



Styrelsen för Bf Högevall UPA

Org.nr: 745000-0711

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

an för
me PN

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bf Högevall UPA får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.
föreningens 95:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsföreningen har till ändamål att i bostadsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Bostadsföreningens byggnad uppfördes år 1926 på fastigheten Repslagaren 18 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Tullgatan 3 A-C, i Lund.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Nählinder	Ordförande	Vald på ett år
Christopher Milsom	Styrelseledamot	Vald på ett år
Marie Neuman	Styrelseledamot	Vald på ett år
Lena Hjelmström	Styrelseledamot	Vald på ett år
Birgitta Önnemyr	Styrelseledamot	Vald på ett år
Erik Dalfelt	Styrelsesuppleant	Vald på ett år

Revisorer

Mazars AB	
Carina Nordblad	Huvudansvarig revisor
Helene Sjöström	Revisorssuppleant

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av Christopher Milsom och Jan Nählinder.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-14 vari 9 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Affärsverken	Elavtal (elkraft)
Bredbandsbolaget	Bredband och IP-telefoni
Kraftingen	Elavtal (nät) och fjärrvärme
Comhem	Kabel-TV
Garantistäd	Trappstädning
HSB Skåne	Administrativ förvaltning
Lunds renhållningsverk	Renhållning
Mazars AB	Revision
VA Syd	Vatten och avlopp
SEB	Fastighetslån och finansiella tjänster
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har inga större händelser skett.

Underhåll

- 2020 Renovering av trapphus A
- 2020 Renovering av bastu
- 2020 Omläggning av tak på gårdshus
- 2019 Målning av trapppräcken, lister, väggar och fönster i A-trappan
- 2019 Energibesiktning
- 2019 Spolning och fräsning av avloppsstammar
- 2019 Inköp av två utemöbelgrupper från Grythyttan
- 2018 Konvertering av 6 trapphusbalkonger till franska balkonger inklusive nya dörrar
- 2018 Nybyggnation av 15 lägenhetsbalkonger
- 2018 Nya radiatortermostater och justering av radiatorventiler för jämnare värmegrad
- 2018 Utvändig uppgradering från traditionella lampor till LED
- 2017 Nya maskiner till tvättstugan från Miele (två tvättmaskiner, två torktumlare och en mangel)
- 2017 Installation av vakuumavgasare till värmecentralen
- 2017 Genomgång av dagvattensystem utan anmärkning
- 2017 Nya cykelställ till innergården
- 2017 Uppgradering från traditionella lampor i trapphusen till LED
- 2016 Byte av dagvattenrör i anslutning till stuprännor
- 2016 Uppfräschning av trädgård
- 2016 Byte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- 2016 Inköp av fastighetsboxar för post och paket
- 2016 Ny fjärrvärmecentral
- 2016 OVK med godkänt resultat
- 2016 Radonmätning med godkänt resultat (utan anmärkning)
- 2015 Ny luftavfuktare till torkrum
- 2014 Målning av gårdshus och tvättstuga
- 2012 Målning och kittning av fönster
- 2003 Målning av trapphus (återställning till originalutförande)
- 1993 Byte av avloppsstammar, vattenstammar, elstammar samt installation av mekaniskt frånluftsventilationssystem

Framtida underhåll

Under en treårsperiod bedömer styrelsen att följande kommer att genomföras:

Byte eller renovering av trapphusportar samt porttelefoner
Nytt golv i B-trappan (passagen)
Renovering av trapp till tvättstuga,
Beskärmning av träd på innergården,
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll),
Mindre uppfrysning av trapphus (B och C trapp)

Styrelsen bedömer att ovanstående underhåll ryms inom nuvarande avgiftsnivå.

