

Årsredovisning

HSB Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund
Org nr: 745000-1974

2022-01-01 – 2022-12-31



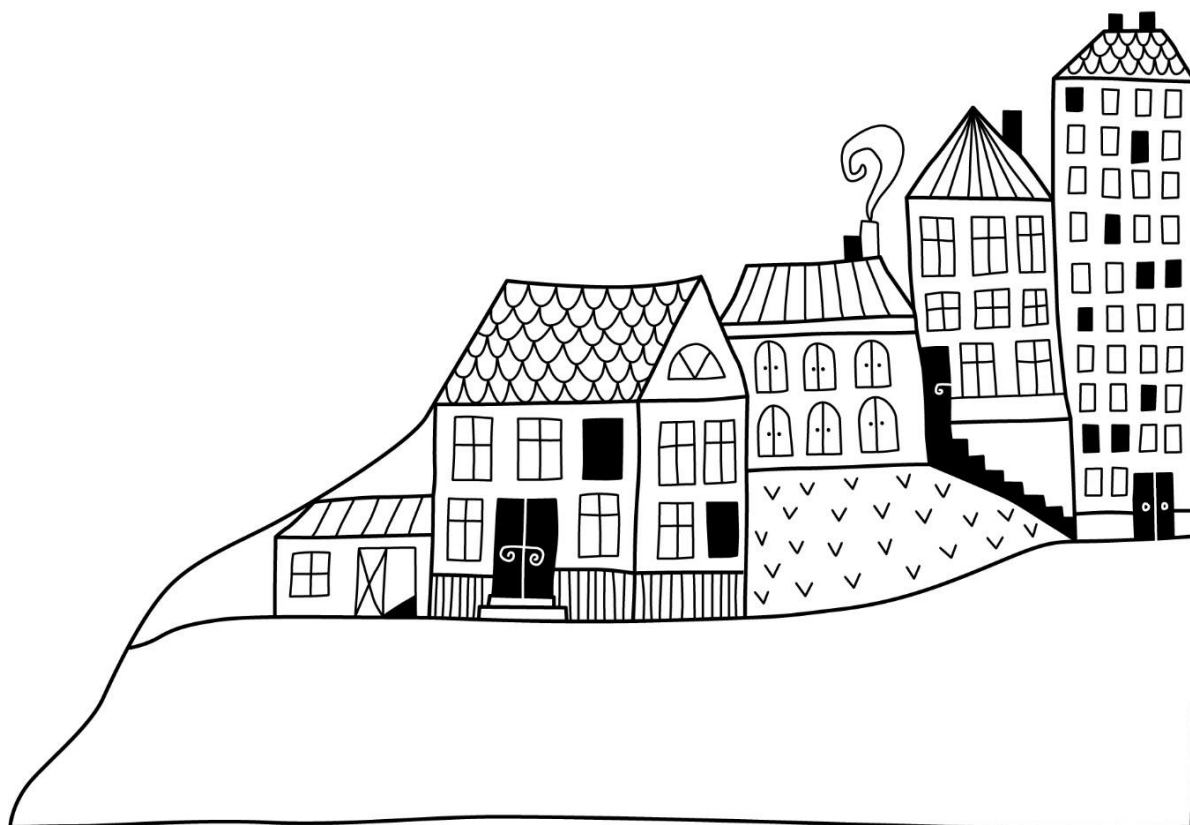
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening
Ljungelden i Lund får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Lunds Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-08-15 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-02. Årets resultat på 7 214 tkr är något bättre än året innan, detta trots ökande räntor. Anledningen är de senaste årens amorteringar vilket minskat föreningens räntekänslighet.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat något, bland annat på grund av minskade värmekostnader, men även minskade underhållskostnader. Det är naturligt att underhållskostnader pendlar mellan åren.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 103% till 173%.

