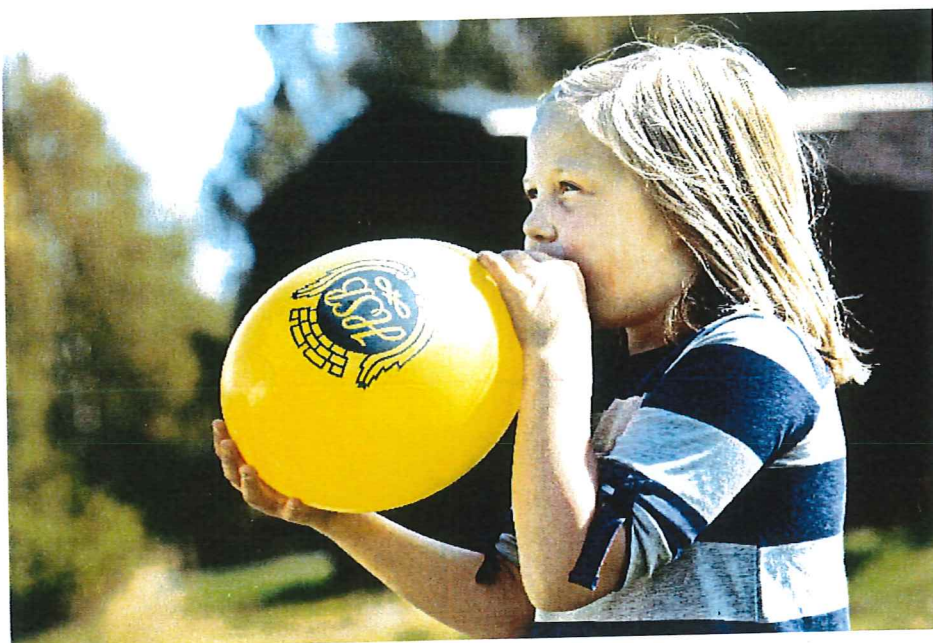




ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund

Org nr 745000-1990

Handwritten signature
21



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund

Org nr 745000-1990

Sign
24

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Vårregnet i Lund får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31, föreningens 54:e verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningens firma är HSB Bostadsrättsförening Vårregnet i Lund. Styrelsen har sitt säte i Lund. Enligt inkomstskattelagen (1999:1229) betraktas bostadsrättsföreningar som privat bostadsföretag.

Nuvarande stadgar registrerades den 16 februari 2018.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1964-66 på fastigheterna Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 samt Badvädret 2, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Vårvädersvägen 4 samt Sunnanväg 18 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

R o k	Antal	Yta m²
1	14	518
2	22	1514
3	210	17161
4	50	5156
5	28	3521
6	2	274
	326	28 144

Lokaler, hyresrätt	21	2 321
Garage	118 bilplatser och 8 MC-platser	
Parkeringsplatser	169, samt 18 gästparkeeringar	
	6 parkeringsplatser är försedda med ladduttag för elbil	

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 juni 2020, varvid 77 röstberättigade medlemmar var representerade, 74 genom poströstning och 3 deltog fysiskt på mötet.

Under 2020 har styrelsen haft 16 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande och ett extra styrelsemöte.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020

Christina Wijkström	ordförande (utsedd av stämman)
Bryan Finn	vice ordförande
Ursula Willstedt Svensson	sekreterare
Anna Seeger Meriaux	vice sekreterare
Anders Nilsson	styrelseledamot
Kim Rosdahl	styrelseledamot t o m oktober då han flyttade från föreningen
Staffan Svensson	styrelseledamot
Magnus Andersson	ledamot utsedd av HSB Skåne
Gunnar Smith	styrelsesuppleant
Magnus Wallenquist	styrelsesuppleant

070 / 134 45 90
046 / 143 312
070 / 22 74 593

byg

Firmatecknare

Föreningens firma har sedan den 17 juni 2020 tecknats av:

Christina Wijkström
Bryan Finn
Anders Nilsson
Owe Voss, vicevärd

två i förening

Revisorer

Av föreningen vald revisor har varit Ulf Kullenbok, med Jonas Gynnerstedt som suppleant, samt revisor utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Nuria Tallberg (sammankallande)
Fred Kjellson
Thomas Walldén

