärrvärmeanläggningen	2013	Via fjärrvärmeleverantören har vi erhållit lägesrapporter för 2013 som pekar på en lägre förbrukning av energi samt att anläggningen fungerar optimalt.
Ny porttelefon	2013	Nytt system är installerat och i drift. Återstår översyn av portautomatiken.
Ny torktumlare	2012	Ersätter defekt och ger ökad kapacitet
Uppvärmning av återvinningsutrymme	2012	Ökad komfort i ovanför liggande lägenheter
Utbyte av defekt radiator del i värmeväxlaren för varmvatten och utbyte av defekt ventil till denna samt efterdragning av tidigare utbytt radiator del i värmeväxlaren för värmesystemet	2011	Förväntas ge mera energieffektiv varmvattendistribution.
Installation av backventiler till värmepumparna	2011	För att hindra rundgång genom den pump som är inaktiv.
Renovering av duschrum i källaren	2011	Klinkergolv för effektiv renhållning, ny duschkabin med blandare, tidsstyrd evakueringsfläkt samt värmeelement och takdämpning.
Installation av returgivare i värmesystemet till stöd för den datorstyrda regleringen av värmesystemet	2011	Finjusterar värmeregleringen
Utbyte av den ena av två cirkulationspumpar för värmesystemet samt installation av styrelektronik för båda pumparna	2010	Den nya värmepumpen är en energieffektiv enfas-pump som förbrukar betydligt mindre el. Den kvarvarande äldre trefas-pumpen motioneras regelbundet och kopplas automatiskt in vid eventuellt fel på den nya pumpen.
Stängsel mot gången till Tunaparken	2010	
Utbyte av samtliga 717 fönster till Leiab fönster	2010 - 2011	De nya fönstren har en yttre del av strängpressad aluminium och en inre del av trä. Fönstren är av 2+1 typ med undantag för förrådsfönstren som är av treglastyp. 2+1 fönster medger persienner mellan den yttre enkelrutan och den inre dubbla isolerrutan. Den i persiennerna absorberade solvärmen vädras utåt medan elementens värme hålls kvar i lägenheten. Fönstren har också en mycket god ljudreducerande effekt. Klart förbättrad inomhusventilation genom jämnt fördelade ventiler för tilluft.
Målning av de tre hisshusen	2010	Målning med elastisk färg som inte förväntas spricka vid plåtens rörelser på grund av kraftiga temperaturvariationer.
Ljudisolering av evakueringsfläktar	2009	
Plattläggning av cykelparkeringen samt avdelning av en mindre del för trädgårdsmöbler	2009	
Utbyte av 2 st. tvättmaskiner i Stora Tvättstugan	2009	Energieffektiva tvättmaskiner med tillförsel av både varmt och kallt vatten. Förberett för en tredje sådan tvättmaskin.
Utbyte av galvaniserade ståldörrar till de tre hisshusen på taket	2009	
Asfaltering av parkeringsplatsen	2008	Gemensamt projekt tillsammans med Brf Docenten.
TV- och bredbandsinstallation	2008	Fiberanslutet kat-6 bredbandsnät med f.n. upp till 100 Mbit/s i lägenheterna. Parabol- och markantennerna via en avancerad switchanläggning och ett koaxialkabelstjärnät ger med egen utrustning möjlighet till mottagning av TV/Radio-satellitkanaler från 4 satelliter, de marksända TV-kanalerna i Sverige och Danmark samt FM-radio.
Energideklaration av fastigheten	2008	Citat ur energideklarationen: "Detta hus använder 123 kWh/m ² och år, varav el 9 kWh/m ² . Liknande hus 126-153 kWh/m ² och år, nya hus 110 kWh/m ² ."
Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör	2005	Skonsam spolning med lågtrycks hetvattenspolning.

Utfört underhåll forts.	År	Kommentar
Om putsning av fasad	2001 - 2002	Utbyte av asbestskivor till Minaritskivor och byte av underliggande isolering. Om fogning av fasadelement samt ren blästring av dessa med efterföljande impregnering. Byte av fönsterbleck och målning av husgrund.
Omläggning av tak	1998	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av värmeväxlare samt nytt kompressorskärl	2022	Ny värmeväxlare för tappvarmvatten och värme och nytt kompressorskärl samt avgasare.
Tvättmaskin/torktumlare	2022	Ev. byte i Stora tvättstugan
Byte av tappvattensystem	2022	Rördragningar i nya lägen
Relining avloppsstammar	2022	Relina resterande avloppsstammar
Trappbelysningen	2022	Förnyad översyn avseende energikonsumtion och ljuskomfort vilket genomförs efter byte av tappvattensystem.
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)	2022	Rensning av fläktsystem
Dörrbyte	2023	Enkeldörr i källartrappa
Målning/tvättning sockel	2023	Målning/tvättning av sockeln runt huset
Målning av entréparti	2024	Målning och renovering av träparti
Omläggning av tak, målning av plåt	2024	Omläggning av takpapp, målning av plåt vid hissmaskinrum, mm
El	2025	Besiktning av elsystemet
Energideklaration	2028	Ska vara klar december 2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vatten och avlopp	VASYD
El och Fjärrvärme	Kraftringen AB (f.d. Lunds Energi AB)
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Caverion Sverige AB (f.d. YIT Sverige AB)
Hissar	Hisselektra AB
Bredband	Svenska stadsnät/Perspektiv/Telia
Vaktmästeri	Lundabygdens Farmartjänst HB
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Underhållsspolning	Spolarna enligt avtal på bostadsrättsinnehavarens bekostnad
Lokalvård	Garanti-Städ i Lund AB
Brandsläckare underhåll	Örestads Brandtjänst AB
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskins service
UV-behandling av tappvatten	SECON