I resultatet ingår avskrivningar med 4 491 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 11 705 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Tordönet 1, med adresserna Sunnaväg 14 A-S, Åskan 1 med adresserna Virvelvindsvägen 4 A-P och Mullret 1 med adresserna Tordönsvägen 4 A-P. Dessutom äger föreningen Vindilen 2, Badvädret 3, Klostergården 1:20 och Ljungelden 1. Samtliga fastigheter innehas av föreningen med äganderätt.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i If skadeförsäkring. I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.



Lägenhetsfördelning		Dessutom tillkommer	
1 r.o.k	21	Kommersiella lokaler	26
2 r.o.k	33	MC-platser	11
3 r.o.k	308	Garage	166
4 r.o.k	72	P-platser	229
5 r.o.k	42	Laddplatser	10
>5 r.o.k	4	Kommersiella lokaler	26
Summa	480		

Total tomtarea	42 510 m ²
Total bostadsarea	41 713 m ²
Total lokalarea	3 397 m ²

Årets taxeringsvärde	916 218 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	659 700 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Öresunds Kraft	Elavtal, elkraft
Kraftringen Nät AB	Elavtal, nät
Kraftringen Nät AB	Uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	Vatten
Lunds Renhållningsverk	Renhållning
Ragnsells	Återvinning
Tele 2	TV
Telenor	Bredband
Riksbyggen Ekonomiska Förening	Ekonomisk förvaltning
Örestads Bevakning	Bevakning och jourverksamhet
Garanti-Städ	Trappstädning
Kalea Lifts AB	Serviceavtal och jour för hissar
SBH Portservice	Service garageportar
If skadeförsäkring	Fastighetsförsäkring (fullvärde)



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 1 230 och planerat underhåll för 392. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 3 223 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 77 kr/m². Den rekommenderade avsättningen enligt underhållsplanen ligger på 2 116 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 51 kr/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 116 tkr (51 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Installation av elektriska portlås med porttelefoner	2017	
Påbörjat reparation och förankring av tegelfasader.	2017	Redovisas som investering och har aktiverats under 2018.
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2017	
Rengöring av ventilationskanaler	2017	
Renovering av Cykelgarage	2017	
Upphandling av stamrenovering	2017	
fönsterbyte	2020	Redovisas som investering och har aktiverats under 2020
Relining etapp 1	2021	Redovisas som investering, och har aktiverat 2021
Måleriarbete	2021	Målning källare
Pergola Fasadarbete	2022	

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Lokaler	81 tkr
Gemensamma utrymmen	265 tkr
Huskropp utvändigt	46 tkr

Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering avloppsstammar	2021-2023	Etapp 2
Laddstolpar	2022-2023	



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Gislén	Ordförande	2024
Anna-Karin Mårtensson	Sekreterare	2023
Ulla Mallander	Vice ordförande	2024
Eva Ingvarsdotter Larsson	Vice sekreterare	2023
Bo Nilsson	Ledamot	2024
Sue Harden Mugelli	Ledamot	2024
Bengt Nyberg	Ledamot	2023
Henrik Olsson	Ledamot	2023
Stefan Engström	Ledamot utsedd av HSB Skåne	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Bakklund	Revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund	2023
Göran Persson	Förtroendevald revisor	2023
Kajsa Wickum	Förtroendevald revisorsuppleant	2023

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Margareta Bülow	2023
Gunilla Tykesson	2023
Kristoffer Lindberg	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Gunilla Gislén, Anna-Karin Mårtensson, Ulla Mallander och Bo Nilsson.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 638 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 62 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 56 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 644 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 2 %.

