

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 2019.

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 att sänkas.

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

Sten Forsler	Ordförande
Bertil Hedsund	Ledamot
Marianne Källman	Ledamot
Lola Olin Danielsson	Ledamot
Bengt Särnstrand	Ledamot

Tomas Claesson	Suppleant
Karl-Gustav Friström	Suppleant
Gunther Helms	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Sten Forsler, Karl-Gustav Friström, Bertil Hedsund, Lola Olin Danielsson och Bengt Särnstrand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Svante Berglund
Jakob Ekman

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Tremissis AB

Valberedning

Ingrid Ledebo
Claes-Göran Persson
Ingegerd Wennerbeck

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-18.

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

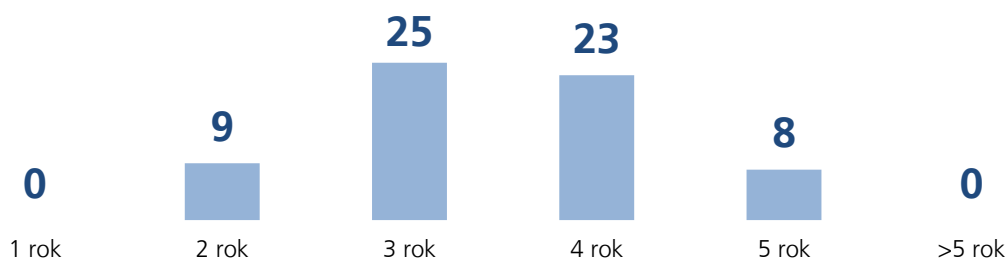
Fastigheten bebyggdes 1998 och består av 5 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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
Byte av entré portar	2019
Installation av ladd stolpar för el-bilar	2019
Reparation av Grund Hus nr2	2019
Byggt om Lekplats till Pergola	2019

Planerat underhåll	År
Renovering av hissar	2020/2021
Renovering av Gula Villan	2020-2024

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Internet uppkopplingstyp	Kabel
Teknisk förvaltning	Clifa Service AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kraftringen AB	Fjärrvärme
Kraftringen AB	El

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi har varit fortsatt stabil under 2019 och kostnaderna har varit lägre än den budget som fastställdes under hösten 2018. Likviditeten är mycket god och vi har sänkt 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 eftersom SWAP avtal avslutas under 2020 och 2021.

Vi har under 2019 beslutat vi att flytta de rörliga lånen från Nordea till SEB. Detta har medfört en väsentlig sänkning av räntenivån på de rörliga lånen. Vi har kvar ett bundet lån samt två SWAP avtal i Nordea. Det återstående lånet planeras att överföras till SEB under 2020 och SWAP avtalen med Nordea avslutas under 2020 och 2021.

Den främsta orsaken till det positiva resultatet är att ränteläget fortsatt vara lågt under hela 2019. Den genomsnittliga räntan har varit 0,96%. Låneportföljen på 75 miljoner är nu placerad med 53 miljoner hos SEB till en rörlig ränta kopplad till Stibor. Ett lån på 21 miljoner med fast ränta av 1,05% ligger kvar hos Nordea fram till september 2020.

Av den totala lånesumman är 45 % bunden med SWAP-avtal som löper fram till 2020 (20 milj.) respektive 2021 (14milj.). Räntekostnaden för dessa lån påverkats negativt av den fallande styrräntan. För mer detaljerad information om detta se not 14. Den genomsnittliga räntan på hela lånebeloppet har under året varit 2,89 %.

Kontakten med Nordea och SEB upprätthålls fortlöpande av representanter för styrelsen, liksom diskussioner med vår revisor, Svante Berglund.

Under 2014 infördes nya avskrivningsregler för bostadsrättsföreningar. Från 2015 tillämpas nu en avskrivningstid på 120 år vilket medför 1 miljon kr. Den ökade avskrivningen påverkar resultatet, men eftersom den inte berör kassaflödet så behöver månadsavgifterna inte höjas. Avskrivningen påverkar istället värdet på vår fastighet som nu sänks med 1 miljon kr om året, vilket framgår av balansräkningen.