Föreningens ekonomi

Styrelsen har bedömt att det utan vidare finns låneutrymme för den nödvändiga renoveringen av tappvattensystem och avloppsstammar.

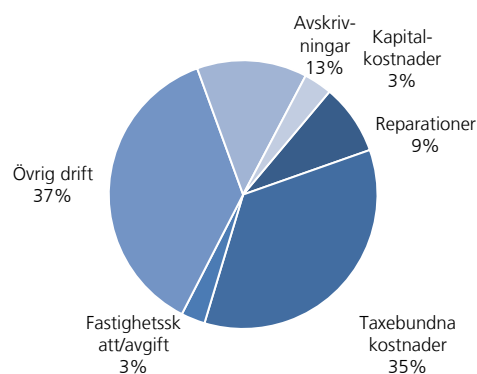
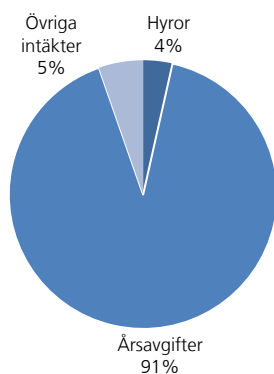
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-04-01 med 3 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 105 675	2 739 541
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 412 804	3 375 811
Finansiella intäkter	612	147
Minskning kortfristiga fordringar	5 914	0
Ökning av kortfristiga skulder	37 324	0
	3 456 655	3 375 958
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 621 732	2 831 405
Finansiella kostnader	106 242	106 734
Ökning av materiella anläggningstillgångar	45 344	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	354
Minskning av långfristiga skulder	20 000	20 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	51 331
	2 793 318	3 009 823
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 769 012	3 105 675
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	663 337	366 135

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Relining m.m. Vi har upphandlat konsult. Upphandlingsunderlag för arbetena är färdiga och vi har fått in anbud för stambyte för tappvatten (förberett för individuella mätare) och för relining. Vi har antagit ett av anbuden under förutsättning av stämmans gillande. Extra stämma hålls om detta i början av 2022. Därefter kan arbetet börja under 2022.

Legionella: Bekämpning av Legionella i tappvattensystemet fortsatte under året. Trots klorbehandling av vattnet visade prover tagna i januari och mars innehåll av Legionella. Den 17/5 avslutades klorbehandlingen. UV-lamporna hålls i fortsatt drift och temperaturen höjdes i juni månad ytterligare till 60°C. Nytt vattenprov den 7/9 21 från lägenheten, där det första gången påträffades höga halter Legionella, visade att Legionella inte längre kunde påvisas. Tappvattensystemets skick inger dock farhågor för framtiden. Ärendet avskrevs därmed den 21/9 21 hos Miljöförvaltningen med förbehåll för fortsatt planering av byte av tappvattensystem. UV-lamporna behålls fortfarande i drift i förebyggande syfte.

Lån: Vi har omförhandlat med stor framgång. Beloppen är inte möjliga att redovisa förrän lån för relining mm har lagts upp.

Bredband: Förberedelse för uppgradering av vårt bredband har utförts. Egen anslutning kommer att anskaffas och bindningen till Fågelmansens system upphör. Billigare bredbandsleverantör (Bahnhof) har upphandlats och kapaciteten kommer att öka.

Värmeväxlare och kompressorkärl: Anbud på byte har accepterats och utrustningen kommer att bytas 2022. Avgasare för cirkulationsvarmvattnet ingår.

Översyn av avfallskärlens användning ledde till att ett antal kärl sades upp.

Cykelrensning påbörjades med uppmärkning i september av cyklar som förefaller övergivna och detta förefaller resultera i att cirka 20 cyklar kommer att kunna rensas ut försommaren 2022.

Välkomstmaterialet för nya medlemmar är klart och har börjat användas.