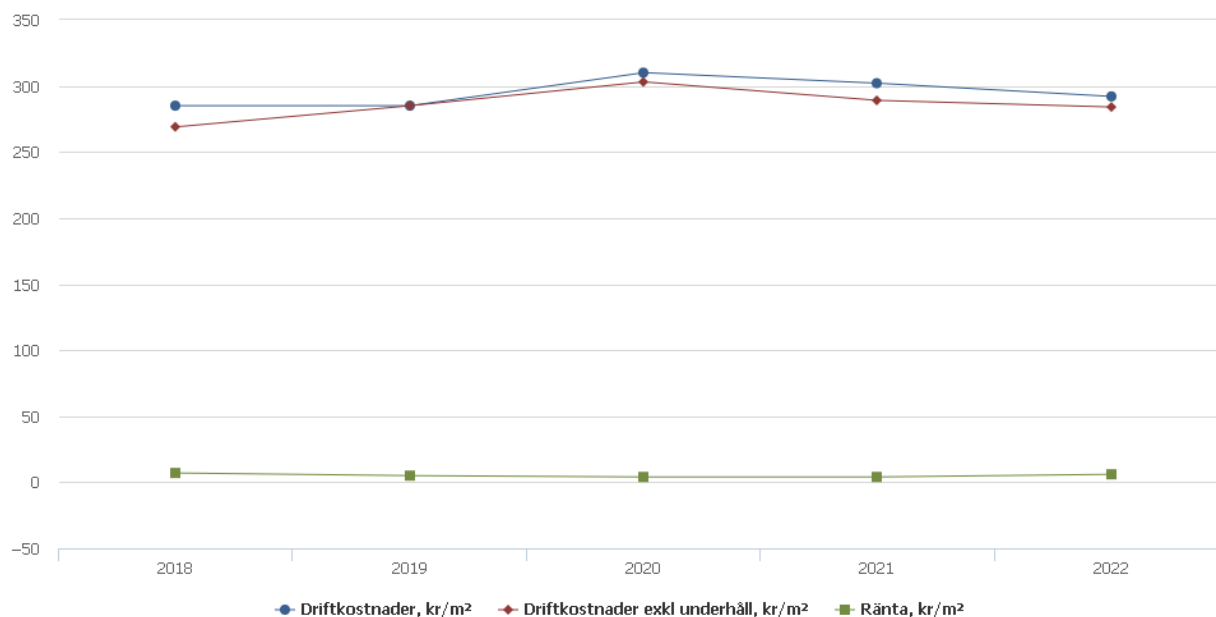
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 612 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 38 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 53 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	28 744	0	0	27 726	27 450
Resultat efter finansiella poster	7 214	7 179	2 502	8 253	8 081
Resultat exkl. avskrivningar	11 705	11 034	5 837	11 533	11 544
Resultat exkl. avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	9 589	9 046	3 673	8 133	8 142
Avsättning till underhållsfond kr/m²	47	44	48	75	75
Balansomslutning	106 934	99 041	93 369	90 144	86 789
Soliditet %	75	74	71	70	64
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande år	104	103	34	*	*
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande år	173	103	116	291	410
Driftkostnader, kr/m²	292	302	310	285	285
Driftkostnader exkl. underhåll, kr/m²	284	289	303	285	269
Ränta, kr/m²	6	4	4	5	7
Lån, kr/m²	452	462	472	481	618
Skuldkvot %	0,70	0,73	0,76	0,77	1,00

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 373 755	31 172 174	29 362 628	7 149 722
Disposition enl. årsstämmobeslut			7 149 722	-7 149 722
Reservering underhållsfond		2 116 000	-2 116 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-391 949	391 949	
Årets resultat				7 214 103
Vid årets slut	5 373 755	32 896 225	34 788 299	7 214 103

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	36 512 351
Årets resultat	7 214 103
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 116 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	391 949
Summa	42 002 402

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **42 002 402**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	28 744 283	28 193 062
Övriga rörelseintäkter	Not 3	271 794	375 116
Summa rörelseintäkter		29 016 077	28 568 178
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-13 188 809	-13 619 749
Övriga externa kostnader	Not 5	-893 142	-923 624
Personalkostnader	Not 6	-3 011 334	-2 804 185
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-4 491 256	-3 884 005
Summa rörelsekostnader		-21 584 541	-21 231 562
Rörelseresultat		7 431 535	7 336 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		56 208	6 003
Räntekostnader och liknande resultatposter		-273 303	-163 827
Summa finansiella poster		-217 095	-157 824
Resultat efter finansiella poster		7 214 440	7 178 791
Skatter			
Övriga skatter	Not 8	-337	-29 069
Årets resultat		7 214 103	7 149 722