Avgifter

Styrelsen arbetar aktivt med effektiviseringar och kostnadsreducerande åtgärder vilket har möjliggjort oförändrade årsavgifter sedan 2012 samtidigt som föreningen årligen uppvisar ett starkt ekonomiskt resultat utan att tumma på kontinuerligt underhåll och investeringar. Styrelsen ser i dagsläget ingen direkt behov av avgiftshöjningar samtidigt finns en beredskap att genomföra justeringar pga det osäkra marknadsläget avseende energikostnader, inflation och ränteläge.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	50
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	1
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	49

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 2 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	914	914	914	914
Resultat efter finansiella poster, tkr	14	7	21	28
Eget kapital, tkr	789	775	766	745
Taxeringsvärde, tkr	25 000	25 000	25 000	22 000
-varav byggnad, tkr	11 400	11 400	11 400	11 400
Soliditet, %	18%	17%	17%	17%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	14%	14%	13%	13%

an me
Lsh ju

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Reserv fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 810	8 476	429 012	159 981	6 503	774 781
Balanseras i ny räkning				6 503	-6 503	0
Årets resultat					13 943	13 943
Belopp vid årets utgång	170 810	8 476	429 012	166 483	13 943	788 724

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	166 483
Årets resultat	13 943
Summa till stämmans förfogande	180 426
Styrelsen föreslår följande disposition	
Balanseras i ny räkning	180 426

Can
Joh
me

Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	858 961	864 493
Övriga rörelseintäkter	Not 3	77 802	77 808
Summa rörelseintäkter		936 763	942 301
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-667 534	-704 973
Övriga externa kostnader	Not 5	-56 768	-34 557
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-23 188	-19 826
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-139 153	-139 154
Summa rörelsekostnader		-886 643	-898 510
Rörelseresultat		50 120	43 791
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 177	-37 288
Summa finansiella poster		-36 177	-37 288
Årets resultat		13 943	6 503

cm
fsl
me

Balansräkning

2021-12-31

2020-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 864 077	3 967 200
Inventarier och installationer	Not 9	22 059	58 089
Summa materiella anläggningstillgångar		3 886 136	4 025 289

Summa anläggningstillgångar

3 886 136 **4 025 289**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 747	29 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	21 100	19 462
Summa kortfristiga fordringar		50 847	49 209

Kassa och bank

Bank	Not 12	472 755	408 265
Summa kassa och bank		472 755	408 265

Summa omsättningstillgångar

523 602 **457 474**

Summa tillgångar

4 409 738 **4 482 763**

cm
27
me

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	84 759	84 759
Upplåtelseavgifter	86 051	86 051
Uppskrivningsfond	8 476	8 476
Fond för yttre underhåll	429 012	429 012
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>608 297</u>	<u>608 297</u>

<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	166 484	159 981
Årets resultat	13 943	6 503
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>180 426</u>	<u>166 483</u>

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>3 387 500</u>

<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 387 500
Leverantörsskulder		50 000
Aktuell skatteskuld		56 536
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	1 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	11 028
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	Not 16	<u>163 967</u>

<i>Summa skulder</i>		<u>3 621 014</u>
----------------------	--	------------------

<i>Summa eget kapital och skulder</i>		<u>4 409 738</u>
---------------------------------------	--	------------------

cu
fzl ju
me

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:
Mark skrivs inte av.

10 - 120 år
5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

cm
JAF
me



HSB - där möjligheterna bor

Bf Högevall UPA

Org nr 745000-0711

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	605 868	605 868
	Konsumtionsavgift el	59 976	59 976
	Konsumtionsavgift värme	137 208	137 208
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	47 520	47 520
	Intäkt andrahandsupplåtelse	4 764	0
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 085	13 681
	Övriga primära intäkter och ersättningar	540	240
		<u>858 961</u>	<u>864 493</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	0	1 054
	Övrigt	77 802	76 754
		<u>77 802</u>	<u>77 808</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-38 805	-101 103
	El	-137 032	-88 892
	Uppvärmning	-237 760	-225 798
	Vatten	-39 510	-40 727
	Renhållning	-32 035	-38 044
	TV, bredband, iptelefoni	-58 700	-79 940
	Obligatoriska besiktningar	0	-8 744
	Förvaltningskostnader	-73 883	-73 020
	Försäkringar	-14 115	-13 821
	Fastighetsskatt	-35 016	-34 296
	Övriga driftskostnader	-678	-588
		<u>-667 534</u>	<u>-704 973</u>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-44 138	-8 500
	Övriga förvaltningskostnader	-6 681	-12 721
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 949	-13 336
		<u>-56 768</u>	<u>-34 557</u>
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-18 000	-15 086
	Sociala avgifter	-5 188	-4 740
		<u>-23 188</u>	<u>-19 826</u>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-103 123	-103 124
	Installationer och inventarier	-36 030	-36 030
		<u>-139 153</u>	<u>-139 154</u>

