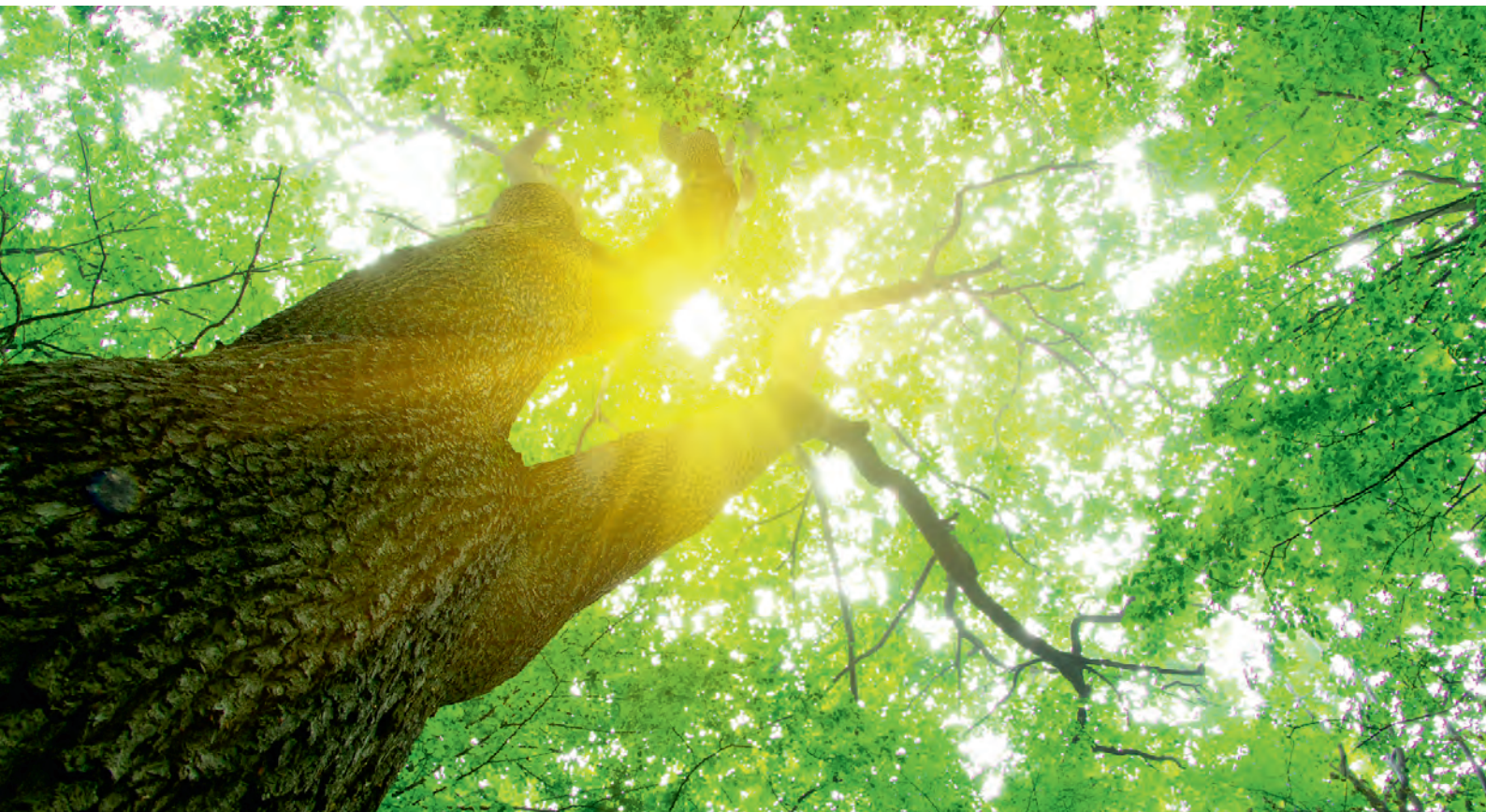




# 2021

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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utan 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Villa Sunna

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 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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