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	89 218 739	82 663 763
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	455 514	310 603
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 11	5 679 050	10 438 548
Summa materiella anläggningstillgångar		95 353 303	93 412 914
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		95 353 803	93 413 414
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 088	7 048
Övriga fordringar		79 102	20 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	432 602	407 550
Summa kortfristiga fordringar		514 792	434 876
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	11 065 167	5 192 900
Summa kassa och bank		11 065 167	5 192 900
Summa omsättningstillgångar		11 579 958	5 627 776
Summa tillgångar		106 933 762	99 041 190



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 373 755	5 373 755
Fond för yttre underhåll		32 896 226	31 172 174
Summa bundet eget kapital		38 269 981	36 545 929
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		34 788 299	29 362 628
Årets resultat		7 214 103	7 149 722
Summa fritt eget kapital		42 002 402	36 512 351
Summa eget kapital		80 272 383	73 058 280
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	15 566 500	20 526 152
Summa långfristiga skulder		15 566 500	20 526 152
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 827 652	310 000
Leverantörsskulder		1 861 738	725 882
Skatteskulder		45 170	109 379
Övriga skulder	Not 15	668 371	640 656
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	3 691 948	3 670 842
Summa kortfristiga skulder		11 094 879	5 456 759
Summa eget kapital och skulder		106 933 762	99 041 190



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	7 214 440	7 149 722
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	4 491 256	3 884 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 705 696	11 033 727
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-79 915	475 568
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	1 120 468	-1 035 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten	12 746 249	10 473 868
Investeringsverksamheten		
Investeringar	-6 431 982	-11 608 484
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 431 982	-11 608 484
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-442 000	-442 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-442 000	-442 000
Årets kassaflöde	5 872 267	-1 576 616
Likvida medel vid årets början	5 192 900	6 769 516
Likvida medel vid årets slut	11 065 167	5 192 900
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skulden som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr.o.m. 2021 som kortfristig skuld. Jämförelseåret siffror har inte räknats om.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument är varje form av avtal som ger upphov till en finansiell tillgång, finansiell skuld eller eget kapital-instrument i ett annat företag. Detta omfattar HSB Brf Ljungelden i Lunds fall likvida medel, kundfordringar, övriga fordringar och leverantörsskulder samt övriga kortfristiga skulder.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Likvida medel

I likvida medel ingår kassa- och banktillgodohavanden.

Kundfordringar och övriga fordringar

Kundfordringar och övriga fordringar är finansiella tillgångar som inte är derivat som har fastställda eller fastställbara betalningar och som inte är noterade på en aktiv marknad. Kundfordringar och övriga fordringar har normalt en kort förväntad löptid och redovisas därför till nominellt belopp utan diskontering. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta dvs efter avdrag för nedskrivning baserade på individuell prövning per kund. Sådana nedskrivningar redovisas i rörelsens kostnader i årets resultat.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Andra finansiella skulder

Leverantörsskulder och andra skulder ingår i denna kategori.

Leverantörsskulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Leverantörsskulder har dock en kort förväntad löptid varför de vanligtvis värderas utan diskontering till nominellt belopp.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar företagets förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Viktiga bedömningar och uppskattningar

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

Följande antaganden om framtiden och andra väsentliga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen skulle kunna innebära en betydande risk för en väsentlig justering av redovisade värden för tillgångar och skulder under nästa räkenskapsår:

- De avskrivningstider som bolaget tillämpar bygger på förväntad nyttjandeperiod och restvärde för bolagets materiella anläggningstillgångar. Dessa uppskattningar kan visa sig vara väsentligt felaktiga. Dock omprövas dessa årligen varför effekten ej bör bli väsentlig för något enskilt räkenskapsår.
- Värdet på bolagets materiella anläggningsregister omprövas årligen för att identifiera eventuella nedskrivningsbehov.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden i resultatdispositionen.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna, bolagets fastighet, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.



Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme grund	Linjär	80 år
Stammar, Värme	Linjär	50 år
El	Linjär	40 år
Fasad	Linjär	50 år
Fasadförstärkning	Linjär	50 år
Yttertak	Linjär	40 år
Ventilation	Linjär	25 år
Hiss	Linjär	20 år
Inre, UH	Linjär	80 år
Tilläggsisolering (1)	Linjär	50 år
Garage (1)	Linjär	20 år
Hissar (2)	Linjär	20 år
Hissar (3)	Linjär	20 år
Tilläggsisolering (2)	Linjär	50 år
Tilläggsisolering (3)	Linjär	50 år
Låssystem	Linjär	30 år
Garage (2)	Linjär	20 år
Gym	Linjär	20 år
Inventarier och Maskiner	Linjär	5-10 år
Värmeväxlare	Linjär	20 år
Relining	Linjär	25 år
Markanläggning	Linjär	25 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	25 523 024	25 029 194
Årsavgifter, övriga	123 992	118 271
Hyror, lokaler	2 082 103	2 068 068
Hyror, garage	539 302	529 296
Hyror, p-platser	531 352	516 822
Hyror, övriga	160 917	157 547
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-2 027
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-144 749	-175 414
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 160	-17 217
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-18 589	-11 904
Rabatter	-41 498	-39 384
Elavgifter	13 589	19 810
Summa nettoomsättning	28 744 283	28 193 062

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Övriga lokalintäkter	9 600	1 400
Övriga avgifter	24 978	31 620
Övriga ersättningar	173 823	126 281
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-14
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	27 907	148 371
Övriga rörelseintäkter	35 490	40 758
Försäkringsersättningar	0	26 700
Summa övriga rörelseintäkter	271 794	375 116



Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-391 949	-595 601
Reparationer	-1 229 514	-1 021 081
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-961 300	-937 320
Försäkringspremier	-350 473	-322 590
Kabel- och digital-TV	-720 000	-720 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-76 285	-3 408
Serviceavtal	-97 332	-101 432
Obligatoriska besiktningar	-133 554	-124 339
Bevakningskostnader	-130 159	-179 230
Snö- och halkbekämpning	-19 411	-30 573
Drift och förbrukning, övrigt	-177 674	-176 078
Förbrukningsinventarier	-195 745	-137 924
Fordons- och maskinkostnader	-67 293	-44 956
Vatten	-1 222 469	-1 258 864
Fastighetsel	-1 077 270	-1 081 844
Uppvärmning	-4 759 611	-5 230 892
Sophantering och återvinning	-523 409	-633 797
Förvaltningsarvode drift	-1 055 360	-1 019 820
Summa driftskostnader	-13 188 809	-13 619 749

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-351 808	-340 745
Hyra inventarier & verktyg	-12 711	-26 023
IT-kostnader	-29 680	-13 949
Arvode, yrkesrevisor	-27 015	-28 860
Övriga förvaltningskostnader	-7 207	-21 213
Kreditupplysningar	-1 916	-15 386
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-97 703	-93 988
Representation	-27 076	-5 365
Kontorsmateriel	-76 411	-17 909
Telefon och porto	-24 205	-26 108
Medlems- och föreningsavgifter	-153 997	-153 842
Konsultarvoden	-33 987	-109 792
Bankkostnader	-3 803	-1 960
Advokat och rättegångskostnader	-34 750	-47 500
Övriga externa kostnader	-10 875	-20 984
Summa övriga externa kostnader	-893 142	-923 624



Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-1 136 662	-1 110 897
Lön till övrig personal	-517 809	-473 239
Uttagsskatt	-415 120	-383 028
Styrelsearvoden	-136 399	-94 420
Sammanträdesarvoden	-60 698	-43 516
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-45 499	-70 721
Övriga kostnadsersättningar	-4 496	-7 814
Pensionskostnader	-81 306	-72 147
Övriga personalkostnader	-65 309	-25 082
Sociala kostnader	-548 036	-523 321
Summa personalkostnader	-3 011 334	-2 804 185

Medelantalet anställda har under året varit 5 personer.