cm
fsh
me

Not 8 Byggnader och mark		2021-12-31	2020-12-31		
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2048			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		5 886 050	5 643 550		
Årets investering byggnader		0	242 500		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		5 886 050	5 886 050		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-1 918 850	-1 815 726		
Årets avskrivningar byggnader		-103 123	-103 124		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-2 021 973	-1 918 850		
Utgående redovisat värde		3 864 077	3 967 200		
Redovisade värden byggnader		3 864 077	3 967 200		
Redovisade värden mark		0	0		
Fastighetsbeteckning: Repslagaren 18					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2029	11 400 000	13 600 000	25 000 000	25 000 000
		11 400 000	13 600 000	25 000 000	25 000 000
Ställda säkerheter				2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning				3 561 000	3 561 000
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				3 561 000	3 561 000
Not 9 Inventarier och installationer					
Ingående anskaffningsvärden				215 155	215 155
Utgående anskaffningsvärden				215 155	215 155
Ingående avskrivningar				-157 066	-121 036
Årets avskrivningar				-36 030	-36 030
Utgående avskrivningar				-193 096	-157 066
Utgående redovisat värde				22 059	58 089
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto				29 747	29 747
				29 747	29 747
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda försäkring				3 541	3 489
Förutbetalda kabel-TV och bredband				17 559	6 573
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				0	9 400
				21 100	19 462
Not 12 Bank					
SEB				472 755	408 265
				472 755	408 265

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	0,95	2022-09-28	3 387 500	50 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 337 500
Nästa års amortering av långfristig skuld				50 000
Lån som ska konverteras inom ett år				3 337 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				3 387 500
Genomsnittsräntan vid årets utgång	0,95%			
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 983	1 263
	1 983	1 263

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

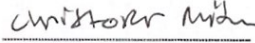
Personalens källskatt	5 400	0
Arbetsgivaravgifter	5 188	0
Övriga kortfristiga skulder	440	500
	11 028	500

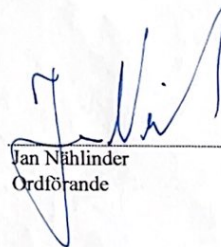
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

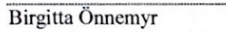
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 980	46 200
Upplupen revision	25 000	4 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 987	74 221
	163 967	124 671

2022

 Lena Hjelmström

 Christopher Milsom

 Jan Nählinder
Ordförande

 Birgitta Önnemyr

 Marie Neuman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022- -
Marzars AB

 Carina Nordblad
Godkänd revisor



Not 13 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				50 000
SEB	0,95	2022-09-28	3 387 500	3 337 500
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				50 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				3 337 500
Lån som ska konverteras inom ett år				3 387 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				0,95%
Genomsnittsräntan vid årets utgång				0
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				Nej
Finns det Swap-avtal i föreningen?				

Not 14 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 983	1 263
	1 983	1 263

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

Personalens källskatt	5 400	0
Arbetsgivaravgifter	5 188	0
Övriga kortfristiga skulder	440	500
	11 028	500

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	59 980	46 200
Upplupen revision	25 000	4 250
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 987	74 221
	163 967	124 671

1,6 2022

Lena Hjelmström

Christopher Milsom

Jan Nählinder
Ordförande

Birgitta Önnemyr
Birgitta Önnemyr

Marie Neuman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-
Marzars AB

Carina Nordblad
Godkänd revisor