Trädgårdsgruppen, som bildades 2019, tog under 2020 bort många års tillväxt av träd och buskar och detta fortsattes under våren 2021 med föryngring av oxbär vid parkeringen och av all ölandstok och sedan var det mest kamp med ogräsen. En stor lönns togs ner på hösten och några hagtornsbuskar reducerades.

Porttelefonsystemet har uppdaterats med telefonanknytning till dem som så önskat.

Takbesiktning utfördes av två företag som oberoende ansåg att omläggning inte behövdes de närmaste åren, dock rekommenderades lagning på vissa ställen. Serviceavtal med Icopla har tecknats.

Klottersanering utfördes på förekommen anledning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 91
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 22
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	583	574	563	549
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 032	1 035	1 039	1 043
Elkostnad/m ² totalyta	66	52	53	51
Värmekostnad/m ² totalyta	105	99	102	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	23	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	20	17	15
Soliditet (%)	50	49	48	45
Resultat efter finansiella poster (tkr)	268	24	688	-869
Nettoomsättning (tkr)	3 400	3 339	3 282	3 210

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 335 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 500	0	0	215 500
Kapitaltillskott	1 756 508	0	0	1 756 508
Fond för yttre underhåll	1 148 031	243 000	-635 877	1 540 908
S:a bundet eget kapital	3 120 039	243 000	-635 877	3 512 916
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 670 028	-243 000	660 335	2 252 693
Årets resultat	268 389	268 389	-24 458	24 458
S:a fritt eget kapital	2 938 417	25 389	635 877	2 277 151
S:a eget kapital	6 058 456	268 389	0	5 790 067

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	268 389
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 913 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-243 000
summa balanserat resultat	2 938 417

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	2 938 417
----------------------------------	------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 399 827	3 339 094
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 978	36 717
Summa rörelseintäkter		3 412 804	3 375 811
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 089 448	-2 431 846
Övriga externa kostnader	Not 5	-346 862	-221 859
Personalkostnader	Not 6	-185 422	-177 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-417 053	-413 361
Summa rörelsekostnader		-3 038 785	-3 244 766
RÖRELSERESULTAT		374 019	131 045
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		612	147
Räntekostnader och liknande resultatposter		-106 242	-106 734
Summa finansiella poster		-105 630	-106 587
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		268 389	24 458
ÅRETS RESULTAT		268 389	24 458

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	8 357 391	8 748 009
Maskiner	Not 9	80 828	61 920
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 438 219	8 809 928
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 438 219	8 809 928
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	4 680
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	3 762 020	3 098 367
Summa kortfristiga fordringar		3 762 020	3 103 047
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		14 219	15 769
Summa kassa och bank		14 219	15 769
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 776 239	3 118 816
SUMMA TILLGÅNGAR		12 214 458	11 928 745

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 500	215 500
Kapitaltillskott		1 756 508	1 756 508
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 148 031	1 540 908
Summa bundet eget kapital		3 120 039	3 512 916
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		2 670 028	2 252 693
Årets resultat		268 389	24 458
Summa ansamlad förlust		2 938 417	2 277 151
SUMMA EGET KAPITAL		6 058 456	5 790 067
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 504 000	5 524 000
Leverantörsskulder		209 881	150 274
Skatteskulder		5 215	3 325
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	436 906	461 079
Summa kortfristiga skulder		6 156 002	6 138 678
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 214 458	11 928 745

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	63	63
Duschrum	10	10
Kabel-TV Bredband Infrastruktur	30	30
Kabel-TV Bredband Anläggning	15	15
Fasad	40	40
Fönster	30	30
Tvättmaskiner	5	5

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 110 607	3 064 638
Hyror parkering	119 950	107 800
Bredbandsintäkter	70 980	69 930
Elintäkter	96 720	96 720
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	0
Öresutjämning	-17	6
	3 399 827	3 339 094

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	6 388	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 947
Övriga intäkter	6 590	32 770
	12 978	36 717

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 151	106 092
	Fastighetsskötsel beställning	6 178	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 838	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	38 626	27 170
	Snöröjning/sandning	54 807	16 660
	Städning entreprenad	137 833	134 088
	Hissbesiktning	3 180	3 171
	Myndighetstillsyn	16 573	6 865
	Gemensamma utrymmen	0	6 742
	Gård	653	4 458
	Serviceavtal	137 035	62 703
	Förbrukningsmateriel	1 420	1 524
	Teleport/hissanläggning	2 026	2 026
	Brandskydd	6 744	44 942
	Fordon	0	1 304
		502 063	417 743
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	8 078	911
	Tvättstuga	16 211	9 002
	Lås	1 200	4 859
	VVS	86 039	14 484
	Värmeanläggning/undercentral	11 286	0
	Ventilation	3 156	3 347
	Elinstallationer	0	1 190
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	35 970	61 300
	Bredband	0	1 625
	Hiss	37 648	16 313
	Tak	0	1 438
	Fönster	0	3 127
	Skador/klotter/skadegörelse	69 802	0
	Vattenskada	0	56 636
		269 390	174 232
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	64 528
	Installationer	0	24 108
	VVS	0	315 991
	Elinstallationer	0	231 250
		0	635 877
	Taxebundna kostnader		
	El	353 259	277 011
	Värme	558 925	525 663
	Vatten	118 283	102 390
	Sophämtning/renhållning	70 001	75 845
	Grovsopor	0	1 930
		1 100 468	982 839
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	54 000	53 009
	Bredband	71 610	78 120
		125 610	131 129
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	91 917	90 027
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 089 448	2 431 846