Not 7 Avskrivning av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-4 128 646	-3 530 866
Avskrivning Markanläggningar	-182 705	-179 825
Avskrivning Markinventarier	-16 519	-16 519
Avskrivningar tillkommande utgifter	-32 222	-32 222
Avskrivning Maskiner och inventarier	-131 165	-124 572
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-4 491 256	-3 884 005

Not 8 Övriga skatter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Skatt på gymverksamheten	-337	-29 069
Summa övriga skatter	-337	-29 069



Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	135 910 880	121 365 682
Mark	1 618 000	1 618 000
Tillkommande utgifter	644 445	644 445
Markanläggning	3 596 505	3 596 505
Markinventarier	165 191	165 191
	141 935 021	127 224 632
Årets anskaffningar		
Byggnader	10 483 173	14 545 199
Markanläggning	431 894	0
	10 915 067	14 545 199
Avyttringar och utranteringar		
Avyttring och utranteringar byggnader	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	152 850 088	141 935 021
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-56 048 493	-52 517 628
Anslutningsavgifter	-85 285	-53 063
Markanläggningar	-3 090 676	-2 910 851
Markinventarier	-46 804	-30 285
	-59 271 258	-55 511 826
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-4 128 646	-3 530 866
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-32 222	-32 222
Årets avskrivning markanläggningar	-182 705	-179 825
Årets avskrivning markinventarier	-16 519	-16 519
	-4 360 092	-3 759 432
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-63 631 350	-59 271 258
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 218 739	82 663 763
Varav		
Byggnader	86 216 914	79 862 387
Mark	1 618 000	1 618 000
Anslutningsavgifter	526 938	559 160
Markanläggningar	755 019	505 829
Markinventarier	101 868	118 387



Taxeringsvärden

Bostäder	893 000 000	636 000 000
Lokaler	23 218 000	23 700 000
Totalt taxeringsvärde	916 218 000	659 700 000
<i>varav byggnader</i>	<i>469 178 000</i>	<i>356 615 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>447 040 000</i>	<i>303 085 000</i>

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	1 910 107	1 910 107
	1 910 107	1 910 107
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	276 076	0
	276 076	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	2 186 183	1 910 107
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	0
Inventarier och verktyg	-1 599 504	-1 474 932
	-1 599 504	-1 474 932
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-16 352	0
Inventarier och verktyg	-114 813	-124 572
	-131 165	-124 572
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-16 352	0
Inventarier och verktyg	-1 714 317	-1 599 504
	-1 730 669	-1 599 504
Restvärde enligt plan vid årets slut	455 514	310 603
Varav		
Maskiner och inventarier	259 724	0
Inventarier och verktyg	195 790	310 603



Not 11 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	10 438 263	13 375 263
Investeringar i pågående arbeten	6 431 982	11 608 484
Ombokning/Aktivering av investeringar	-11 191 195	-14 545 199
Vid årets slut	5 679 050	10 438 548
Varav		
Relining Etapp 2	5 063 488	
Individuell mätning (IMD)	150 325	
Laddstolpar	465 237	

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	89 751	81 220
Förutbetalt förvaltningsarvode	87 952	85 186
Förutbetald renhållning	8 400	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	45 141	180 000
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	866	827
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	196 199	60 317
Förutbetalda leasingavgifter	4 292	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	432 602	407 550

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Handkassa	17 049	3 375
Bankmedel	7 790 251	758 578
Transaktionskonto	3 257 867	4 430 946
Summa kassa och bank	11 065 167	5 192 900



Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	20 394 152	20 836 152
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-442 000	-310 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 385 652	0
Långfristig skuld vid årets slut	15 566 500	20 526 152

