



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Villa Sunna



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utän grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Villa Sunna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2045.
- 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. Föreningen ämnar dock amortera runt 100 000kr/år. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 1992-11-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1999-07-02 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-18 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

| | |
|-------------------|------------|
| Bror Urban Sandén | Ordförande |
| Lola Danielsson | Ledamot |
| Bertil Hedsund | Ledamot |
| Marianne Källman | Ledamot |
| Bengt Särnstrand | Ledamot |

| | |
|----------------------|-----------|
| Magnus Ask Olsson | Suppleant |
| Tomas Claesson | Suppleant |
| Karl-Gustav Friström | Suppleant |
| Håkan Hermansson | Suppleant |

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Svante Berglund Ordinarie Extern
Klara Kristoffersson Suppleant Extern Ernst & Young, Lund

Valberedning

Ingrid Ledebo Sammankallande
Claes-Göran Persson
Ingegerd Wennerbeck

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun |
|----------------------|---------|--------|
| Lunds Östra 2 | 1999 | Lund |

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

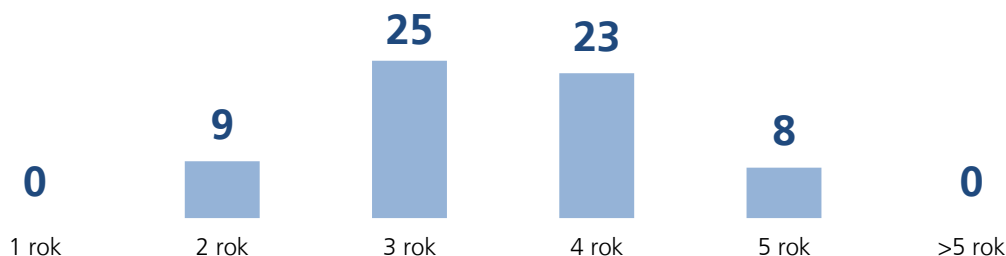
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 298 m², varav 7 319 m² utgör lägenhetsyta och 979 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 65 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal
Övernattninglägenhet

Kommentar

i Villa Sunna
i Hus 1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll | År |
|--------------------------------------|-----------|
| Lagning av fuktskador på Gula Villan | 2020 |
| Planerat underhåll | År |
| Renovering av hissar | 2021 |
| Renovering av Gula Villan | 2021-2024 |

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal | Leverantör |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Internetleverantör | Comhem |
| Internet uppkopplingstyp | Kabel |
| Teknisk förvaltning | Trädgårdsteamet AB |
| Lägenhetsförteckning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fjärrvärme | Kraftringen AB |
| El | Kraftringen AB |

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har varit fortsatt stabil under 2020 och kostnaderna har varit lägre än den budget som fastställdes under hösten 2019. Likviditeten är mycket god och vi kunde sänka månadsavgifterna med 10% från och med den 1 januari 2020. Vi har kunnat göra detta utan att det nämnvärt kommer att påverka den långsiktiga likviditeten tack vare lägre räntekostnader genom avslutade SWAP avtal.

Vi har under året flyttat det sista lånet från Nordea till SEB och vi har nu bara kvar ett SWAP avtal på 14 MSEK i Nordea som går ut i mitten av 2021. Vår låneportfölj på 75 MSEK är nu placerad hos SEB och vi har för avsikt att långsiktigt ha 50% av portföljen på rörlig ränta och 50% bundet. Vi har under året bundit 25% av lånen på 6 år till en ränta av 0.83%.

Den genomsnittliga räntan på hela lånebeloppet har under året varit 1,71 %. Kontakten med Nordea och SEB upprätthålls fortlöpande av representanter för styrelsen, liksom diskussioner med vår revisor, Svante Berglund.

Resultatet för 2020 är runt 1 MSEK bättre än budget, vilket till största delen beror på att den del av renoveringen av våra hissar som skulle ha utförts under 2020, blivit framflyttad till 2021.