Under 2019 har vi genomfört planerat underhåll av bland annat renovering av fasaden på hus 2, bytt entré portar, byggt en pergola på gamla lekplatsen, installerat ladd stolpar i garage till en total kostnad på 1,8 miljoner. Vi har kunnat göra detta utan att belasta fonden för yttre underhåll.

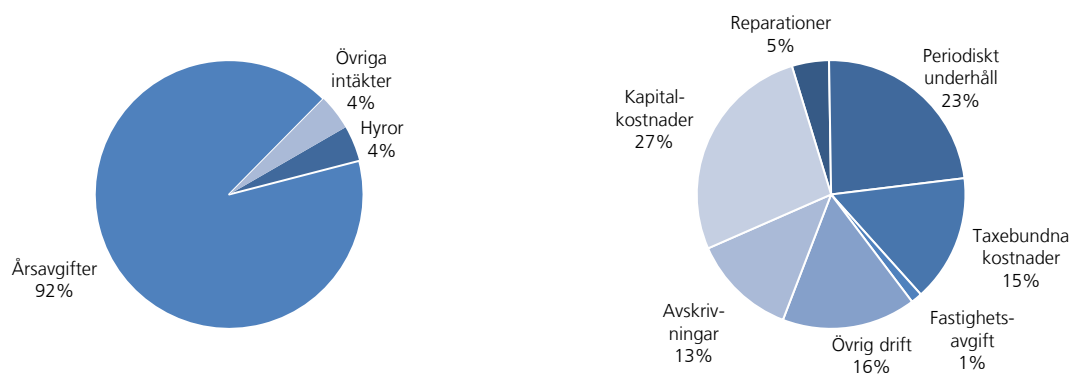
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 600 804	6 105 476
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	6 885 479	6 873 003
Finansiella intäkter	8 081	15 443
Minskning kortfristiga fordringar	18 608	1 003 566
Ökning av kortfristiga skulder	0	281 606
	6 912 168	8 173 618
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	4 826 787	4 231 052
Finansiella kostnader	2 142 291	2 337 238
Minskning av långfristiga skulder	0	110 000
Minskning av kortfristiga skulder	44 209	0
	7 013 287	6 678 290
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	7 499 686	7 600 804
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-101 118	1 495 328

*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 1 377 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

Ett antal underhålls- och förbättringsprojekt har genomförts under 2019. Socklarna på Hus 1 och Hus 2 har reparerats. Därmed har sockelskadorna på alla fem husen reparerats. I samband med att sockeln åtgärdades har alla fem husen fått förbättrad avrinning från regnskyddet ovanför entréportarna. I garaget har sex platser fått laddstolpar. Det är förberett för ytterligare sex platser. Under 2020 har även installerats ny belysning i garaget. Gästlägenheten i Hus 1 har förbättrats med ny entrédörr, klinkers på golvet och målning. I samband med det har brandsäkerheten för både gästlägenheten och garaget uppdaterats och godkänts. Nödutgångarna har kontrollerats och nya nödutgångsskyltar har satts upp. Entréportarna till alla fem husen har bytts ut till nya stabilare och säkrare portar. Lekplatsen har tagits bort och ersatts av en pergola med uteplats. I Gula Villan finns en gemensamhetslokal som hyrs ut både till medlemmar och externt. Uthyrningen sköts av tre st villavårdar. Villan är mycket populär och har under 2019 varit uthyrd vid 52 tillfällen (22 internt, 30 externt).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 65 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 15
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	860	860	860	860
Hyror/m ² hyresrättsyta	0	0	3	12
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 267	10 267	10 282	10 297
Elkostnad/m ² totalyta	16	15	13	13
Värmekostnad/m ² totalyta	107	121	113	117
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	14	13	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	258	282	260	265
Soliditet (%)	48	49	49	49
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 083	-687	712	359
Nettoomsättning (tkr)	6 838	6 800	6 827	6 719

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	-154 713	-146 380	-540 505	532 172
Årets resultat	-1 082 558	-1 082 558	686 885	-686 885
S:a ansamlad förlust	-1 237 271	-1 228 938	146 380	-154 713
S:a eget kapital	71 210 209	-1 082 558	0	72 292 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 082 558
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 333
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 380
summa balanserat resultat	-1 237 271