Anställda

Föreningen har under året haft följande personer anställda:

Owe Voss, vicevärd, heltid t o m 30 september 2020, därefter deltid
Anders Bondesson, fastighetsskötare, heltid
Thomas Cogias, fastighetsskötare, heltid
Pål Karlsson, projektkoordinator (fr.o.m 1 juli 2019)
Kajsa Hall, semestervikarie

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

Leverantörer	Avtalstyp
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Kraftringen Nät	elnät
Telge Energi	elavtal
Com Hem	kabel-TV
Telenor	bredband, ip-telefoni
VA Syd	vatten/avlopp
Lunds renhållningsverk	avfallshantering
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Fastighetsförsäkringen från Länsförsäkringar innefattar bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Entreprenörer	Arbete
Activa Servicepartner	trappstädning
EP-service	tvättutrustning
ALT-hiss	hissinstallation och hisservice
Great Security	lås och nycklar
HMH Rör	rörarbeten
Grahns Elektriska	elarbeten
VEAB	ventilation
SFT Anders Scotte	upphandlingar och OVK
Trädgårdstjänst	trädgårdsarbeten
SydBAB	bygg- och markarbeten
BHK-teknik	fönster och fastighetsarbeten
Bepps	traktor och maskiner
JIMA Fastigheter	relining och avloppsarbeten
Sweco Anders Rosqvist	upphandling och konsult



Information

Styrelsen ger ca 4 ggr/år ut ett informationsblad. Dessutom informerar styrelsen efter i stort sett varje styrelsemöte genom anslag på anslagstavlor i varje trappuppgång. Föreningen har en egen hemsida "www.varregnet.se", som uppdateras regelbundet.

Kultur och fritid

Vårregnets kulturgrupp samarbetar med Brf Vårvinden kring ett antal kulturella aktiviteter och utflykter. Dessa är till viss del subventionerade av föreningen.

- X Föreningen har en stort och välutrustat gym. Föreningens medlemmar kan mot en månadsavgift på 75 kr få tillgång till gymmet.
- X Föreningen har två gästlägenheter. Lägenheterna skiljer sig något vad gäller storlek och utrustning. De kan hyras för 275 kr/dygn respektive för 200 kr/dygn.
- X Föreningen har en förenings- och festlokal där med maximalt 50 personer får vistas. Lokalen kan, beroende på antal timmar, hyras för 100 - 300 kr/tillfälle.
- X Föreningen har under året anordnat en seniorverksamhet med utomhusgymnastik och sittgympa i samarbete med Vardag i Balans för föreningens medlemmar + 55år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och nyinvesteringar

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Fortsatt relining av avloppsstammar.
- Installation av nytt passagesystem i samarbete med Great Security, med nya porttelefoner, digitala informationstavlor i trappuppgångarna samt digitalt tvättstugebokningssystem. Installationen slutförs först 2021.
- Uppfräschning och förnyelse av föreningens yttre utemiljö (ej innergård).

Byggnadsdel

Hissar styrutrustning

Gästlägenhet Vårsolen

Gemensam el

Dräneringsarbete

Nya cykelförråd

Källsorteringsrum

Garage totalrenovering

Balkonger lagning

Balkonger målning

Nytt gym

Värmesystem totalrenovering

Stamspolning (helt eller delvis)