Under 2014 infördes nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Från 2015 tillämpas nu en avskrivningstid på 120 år vilket medför 1 miljon kr i avskrivning per år. Den ökade avskrivningen påverkar resultatet, men inte kassaflödet vilket är en viktigare parameter för vår förening. Föreningen har en mycket bra likviditet och kassaflödet blev 1 MSEK bättre än budgeterat för 2020, Detta kommer dock att tas i anspråk under 2021 då samtliga hissars kommer att renoveras.

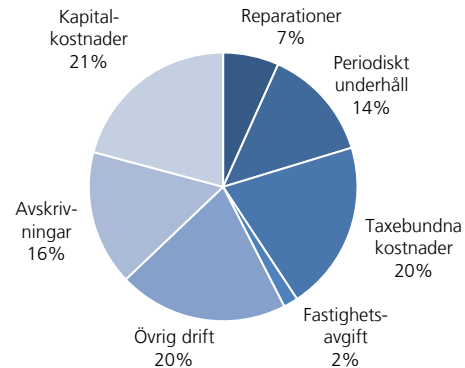
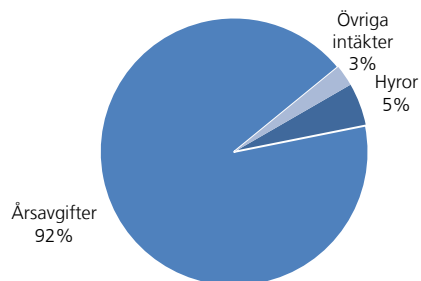
Föreningen arbetar med en 5 års långtidsbudget som inkluderar det periodiska underhållet som är utarbetad av våra externa konsulter. Vi planerar att hålla avgifterna konstanta under denna tid vilket sannolikt inte kommer att påverka vår likviditet negativt.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL | 2020 | 2019 |
|--|------------------|------------------|
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN | 7 499 686 | 7 600 804 |
| INBETALNINGAR | | |
| Rörelseintäkter | 6 135 782 | 6 885 479 |
| Finansiella intäkter | 12 179 | 8 081 |
| Minskning kortfristiga fordringar | 0 | 18 608 |
| | 6 147 961 | 6 912 168 |
| UTBETALNINGAR | | |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar | 3 875 982 | 4 826 787 |
| Finansiella kostnader | 1 283 775 | 2 142 291 |
| Ökning av kortfristiga fordringar | 11 985 | 0 |
| Minskning av långfristiga skulder | 102 600 | 0 |
| Minskning av kortfristiga skulder | 339 317 | 44 209 |
| | 5 613 658 | 7 013 287 |
| LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT* | 8 033 989 | 7 499 686 |
| ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL | 534 303 | -101 118 |

*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 1 429 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

Den grasserande Corona-pandemin har i hög grad satt sin prägel på verksamheten i föreningen under året. För att inte bidra till smittspridningen ställdes flera ordinarie styrelsesammanträden in och ersattes med sammanträden per capsulam, via e-post, och i ett fall sammanträde digitalt via internet. Däremot kunde årets ordinarie föreningsstämma genomföras. Med stöd av en särskild lag om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor beslutade styrelsen att senarelägga stämman till den 16 juni och att i ökad utsträckning tillåta medlemmarna att närvara genom ombud. Trots pandemin var stämman glädjande nog relativt välbesökt; 36 av föreningens 65 lägenheter var representerade.

För att i möjlig mån bidra till att minska spridningen av coronaviruset beslutade styrelsen den 12 maj att tillsvidare stoppa all uthyrning av föreningens gemensamhetslokaler i den s.k. Gula villan. Av samma skäl ställdes även praktiskt taget alla gemensamma medlemsaktiviteter i föreningen in. Bland de planerade aktiviteter som drabbades kan nämnas firandet av föreningens 20-årsjubileum. - Uthyrningen och användningen i övrigt av Gula villan har inte kunnat återupptas under året.

Som en följd av att Gula villan inte kom att användas för uthyrning och andra aktiviteter beslutade styrelsen att genomföra yttre renovering av byggnaden och dess dränering. Inledningsvis åtgärdades dräneringen, och fuktskadade syllar i husgrunden byttes ut. Nästa steg i renoveringen innebar utbyte av fuktskadade stolpar på verandan, bygge av två nya trappor och en ny nedgång till källaren. Bygglov för de sistnämnda åtgärderna beviljades i december. Arbetena kunde påbörjas i början av 2021 och beräknas vara slutförda under våren.