Ole Ossian Elgström	Ordförande
Magnus Ask Olsson	Ledamot
Lola Danielsson	Ledamot
Bertil Hedsund	Ledamot
Bengt Särnstrand	Ledamot

Carl-Johan Axskjöld	Suppleant
Tomas Claesson	Suppleant
Karl-Gustav Friström	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carl-Johan Axskjöld, Tomas Claesson, Lola Danielsson, Karl-Gustav Friström, Bertil Hedsund och Bengt Särnstrand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisorer

Viveca Hanholt  
Elisabet Joelson

Ordinarie Extern  
Suppleant Intern

Innecta AB

### Valberedning

Ingrid Ledebo  
Claes-Göran Persson  
Ingegerd Wennerbeck

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lunds Östra 2	1999	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.

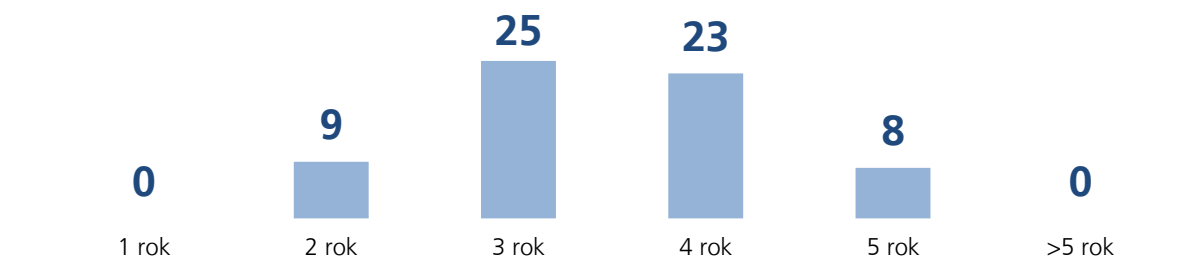
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 298 m<sup>2</sup>, varav 7 319 m<sup>2</sup> utgör boyta och 979 m<sup>2</sup> 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
Underhåll Ventilation	2021
Renovering av hissar	2021

Planerat underhåll	År
Renovering av Gula Villan	2021-2024
Uppgradering av Laddstoppar	2022
Uppgradering av Golvärme	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Tele2
Internet uppkopplingstyp	Kabel
Teknisk förvaltning	Vetrankraft 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 2021 och kostnaderna har varit lägre än den budget som fastställdes under hösten 2020. Likviditeten är mycket god och vi kunde sänka månadsavgifterna med 10% från och med den 1 januari 2020.

Vi har under året avslutat det sista SWAP avtal på 14 MSEK hos Nordea. 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 2 år till en ränta av 0,47% och har sedan tidigare bundet 25% av lånen under ytterligare 5 år en ränta av 0,83%. Den genomsnittliga räntan på hela lånebeloppet har under året varit 1,04 %. Kontakten med Nordea och SEB upprätthålls fortlöpande av representanter för styrelsen, liksom diskussioner med vår revisor, Svante Berglund.

Resultatet för 2021 är runt 0,4 MSEK bättre än budget, vilket till största delen beror på att renoveringen av våra hissar kunde göras under budgeterad kostnad och att vi inte behövde utnyttja de reserver vi hade satt av för oförutsedda kostnader.

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 enligt budget. De planerade arbetena med hissar och renovering av Gula Villan har naturligtvis påverkat kassaflödet negativt neder året, och vi är nu tillbaka på den nivå som vi var tidigare och som vi skall försöka hålla framöver.