Gavelbalkong förstärkning

Fönsterbyte fullständigt, etappvis

Ventilation byte samt köksfläktar

Tilläggsisolering tak

Branddörrar entréplan

Gästlägenhet Virvelvinden

Tak höghus omläggning

Fasadreparationer

Trapphus höghus målning

Entrédörrar

Gård 4 renovering

Tak låghus, ombyggnad/komplettering

Tvättstugor och utrustning

Föreningslokal och kontor

Gård 18 renovering

Ventilationsrengöring

Underhåll senast utfört

1997-1998/2017-2018

1999/2014/2020

2002

2003-2004

2004/2019

2004

2004

2001/2005

2005

2005

2007-2008

2000/2004/2009

2007-2008

2000-2009

2008-2009

2010

2010

2012

2013

1998/2001/2007/2014/2019

2014

2014

2001/2007/2010/2014

1996/2015

2000/2014-2015

1999/2004/2015

1998/2007/2016

2008/2016/2020

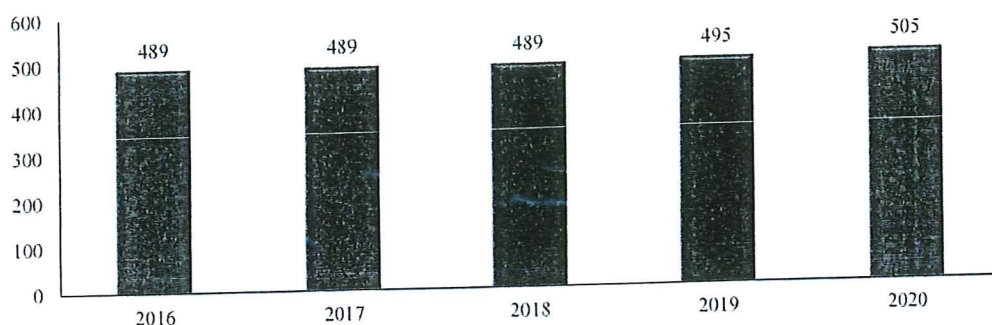
Inplåtning av hissmaskinrum, höghustak	2017
Relining av avloppsstammar	2017-pågått
Hissbyte (17 hissar)	2018-2019
Fasadrenovering, plåtbeklädnad låghus	2019
Installation 3 laddstolpar (6 uttag)	2019
Nytt passagesystem, 35 nya dörrar	2020-pågått
Utemiljö utanför låghusen	2020-pågått

framtida?

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 505 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 65 030 291 kr. Under året har föreningen amorterat 1 495 000 kr.

För att finansiera de stora underhållsprojekten (relining och passersystem) har föreningen tagit upp nya lån på sammanlagt 14 000 000 kr.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	454
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	459

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 22 bostadsrätter överlåtits (år 2019 överläts 21 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen.

Enligt föreningens stadgar gäller att om flera medlemmar innehar en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i föreningen har medlemmen en röst

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	19 361	19 483	19 133	19 054
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 013	773	2 925	3 449
Eget kapital, tkr	27 080	26 066	25 293	22 368
Taxeringsvärde, tkr	445 600	445 600	421 200	421 200
-varav byggnad, tkr	242 000	242 000	232 400	232 400
Soliditet	28%	31%	33%	33%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	505	495	489	489
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 311	1 866	1 664	1 456
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	22	19	15	15
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	15%	12%	11%	9%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	37	117	34	101
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	39	62	28	45
Avskrivning/m ² byggnadsyta	90	89	63	62

bygn



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vårregnet i Lund

Org nr 745000-1990

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 527 995	13 318 584	9 446 864	772 763	26 066 206
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:					
Balanseras i ny räkning			772 763	-772 763	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		1 125 000	-1 125 000		0
Anspråktagande av fond för yttre underhåll		-1 172 896	1 172 896		0
Årets resultat				1 013 478	1 013 478
Belopp vid årets utgång	2 527 995	13 270 688	10 267 523	1 013 478	27 079 685

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	10 219 627
Balanserat resultat före reservering/anspråktagande av yttre fond	-1 125 000
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	1 172 896
Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	1 013 478
Årets resultat	11 281 001
Summa till stämmans förfogande	
Styrelsen föreslår följande disposition	11 281 001
Balanseras i ny räkning	

hug

OK

Resultaträkning

	Not 1	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	19 361 096	19 482 867
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 180 988	224 933
Summa rörelseintäkter		20 542 084	19 707 800
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-11 661 248	-10 741 103
Övriga externa kostnader	Not 5	-988 094	-785 947
Underhåll enligt plan	Not 6	-1 172 896	-1 755 229
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-2 598 443	-2 631 321
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-2 495 854	-2 495 855
Summa rörelsekostnader		-18 916 535	-18 409 454
Rörelseresultat		1 625 550	1 298 346
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 916	19 455
Räntekostnader och liknande resultatposter		-613 987	-545 038
Summa finansiella poster		-612 071	-525 583
Årets resultat		1 013 478	772 763