Föreningens fem bostadshus uppfördes för drygt 20 år sedan, vilket medför ett ökande behov av underhåll. Under året har styrelsen beslutat att under sommaren 2021 genomföra en omfattande uppgradering och renovering av hissarna. I övrigt kan nämnas att belysningen i föreningens garage har bytts ut och att ytterbelysningen på föreningens område försetts med moderna LED-lampor.

Till sist en ljusglimt i Corona-mörkret: 2019 ersattes den lekplats som tidigare fanns på föreningens område med en rymlig pergola med fasta bänkar och bord och plats för ytterligare bord och stolar. När sedan Corona-pandemin föranledde krav på social distans och andra restriktioner i fråga om umgänget människor emellan så blev pergolan en mycket populär mötesplats. Där har medlemmarna i föreningen kunnat träffas över en kopp kaffe. Och i den har både firats midsommar och anordnats Luciakaffe i mindre grupper. Pergolan har också gett möjligheter för medlemmarna att på ett tryggt sätt umgås med anhöriga och vänner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 100

Flerårsöversikt

| Nyckeltal | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m ² bostadsrättsyta | 773 | 860 | 860 | 860 |
| Hyror/m ² hyresrättsyta | 0 | 0 | 0 | 3 |
| Lån/m ² bostadsrättsyta | 10 253 | 10 267 | 10 267 | 10 282 |
| Elkostnad/m ² totalyta | 14 | 16 | 15 | 13 |
| Värmekostnad/m ² totalyta | 109 | 107 | 121 | 113 |
| Vattenkostnad/m ² totalyta | 14 | 12 | 14 | 13 |
| Kapitalkostnader/m ² totalyta | 155 | 258 | 282 | 260 |
| Soliditet (%) | 48 | 48 | 49 | 49 |
| Resultat efter finansiella poster (tkr) | -19 | -1 083 | -687 | 712 |
| Nettoomsättning (tkr) | 6 045 | 6 838 | 6 800 | 6 827 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 319 m² bostäder och 979 m² lokaler.

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 | 67 901 100 | 0 | 0 | 67 901 100 |
| Fond för yttre underhåll | 4 546 380 | 146 380 | -146 380 | 4 546 380 |
| S:a bundet eget kapital | 72 447 480 | 146 380 | -146 380 | 72 447 480 |
| Ansamlad förlust | | | | |
| Balanserat resultat | -1 237 271 | -146 380 | -936 178 | -154 713 |
| Årets resultat | -18 836 | -18 836 | 1 082 558 | -1 082 558 |
| S:a ansamlad förlust | -1 256 107 | -165 216 | 146 380 | -1 237 271 |
| S:a eget kapital | 71 191 373 | -18 836 | 0 | 71 210 209 |

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

| | |
|--|-------------------|
| årets resultat | -18 836 |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -1 090 891 |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -146 380 |
| summa balanserat resultat | -1 256 107 |

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta
att i ny räkning överförs

| |
|-------------------|
| 146 380 |
| -1 109 727 |

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

Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER | | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 6 045 196 | 6 838 333 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 90 586 | 47 146 |
| Summa rörelseintäkter | | 6 135 782 | 6 885 479 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftkostnader | Not 4 | -3 409 996 | -4 491 243 |
| Övriga externa kostnader | Not 5 | -327 883 | -212 398 |
| Personalkostnader | Not 6 | -138 103 | -123 146 |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -1 007 041 | -1 007 041 |
| Summa rörelsekostnader | | -4 883 022 | -5 833 827 |
| RÖRELSERESULTAT | | 1 252 760 | 1 051 652 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 12 179 | 8 081 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -1 283 775 | -2 142 291 |
| Summa finansiella poster | | -1 271 596 | -2 134 210 |
| RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER | | -18 836 | -1 082 558 |
| ÅRETS RESULTAT | | -18 836 | -1 082 558 |