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-05-28	8 275 600,00	-8 233 100,00	42 500,00	0,00
SWEDBANK		2022-06-28	7 910 900,00	-7 875 900,00	35 000,00	0,00
SBAB	0,83%	2023-05-09	4 649 652,00	0,00	132 000,00	4 517 652,00
SWEDBANK	1,53%	2026-02-25	0,00	7 875 900,00	105 000,00	7 770 900,00
SWEDBANK	1,62%	2027-02-25	0,00	8 233 100,00	127 500,00	8 105 600,00
Summa			20 836 152,00	0,00	442 000,00	20 394 152,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 4 385 652 kr villkorsändras och 442 000 kr amorteras varför totalt 4 827 652 kr av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 15 876 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen enligt gällande redovisningsprinciper. Förutsatt att föreningen erhåller nya krediter vid lånens villkorsändringsdag är kvarstående lån i föreningen efter 5 år 18 194 152kr.

Not 15 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	505 543	505 543
Skuld för moms	94 964	66 707
Skuld sociala avgifter och skatter	67 815	68 368
Summa övriga skulder	668 321	640 618

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	258 826	251 436
Upplupna sociala avgifter	81 323	79 001
Upplupna räntekostnader	2 086	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	32 046
Upplupna elkostnader	99 456	93 907
Upplupna värmekostnader	750 928	807 765
Upplupna kostnader för renhållning	33 102	32 911
Upplupna revisionsarvoden	26 875	26 735
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 799	2 125
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	2 415 552	2 344 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 691 948	3 670 842



Not Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	46 962 700	46 962 700

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Gunilla Gislén

Anna-Karin Mårtensson

Eva Ingvarsdotter Larsson

Ulla Mallander

Bo Nilsson

Sue Harden Mugelli

Bengt Nyberg

Henrik Olsson

Stefan Engström

Vår revisionsberättelse har lämnats

Camilla Backlund, BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Göran Persson, förtroendevald revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492022635

Dokument

Årsredovisning301003 2022
Huvuddokument
24 sidor
Startades 2023-05-03 08:10:48 CEST (+0200) av Pontus
Ingvarsson (PI)
Färdigställt 2023-05-10 10:26:39 CEST (+0200)

Initierare

Pontus Ingvarsson (PI)
Riksbyggen
pontus.ingvarsson@riksbyggen.se

Signerande parter

Anna Mårtensson (AM)
annakar.martensson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN MÅRTENSSON"
Signerade 2023-05-04 07:48:51 CEST (+0200)

Bengt Nyberg (BN1)
bengt_nyberg@bredband.net



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT NYBERG"
Signerade 2023-05-03 17:55:50 CEST (+0200)

Bo Nilsson (BN2)
bo@messeter.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO
NILSSON"
Signerade 2023-05-04 21:48:43 CEST (+0200)

Eva Ingvarsdotter Larsson (EIL)
ingareva.ingvarsdotter@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "EVA
INGVARSDOTTER LARSSON"
Signerade 2023-05-04 08:52:19 CEST (+0200)

Gunilla Gislén (GG)
Personnummer 194007094628
gunilla.gislen@gmail.com

Henrik Olsson (HO)
hojakajo@gmail.com



Verifikat

Transaktion 09222115557492022635



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Gunilla Gislén"
Signerade 2023-05-03 11:08:15 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Henrik Olsson"
Signerade 2023-05-08 12:21:45 CEST (+0200)

Stefan Engström (SE)
stefan@engstrom.info



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Åke Engström"
Signerade 2023-05-07 20:14:25 CEST (+0200)

Sue Mugelli (SM)
sue.harden@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SUE
HARDEN MUGELLI"
Signerade 2023-05-03 09:06:40 CEST (+0200)

Ulla Mallander (UM)
ulla.mallander@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ulla
Kristina Mallander"
Signerade 2023-05-08 20:35:00 CEST (+0200)

Göran Persson (GP)
goran.p.persson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN PERSSON"
Signerade 2023-05-03 10:24:33 CEST (+0200)

Camilla Bakklund (CB)
camilla.bakklund@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557492022635



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAMILLA BAKKLUND"
Signerade 2023-05-10 10:26:39 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