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	5 684	5 061
	Inkassering avgift/hyra	463	0
	Revisionsarvode extern revisor	23 125	23 125
	Föreningskostnader	5 216	31 607
	Styrelseomkostnader	0	922
	Fritids- och trivselkostnader	300	1 237
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	90 788	88 848
	Administration	2 958	3 213
	Korttidsinventarier	0	1 399
	Konsultarvode	210 568	66 447
	Föreningsavgifter	6 510	0
		346 862	221 859

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	146 300	141 800
	Sociala kostnader	39 122	35 900
		185 422	177 700

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	45 080	45 080
	Förbättringar	345 537	350 158
	Maskiner	26 436	18 123
		417 053	413 361

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 696 046	13 696 046
	Utgående anskaffningsvärde	13 696 046	13 696 046
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 948 037	-4 552 799
	Årets avskrivningar enligt plan	-390 617	-395 238
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 338 654	-4 948 037
	Planenligt restvärde vid årets slut	8 357 391	8 748 009
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
		81 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	81 000 000	81 000 000
		81 000 000	81 000 000
Not 9	MASKINER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 614	90 614
	Nyanskaffningar	45 344	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	135 958	90 614
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 694	-10 572
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 436	-18 123
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-55 130	-28 695
	Redovisat restvärde vid årets slut	80 828	61 919
Not 10	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 269	147 269
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	147 269	147 269
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 269	-147 269
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 269	-147 269
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	5 993	5 993
	Klientmedel hos SBC	2 704 289	3 089 906
	Fordringar	1 234	2 468
	Räntekonto hos SBC	1 050 503	0
		3 762 020	3 098 367

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 540 908	1 373 752
	Reservering enligt stadgar	243 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-635 877	-75 844
	Vid årets slut	1 148 031	1 540 908

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,460 %	1 504 000	1 524 000	2022-12-01
	Handelsbanken	1,950 %	4 000 000	4 000 000	2022-01-14
	Summa skulder till kreditinstitut		5 504 000	5 544 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 504 000	-5 544 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 404 000 kronor.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	9 300 000	9 300 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	142 800	141 900
	Sociala avgifter	42 840	44 585
	Ränta	16 871	18 201
	Avgifter och hyror	234 395	256 393
		436 906	461 079

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Icopal har sett över taket och gjort förebyggande punktinsatser.

Extra stämma 10 februari beslöt i enighet att ge styrelsen i uppdrag att arbeta vidare för att få projektet med tappvattenstammar och relining genomfört och ta upp erforderliga lån inom en ram på 9 Mkr.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2022

Charlotta Kjellin
Ordförande

Åse Dannbring
Styrelsesuppleant
Ersättare för styrelseledamot Ludvig Eriksson

Gösta Regnell
Ledamot

Elisabeth Rubin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Jessica Wallin
Extern revisor

Ola Sigurdson
Intern revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

CHARLOTTA KJELLIN

Styrelseordförande

Serienummer: 19671125xxxx

IP: 89.236.xxx.xxx

2022-04-13 14:35:09 UTC



ELISABETH RUBIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19520628xxxx

IP: 185.205.xxx.xxx

2022-04-13 18:54:54 UTC



GÖSTA REGNÉLL

Styrelseledamot

Serienummer: 19490311xxxx

IP: 89.236.xxx.xxx

2022-04-13 20:42:02 UTC



ÅSE DANNBRING

Ersättare för styrelseledamot Ludvig Eriksson

Serienummer: 19960811xxxx

IP: 89.236.xxx.xxx

2022-04-14 10:34:40 UTC



Jessica Thérèse Wallin

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19721128xxxx

IP: 195.78.xxx.xxx

2022-04-14 10:35:27 UTC



Ola Sigurdsson

Lekmannarevisor

Serienummer: 19670313xxxx

IP: 217.31.xxx.xxx

2022-04-16 13:31:06 UTC



Penneo dokumentnyckel: VDCa2-V7AG6-KWCJZ-JNFWM-5XQCA-ANU25

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>