Balansräkning

| TILLGÅNGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | |
| Byggnader och mark Not 8,14 | 139 007 256 | 140 014 297 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | 139 007 256 | 140 014 297 |
| Finansiella anläggningstillgångar | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9 | 3 500 | 3 500 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | 3 500 | 3 500 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR | 139 010 756 | 140 017 797 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | | |
| Kortfristiga fordringar | | |
| Avgifts- och hyresfordringar | 13 954 | 0 |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10 | 2 084 802 | 1 653 596 |
| Summa kortfristiga fordringar | 2 098 756 | 1 653 596 |
| KASSA OCH BANK | | |
| Kassa och bank | 5 949 616 | 5 848 488 |
| Summa kassa och bank | 5 949 616 | 5 848 488 |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR | 8 048 372 | 7 502 084 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 147 059 128 | 147 519 881 |

Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Medlemsinsatser | | 67 901 100 | 67 901 100 |
| Fond för yttre underhåll | Not 11 | 4 546 380 | 4 546 380 |
| Summa bundet eget kapital | | 72 447 480 | 72 447 480 |
| Ansamlad förlust | | | |
| Balanserat resultat | | -1 237 271 | -154 713 |
| Årets resultat | | -18 836 | -1 082 558 |
| Summa ansamlad förlust | | -1 256 107 | -1 237 271 |
| SUMMA EGET KAPITAL | | 71 191 373 | 71 210 209 |
| LÅNGFRISTIGA SKULDER | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 12,13 | 75 040 000 | 75 142 600 |
| Summa långfristiga skulder | | 75 040 000 | 75 142 600 |
| KORTFRISTIGA SKULDER | | | |
| Leverantörsskulder | | 162 494 | 464 886 |
| Skatteskulder | | 1 411 | 0 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14 | 663 850 | 702 186 |
| Summa kortfristiga skulder | | 827 755 | 1 167 072 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 147 059 128 | 147 519 881 |

Noter

Belopp anges i 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 årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

| Avskrivningar | 2020 | 2019 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Byggnader | 105 år/ 996 428 kr | 105 år/ 996 428 kr |
| Markanläggning | 40 år | 40 år |

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

| | 2020 | 2019 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 659 924 | 6 295 505 |
| Hyror parkering | 2 100 | 0 |
| Hyror garage | 298 513 | 278 100 |
| Hyror förråd | 18 000 | 18 200 |
| Elintäkter laddstolpe | 1 013 | 0 |
| Gemensamhetslokal | 60 800 | 232 150 |
| Avgift andrahandsuthyrning | 4 730 | 14 227 |
| Öresutjämnning | 116 | 151 |
| | 6 045 196 | 6 838 333 |

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

| | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Extra statligt stöd | 43 980 | 46 500 |
| Försäkringsersättning | 39 341 | 0 |
| Återbäring försäkringsbolag | 5 246 | 0 |
| Övriga intäkter | 2 019 | 646 |
| | 90 586 | 47 146 |