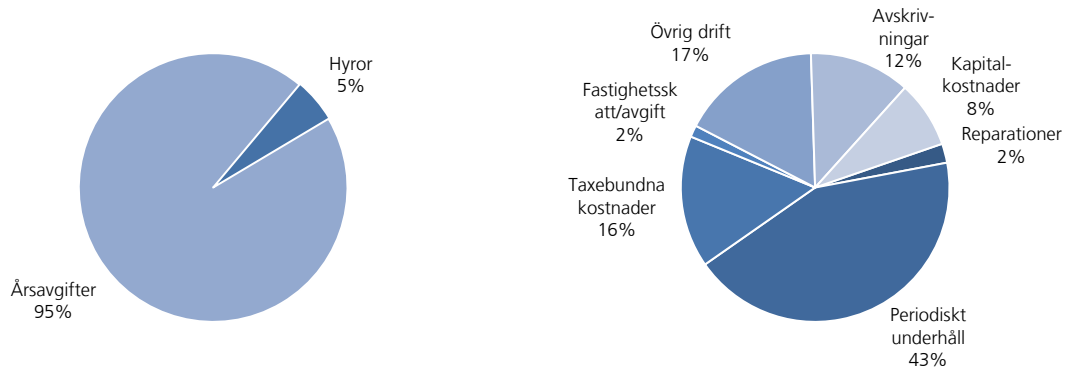
Föreningen arbetar med en 5 års långtidsbudget som inkluderar det periodiska underhållet vilken är utarbetad av externa konsulter. Vi planerar inga förändringar av avgifterna eller vår likviditet under perioden.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>8 033 989</b>	<b>7 499 686</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 014 295	6 135 782
Finansiella intäkter	12 545	12 179
Minskning kortfristiga fordringar	3 909	0
Ökning av kortfristiga skulder	275 457	0
	<b>6 306 206</b>	<b>6 147 961</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	6 575 106	3 875 982
Finansiella kostnader	662 885	1 283 775
Ökning av kortfristiga fordringar	0	11 985
Minskning av långfristiga skulder	100 000	102 600
Minskning av kortfristiga skulder	0	339 317
	<b>7 337 991</b>	<b>5 613 658</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 002 204</b>	<b>8 033 989</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-1 031 785</b>	<b>534 303</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Verksamheten i föreningen har även detta år präglats av pandemin. Under våren avhölls styrelsens sammanträden digitalt via zoom. Under hösten kunde dock mötena hållas på vanligt sätt. Även den ordinarie bolagsstämman kunde avhållas, om än med restriktioner vad avser avstånd mellan deltagarna och med möjlighet närvara genom ombud. Sammanlagt var 29 lägenheter representerade.

Uthyrningen av gemensamhetslokalen, Gula villan, har varit stoppad under året på grund av smittorisk. Likaså har det mesta av gemensamma medlemsaktiviteter ställts in. Föreningen har utnyttjat avsaknaden av ordinarie verksamhet till att låta utföra en omfattande inre renovering av villan. Rummen har snyggats till och målats om. Ljudabsorberande plattor har satts upp i stora möteslokalen. Nya stolar och bord har inköpts. En del av lokalen har omskapats för att få mer utrymme för samvaro och diskussioner. Byggnadens ventilationssystem har setts över och effektiviserats. Under året har också de yttre arbeten som inleddes 2020 färdigställts, inklusive två nya trappor och ny nedgång till källaren.

Under året genomfördes de sista arbetena med renovering och uppgradering av hissarna i den fem bostadshusen. Under hösten företogs en genomgång, rensning och justering av husens ventilationssystem.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st  
Överlåtelse under året: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100  
Tillkommande medlemmar: 7  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	774	773	860	860
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 239	10 253	10 267	10 267
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	14	16	15
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	111	109	107	121
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	12	14
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	80	155	258	282
Soliditet (%)	48	48	48	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 218	-19	-1 083	-687
Nettoomsättning (tkr)	6 014	6 045	6 838	6 800

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 7 319 m<sup>2</sup> bostäder och 979 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	67 901 100	0	0	67 901 100
Fond för yttre underhåll	4 546 380	146 380	-146 380	4 546 380
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>72 447 480</b>	<b>146 380</b>	<b>-146 380</b>	<b>72 447 480</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-1 256 107	-146 380	127 544	-1 237 271
Årets resultat	-2 218 192	-2 218 192	18 836	-18 836
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 474 298</b>	<b>-2 364 572</b>	<b>146 380</b>	<b>-1 256 107</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>68 973 182</b>	<b>-2 218 192</b>	<b>0</b>	<b>71 191 373</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 218 192
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 109 727
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 380
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 474 299</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats

**att i ny räkning överförs**

146 380
<b>-3 327 919</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	6 013 895	6 045 196
Övriga rörelseintäkter	Not 3	400	90 586
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 014 295</b>	<b>6 135 782</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-6 223 280	-3 409 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 578	-327 883
Personalkostnader	Not 6	-159 248	-138 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 041	-1 007 041
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 582 146</b>	<b>-4 883 022</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 567 852</b>	<b>1 252 760</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 545	12 179
Räntekostnader och liknande resultatposter		-662 885	-1 283 775
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-650 340</b>	<b>-1 271 596</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-2 218 192</b>	<b>-18 836</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-2 218 192</b>	<b>-18 836</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,14	138 000 216	139 007 256
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>138 000 216</b>	<b>139 007 256</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>138 003 716</b>	<b>139 010 756</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	13 954
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 995 209	2 084 802
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 995 209</b>	<b>2 098 756</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	5 017 469	5 949 616
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 017 469</b>	<b>5 949 616</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 012 678</b>	<b>8 048 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>145 016 394</b>	<b>147 059 128</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		67 901 100	67 901 100
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 546 380	4 546 380
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 447 480</b>	<b>72 447 480</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 256 107	-1 237 271
Årets resultat		-2 218 192	-18 836
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 474 298</b>	<b>-1 256 107</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 973 182</b>	<b>71 191 373</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	74 940 000	75 040 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>74 940 000</b>	<b>75 040 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		559 128	162 494
Skatteskulder		3 361	1 411
Övriga skulder		318	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	540 405	663 850
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 103 212</b>	<b>827 755</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>145 016 394</b>	<b>147 059 128</b>

## 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 anspråktagande 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	105 år/ 996 428 kr	105 år/ 996 428 kr
Markanläggning	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	5 666 293	5 659 924
Hyror parkering	900	2 100
Hyror garage	301 400	298 513
Hyror förråd	17 200	18 000
Elintäkter laddstolpe	6 335	1 013
Gemensamhetslokal	18 100	60 800
Avgift andrahandsuthyrning	3 570	4 730
Öresutjämning	97	116
	<b>6 013 895</b>	<b>6 045 196</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	0	43 980
Försäkringsersättning	0	39 341
Återbäring försäkringsbolag	0	5 246
Övriga intäkter	400	2 019
	<b>400</b>	<b>90 586</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	340 232	250 130
	Fastighetsskötsel beställning	15 975	6 632
	Fastighetsskötsel gård beställning	17 212	61 237
	Snöröjning/sandning	76 175	26 250
	Städning entreprenad	110 877	59 715
	Städning enligt beställning	11 136	1 444
	Mattvätt/Hyrmattor	24 230	19 988
	Hissbesiktning	0	6 056
	Bevakning	0	2 163
	Gemensamma utrymmen	95 020	41 702
	Gård	32 212	4 167
	Serviceavtal	84 341	59 973
	Förbrukningsmateriel	10 334	10 508
	Teleport/hissanläggning	8 429	8 144
	Brandskydd	8 389	44 301
	Fordon	500	0
		<b>835 060</b>	<b>602 408</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	34 563
	Entré/trapphus	0	14 188
	Lås	8 134	44 236
	VVS	48 731	13 786
	Ventilation	6 300	30 646
	Elinstallationer	22 499	162 194
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 346	10 087
	Hiss	6 146	0
	Huskropp utvändigt	0	2 333
	Fasad	0	754
	Mark/gård/utemiljö	66 713	0
	Garage/parkering	11 546	50 876
	Skador/klotter/skadegörelse	11 474	0
	Vattenskada	0	47 755
		<b>187 889</b>	<b>411 417</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	0	401 750
	Gemensamma utrymmen	962 590	0
	Entré/trapphus	180 811	0
	Ventilation	161 239	0
	Elinstallationer	50 000	72 781
	Hiss	2 215 906	254 813
	Huskropp utvändigt	0	82 500
	Tak	0	34 238
	Garage/parkering	0	-12 000
		<b>3 570 546</b>	<b>834 082</b>