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

146 380
-1 090 891

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 838 333	6 799 838
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 146	73 165
Summa rörelseintäkter		6 885 479	6 873 003
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-4 491 243	-3 814 104
Övriga externa kostnader	Not 5	-212 398	-316 563
Personalkostnader	Not 6	-123 146	-100 385
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 007 041	-1 007 041
Summa rörelsekostnader		-5 833 827	-5 238 093
RÖRELSERESULTAT		1 051 652	1 634 910
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 081	15 443
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 142 291	-2 337 238
Summa finansiella poster		-2 134 210	-2 321 795
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 082 558	-686 885
ÅRETS RESULTAT		-1 082 558	-686 885

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	140 014 297	141 021 338
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		140 014 297	141 021 338
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 017 797	141 024 838
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	3
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 653 596	2 738 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	16 068
Summa kortfristiga fordringar		1 653 596	2 754 566
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		5 848 488	4 867 244
Summa kassa och bank		5 848 488	4 867 244
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		7 502 084	7 621 810
SUMMA TILLGÅNGAR		147 519 881	148 646 648

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		67 901 100	67 901 100
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 546 380	4 546 380
Summa bundet eget kapital		72 447 480	72 447 480
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-154 713	532 172
Årets resultat		-1 082 558	-686 885
Summa ansamlad förlust		-1 237 271	-154 713
SUMMA EGET KAPITAL		71 210 209	72 292 767
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	75 142 600	75 032 600
Summa långfristiga skulder		75 142 600	75 032 600
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	0	110 000
Leverantörsskulder		464 886	328 691
Skatteskulder		0	40
Övriga skulder		0	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	702 186	881 344
Summa kortfristiga skulder		1 167 072	1 321 281
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		147 519 881	148 646 648

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 årsbokslutet. 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	2019	2018
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

	2019	2018
Årsavgifter	6 295 505	6 296 539
Hyror garage	278 100	274 200
Hyror förråd	18 200	17 000
Gemensamhetslokal	232 150	211 950
Avgift andrahandsuthyrning	14 227	0
Öresutjämning	151	149
	6 838 333	6 799 838

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Extra statligt stöd	46 500	0
Försäkringsersättning	0	67 342
Återbäring försäkringsbolag	0	5 507
Övriga intäkter	646	316
	47 146	73 165

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	127 500	127 500
	Fastighetsskötsel beställning	7 416	3 050
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	231 372	231 372
	Fastighetsskötsel gård beställning	82 698	37 044
	Snöröjning/sandning	20 103	47 480
	Städning entreprenad	32 200	32 550
	Städning enligt beställning	0	481
	Hissbesiktning	19 188	6 150
	Gemensamma utrymmen	120 879	127 864
	Gård	10 037	5 839
	Serviceavtal	71 515	65 733
	Förbrukningsmateriel	19 348	10 635
	Teleport/hissanläggning	7 650	7 125
	Störningsjour och larm	10 213	0
	Brandskydd	15 822	4 789
		775 941	707 611
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	1 680
	Tvättstuga	0	1 210
	Sophantering/återvinning	1 023	0
	Källare	39 038	0
	Entré/trapphus	17 645	26 725
	Lås	8 769	5 673
	Installationer	3 000	12 500
	VVS	45 345	38 472
	Värmeanläggning/undercentral	21 513	6 250
	Ventilation	27 125	69 206
	Elinstallationer	40 312	9 614
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	31 242	10 397
	Hiss	4 375	3 719
	Fasad	5 290	5 250
	Fönster	21 875	263
	Balkonger/altaner	6 848	0
	Mark/gård/utemiljö	77 913	65 430
	Garage/parkering	1 433	3 256
	Skador/klotter/skadegörelse	759	110 405
		353 505	370 050
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	818 600	457 764
	Gemensamma utrymmen	138 942	0
	Entré/trapphus	454 086	0
	Värmeanläggning	0	657 319
	Ventilation	85 406	0
	Mark/gård/utemiljö	126 250	0
	Garage/parkering	231 500	0
		1 854 784	1 115 083