| Not 4 | DRIFTKOSTNADER | 2020 | 2019 |
|-----------------------------|------------------------------------|----------------|------------------|
| Fastighetskostnader | | | |
| | Fastighetsskötsel entreprenad | 250 130 | 127 500 |
| | Fastighetsskötsel beställning | 6 632 | 7 416 |
| | Fastighetsskötsel gård entreprenad | 0 | 231 372 |
| | Fastighetsskötsel gård beställning | 61 237 | 82 698 |
| | Snöröjning/sandning | 26 250 | 20 103 |
| | Städning entreprenad | 59 715 | 32 200 |
| | Städning enligt beställning | 1 444 | 0 |
| | Mattvätt/Hyrmattor | 19 988 | 0 |
| | Hissbesiktning | 6 056 | 19 188 |
| | Bevakning | 2 163 | 0 |
| | Gemensamma utrymmen | 41 702 | 120 879 |
| | Gård | 4 167 | 10 037 |
| | Serviceavtal | 59 973 | 71 515 |
| | Förbrukningsmateriel | 10 508 | 19 348 |
| | Teleport/hissanläggning | 8 144 | 7 650 |
| | Störningsjour och larm | 0 | 10 213 |
| | Brandskydd | 44 301 | 15 822 |
| | | 602 408 | 775 941 |
| Reparationer | | | |
| | Fastighet förbättringar | 34 563 | 0 |
| | Sophantering/återvinning | 0 | 1 023 |
| | Källare | 0 | 39 038 |
| | Entré/trapphus | 14 188 | 17 645 |
| | Lås | 44 236 | 8 769 |
| | Installationer | 0 | 3 000 |
| | VVS | 13 786 | 45 345 |
| | Värmeanläggning/undercentral | 0 | 21 513 |
| | Ventilation | 30 646 | 27 125 |
| | Elinstallationer | 162 194 | 40 312 |
| | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon | 10 087 | 31 242 |
| | Hiss | 0 | 4 375 |
| | Huskropp utvändigt | 2 333 | 0 |
| | Fasad | 754 | 5 290 |
| | Fönster | 0 | 21 875 |
| | Balkonger/altaner | 0 | 6 848 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 77 913 |
| | Garage/parkering | 50 876 | 1 433 |
| | Skador/klotter/skadegörelse | 0 | 759 |
| | Vattenskada | 47 755 | 0 |
| | | 411 417 | 353 505 |
| Periodiskt underhåll | | | |
| | Byggnad | 401 750 | 818 600 |
| | Gemensamma utrymmen | 0 | 138 942 |
| | Entré/trapphus | 0 | 454 086 |
| | Ventilation | 0 | 85 406 |
| | Elinstallationer | 72 781 | 0 |
| | Hiss | 254 813 | 0 |
| | Huskropp utvändigt | 82 500 | 0 |
| | Tak | 34 238 | 0 |
| | Mark/gård/utemiljö | 0 | 126 250 |
| | Garage/parkering | -12 000 | 231 500 |
| | | 834 082 | 1 854 784 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Driftkostnader forts. | | |
| Taxebundna kostnader | | |
| El | 113 618 | 131 255 |
| Gas | 52 766 | 58 037 |
| Värme | 852 269 | 830 558 |
| Vatten | 119 882 | 98 705 |
| Sophämtning/renhållning | 120 053 | 104 065 |
| | 1 258 588 | 1 222 620 |
| Övriga driftkostnader | | |
| Försäkring | 79 836 | 67 659 |
| Kabel-TV | 113 530 | 105 635 |
| Bredband | 0 | 4 384 |
| | 193 366 | 177 678 |
| Fastighetsskatt/Kommunal avgift | 110 135 | 106 715 |
| TOTALT DRIFTKOSTNADER | 3 409 996 | 4 491 243 |
| Not 5 | 2020 | 2019 |
| ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Medlemsinformation | 1 059 | 767 |
| Tele- och datakommunikation | 10 808 | 8 841 |
| Föreningskostnader | 1 438 | 9 698 |
| Styrelseomkostnader | 3 344 | 4 167 |
| Fritids- och trivselkostnader | 22 539 | 0 |
| Förvaltningsarvode | 110 072 | 108 386 |
| Administration | 23 932 | 14 639 |
| Korttidsinventarier | 3 990 | 0 |
| Konsultarvode | 143 294 | 59 560 |
| Tidningar facklitteratur | 936 | 0 |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För | 6 470 | 6 340 |
| | 327 883 | 212 398 |
| Not 6 | 2020 | 2019 |
| PERSONALKOSTNADER | | |
| Anställda och personalkostnader | | |
| Föreningen har inte haft någon anställd. | | |
| Följande ersättningar har utgått | | |
| Styrelse och revisor | 69 500 | 74 000 |
| Övriga arvoden | 53 000 | 28 725 |
| Sociala kostnader | 15 603 | 20 421 |
| | 138 103 | 123 146 |
| Not 7 | 2020 | 2019 |
| AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnad | 996 428 | 996 428 |
| Markanläggning | 10 613 | 10 613 |
| | 1 007 041 | 1 007 041 |