<b>Driftskostnader forts.</b>			
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El		150 894	113 618
Gas		65 950	52 766
Värme		856 350	852 269
Vatten		128 233	119 882
Sophämtning/renhållning		110 239	120 053
		<b>1 311 666</b>	<b>1 258 588</b>
<b>Övriga driftkostnader</b>			
Försäkring		91 585	79 836
Kabel-TV		114 448	113 530
		<b>206 033</b>	<b>193 366</b>
<b>Fastighetskatt/Kommunal avgift</b>		<b>112 085</b>	<b>110 135</b>
<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>		<b>6 223 280</b>	<b>3 409 996</b>
<hr/>			
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Medlemsinformation	0	1 059
	Tele- och datakommunikation	10 141	10 808
	Föreningskostnader	3 354	1 438
	Styrelseomkostnader	3 514	3 344
	Fritids- och trivselkostnader	10 520	22 539
	Förvaltningsarvode	112 448	110 072
	Administration	9 269	23 932
	Korttidsinventarier	12 124	3 990
	Konsultarvode	24 667	143 294
	Tidningar facklitteratur	0	936
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 540	6 470
		<b>192 578</b>	<b>327 883</b>
<hr/>			
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och revisor	78 500	69 500
	Övriga arvoden	57 000	53 000
	Sociala kostnader	23 748	15 603
		<b>159 248</b>	<b>138 103</b>
<hr/>			
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Byggnad	996 428	996 428
	Markanläggning	10 613	10 613
		<b>1 007 041</b>	<b>1 007 041</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	148 442 000	148 442 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>148 442 000</b>	<b>148 442 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 434 744	-8 427 703
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 007 041	-1 007 041
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 441 784</b>	<b>-9 434 744</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>138 000 216</b>	<b>139 007 256</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	92 725 000	92 725 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	45 000 000
		<b>137 725 000</b>	<b>137 725 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	136 000 000	136 000 000
	Lokaler	1 725 000	1 725 000
		<b>137 725 000</b>	<b>137 725 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Skattkonto	429	429
	Klientmedel hos SBC	1 984 735	2 084 373
	Fordringar	2 561	0
	Fordringar kreditfakturer	7 483	0
		<b>1 995 209</b>	<b>2 084 802</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	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
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 546 380</b>	<b>4 546 380</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,830 %	18 500 000	18 500 000	2026-10-28
SEB	0,470 %	18 500 000	18 500 000	2023-10-28
SEB	0,300 %	37 940 000	38 040 000	2023-10-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>74 940 000</b>	<b>75 040 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>74 940 000</b>	<b>75 040 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 74 940 000 kr.

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.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	<b>Förening betalar</b>	<b>Nordea betalar</b>	<b>Nominellt belopp</b>	<b>Förfallodag/ löper till</b>
Nordea	3,890 %	-0,095 %	0	2021-07-12
<b>Summa lån som omfattas av ränteswapar</b>			0	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2021-12-31 var 0 kr (f å -396 494kr). 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

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	80 198 900	80 198 900

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Arvoden	37 250	37 050
Sociala avgifter	11 704	11 641
Ränta	10 092	124 952
Avgifter och hyror	481 359	490 207
	<b>540 405</b>	<b>663 850</b>



## **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

I början av 2021 färdigställdes renoveringen av Gula Villan och den externa uthyrningen återupptogs i mars efter att pandemins restriktioner upphörde.

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 / 2022

Ole Elgström  
Ordförande

Magnus Ask Olsson  
Ledamot

Lola Danielsson  
Ledamot

Bertil Hedsund  
Ledamot

Bengt Särnstrand  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Viveca Hanholt  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Villa Sunna, 716439-6561. För räkenskapsåret 2021 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2022-04-13

Viveca Hanholt

# 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)