Driftskostnader forts.		
Taxebundna kostnader		
El	131 255	127 977
Gas	58 037	56 776
Värme	830 558	945 362
Vatten	98 705	118 541
Sophämtning/renhållning	104 065	100 094
	1 222 620	1 348 750
Övriga driftkostnader		
Försäkring	67 659	64 981
Kabel-TV	105 635	101 893
Bredband	4 384	1 471
	177 678	168 345
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	106 715	104 265
TOTALT DRIFTKOSTNADER	4 491 243	3 814 104
Not 5	2019	2018
ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Medlemsinformation	767	2 533
Tele- och datakommunikation	8 841	8 972
Hysesförluster	0	1
Föreningskostnader	9 698	16 026
Styrelseomkostnader	4 167	3 917
Förvaltningsarvode	108 386	105 060
Administration	14 639	9 546
Korttidsinventarier	0	269
Konsultarvode	59 560	164 019
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 340	6 220
	212 398	316 563
Not 6	2019	2018
PERSONALKOSTNADER		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och externrevisor	74 000	74 000
Övriga arvoden	28 725	0
Sociala kostnader	20 421	26 385
	123 146	100 385
Not 7	2019	2018
AVSKRIVNINGAR		
Byggnad	996 428	996 428
Markanläggning	10 613	10 613
	1 007 041	1 007 041

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-7 420 662	-6 413 622
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 007 041	-1 007 041
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 427 703	-7 420 662
	Planenligt restvärde vid årets slut	140 014 297	141 021 338
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	40 000 000	40 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	92 725 000	88 732 000
	Taxeringsvärde mark	45 000 000	42 000 000
		137 725 000	130 732 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	136 000 000	129 000 000
	Lokaler	1 725 000	1 732 000
		137 725 000	130 732 000
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	146 131	146 131
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	146 131	146 131
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-146 131	-146 131
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-146 131	-146 131
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	429	436
	Skattefordran	1 969	4 499
	Klientmedel hos SBC	1 651 198	2 733 560
		1 653 596	2 738 495

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Försäkringsersättning	0	16 068
		0	16 068

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 546 380	4 400 000
	Reservering enligt stadgar	146 380	146 380
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-146 380	0
	Vid årets slut	4 546 380	4 546 380

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	1,150 %	0	20 000 000	Löst
	Nordea	1,150 %	0	20 000 000	Löst
	Nordea	1,050 %	21 050 600	21 050 600	2020-09-16
	Nordea	0,750 %	0	14 092 000	Löst
	SEB	0,620 %	14 092 000	0	2020-10-28
	SEB	0,620 %	20 000 000	0	2020-10-28
	SEB	0,620 %	20 000 000	0	2020-10-28
	Summa skulder till kreditinstitut		75 142 600	75 142 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-110 000	
			75 142 600	75 032 600	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 75 142 600 kr.

RÄNTESWAP KONTRAKT

	Förening betalar	Nordea betalar	Nominellt belopp	Förfallodag/ löper till
Nordea	4,320 %	-0,016 %	20 000 000	2020-03-16
Nordea	3,890 %	-0,095 %	13 802 000	2021-07-12
	Summa lån som omfattas av ränteswapar		33 967 000	

Det teoretiska marknadsvärdet för föreningens ränteswapar per 2019-12-31 var -1 092 729 kr (få -2 517 298kr). 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	80 198 900	80 198 900

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Förutbetalda intäkter	0	46 500
	Arvoden	26 400	28 500
	Sociala avgifter	14 201	8 954
	Ränta	175 010	249 819
	Avgifter och hyror	486 575	547 571
		702 186	881 344

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

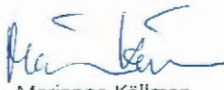
LUND den 27/3 2020



Sten Forsler
Ordförande



Bertil Hedsund
Ledamot



Marianne Källman
Ledamot



Lola Olin Danielsson
Ledamot



Bengt Särnstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/4 2020



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 2019.

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 2019 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 2019.

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 revisionsmed 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 ersättningsskyldig 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 disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Lund den 7 april 2020



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