| Not 8 | BYGGNADER OCH MARK | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
| | Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| | Vid årets början | 148 442 000 | 148 442 000 |
| | Utgående anskaffningsvärde | 148 442 000 | 148 442 000 |
| | Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| | Vid årets början | -8 427 703 | -7 420 662 |
| | Årets avskrivningar enligt plan | -1 007 041 | -1 007 041 |
| | Utgående avskrivning enligt plan | -9 434 744 | -8 427 703 |
| | Planenligt restvärde vid årets slut | 139 007 256 | 140 014 297 |
| | I restvärdet vid årets slut ingår mark med | 40 000 000 | 40 000 000 |
| | Taxeringsvärde | | |
| | Taxeringsvärde byggnad | 92 725 000 | 92 725 000 |
| | Taxeringsvärde mark | 45 000 000 | 45 000 000 |
| | | 137 725 000 | 137 725 000 |
| | Uppdelning av taxeringsvärde | | |
| | Bostäder | 136 000 000 | 136 000 000 |
| | Lokaler | 1 725 000 | 1 725 000 |
| | | 137 725 000 | 137 725 000 |
| Not 9 | ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Insats Bostadsrätterna Sverige | 3 500 | 3 500 |
| | | 3 500 | 3 500 |
| Not 10 | ÖVRIGA FORDRINGAR | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Skattekonto | 429 | 429 |
| | Skattefordran | 0 | 1 969 |
| | Klientmedel hos SBC | 2 084 373 | 1 651 198 |
| | | 2 084 802 | 1 653 596 |
| Not 11 | FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| | Vid årets början | 4 546 380 | 4 546 380 |
| | Reservering enligt stadgar | 146 380 | 146 380 |
| | Reservering enligt stämmobeslut | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stadgar | 0 | 0 |
| | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -146 380 | -146 380 |
| | Vid årets slut | 4 546 380 | 4 546 380 |

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| | Räntesats 2020-12-31 | Belopp 2020-12-31 | Belopp 2019-12-31 | Villkors- ändringsdag |
|--|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| SEB | | 0 | 14 092 000 | Löst |
| SEB | | 0 | 20 000 000 | Löst |
| SEB | | 0 | 20 000 000 | Löst |
| Nordea | | 0 | 21 050 600 | Löst |
| SEB | 0,830 % | 18 500 000 | 0 | 2026-10-28 |
| SEB | 0,290 % | 18 500 000 | 0 | 2021-10-28 |
| SEB | 0,380 % | 38 040 000 | 0 | 2021-10-28 |
| Summa skulder till kreditinstitut | | 75 040 000 | 75 142 600 | |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | | 0 | 0 | |
| | | 75 040 000 | 75 142 600 | |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 540 000 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

| | Förening betalar | Nordea betalar | Nominellt belopp | Förfallodag/ löper till |
|--|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------------|
| Nordea | 3,890 % | -0,095 % | 13 471 900 | 2021-07-12 |
| Summa lån som omfattas av ränteswapar | | | 13 471 900 | |

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2020-12-31 var -396 494 kr (f å -1 092 729kr). Marknadsvärdet på ränteswapar förändras med anledningen av förändrade marknadsräntor och kvarvarande löptid, men värdet vid förfallodagen är noll. Eftersom föreningen avser att behålla ingångna kontrakt till förfallodagen så bokförs inte marknadsvärdet eller värdeförändringen.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 80 198 900 | 80 198 900 |

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Arvoden | 37 050 | 26 400 |
| Sociala avgifter | 11 641 | 14 201 |
| Ränta | 124 952 | 175 010 |
| Avgifter och hyror | 490 207 | 486 575 |
| | 663 850 | 702 186 |

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2021 avslutas de arbeten på Gula Villan som påbörjades hösten 2020.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

LUND den 15/4 2021



Bror Urban Sandén
Ordförande



Lola Danielsson
Ledamot



Bertil Hedsund
Ledamot



Marianne Källman
Ledamot



Bengt Särnstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 2021



Svante Berglund
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Villa Sunna, org.nr 7164-6561

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Villa Sunna för år 2020

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat samt styrelsens förvaltning för Brf Villa Sunna för år 2020.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 19 april 2021



Svante Berglund
Aukt revisor emeritus

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se