Tilläggsupplysning

Årets resultat	1 013 478	772 763
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 125 000	-3 305 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 172 896	1 755 229
Överföring till balanserat resultat	1 061 374	-777 008

mpn



HSB - där möjligheterna bor

HSB Brf Vårregnet i Lund

Org nr 745000-1990

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	61 131 741	63 556 456
Pågående nyanläggningar	Not 10	34 357 342	18 599 508
Inventarier och installationer	Not 11	54 999	126 138
Summa materiella anläggningstillgångar		95 544 082	82 282 102

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

	95 544 582	82 282 602
--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		0	6 076
Övriga kortfristiga fordringar		586 746	140 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	210 117	276 881
Summa kortfristiga fordringar		796 863	423 645

Kassa och bank

Bank	Not 14	1 808 017	1 222 350
Summa kassa och bank		1 808 017	1 222 350

Summa omsättningstillgångar

	2 604 880	1 645 995
--	-----------	-----------

Summa tillgångar

	98 149 462	83 928 597
--	------------	------------

[Signature]

[Signature]

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	-------------------	-------------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 527 995	2 527 995
Fond för yttre underhåll	13 270 688	13 318 584
<i>Summa bundet eget kapital</i>	15 798 683	15 846 579

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	10 267 523	9 446 864
Årets resultat	1 013 478	772 763
<i>Summa fritt eget kapital</i>	11 281 001	10 219 627

Summa eget kapital	27 079 685	26 066 206
---------------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	56 390 291	46 489 737
<i>Summa långfristiga skulder</i>		56 390 291	46 489 737

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		8 640 000	6 035 554
Leverantörsskulder		2 878 916	3 219 190
Aktuell skatteskuld	Not 16	44 275	25 979
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	184 526	153 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 931 769	1 938 556
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		14 679 486	11 372 654

Summa skulder		71 069 777	57 862 391
----------------------	--	------------	------------

Summa eget kapital och skulder		98 149 462	83 928 597
---------------------------------------	--	------------	------------

Mynd

94

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

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:

10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier:

10-20 år

Mark skrivs inte av.

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. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. 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.



94

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	14 137 882	13 922 019
	Årsavgiftsbortfall bostäder	0	-1 500
	Hysesintäkt lokaler	1 136 091	1 285 418
	Hysesintäkt garage och bilplatser	720 178	761 597
	Hysesintäkt övrigt	196 929	213 515
	Hysesrabatter	-3 500	-950
	Årsavgift konsumtionsavgift el	765 275	810 673
	Årsavgift konsumtionsavgift värmeavgifter	2 318 031	2 317 776
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	929	26 364
	Ovriga intäkter i verksamheten	49 147	88 897
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	40 135	38 139
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	0	20 920
		19 361 096	19 482 867
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättning	1 058 047	34 911
	Bidrag	0	10 000
	Ovrigt	122 941	180 022
		1 180 988	224 933
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-2 167 464	-1 736 466
	El	-1 620 344	-1 920 111
	Uppvärmning	-3 328 602	-2 912 983
	Vatten	-826 806	-759 249
	Renhållning	-631 628	-545 256
	Bevakningskostnader	-11 070	-5 850
	TV, bredband, iptelefoni	-640 720	-628 816
	Obligatoriska besiktningar	-21 823	-129 950
	Serviceavtal	-26 858	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	-44 251	-67 297
	Förvaltningskostnader	-1 076 631	-1 135 322
	Försäkringar	-230 034	-222 388
	Fastighetsskatt	-641 854	-624 902
	Ovriga driftskostnader	-393 163	-52 513
		-11 661 248	-10 741 103
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 125	-22 725
	Ovriga förvaltningskostnader	-232 726	-232 912
	Kostnader overlåtelse och panter	-74 679	-78 857
	Föreningsverksamhet	-8 125	0
	Kontorsutrustning och -material	-34 896	-27 850
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-80 476	-46 539
	Konsulter	-170 639	-169 449
	Förbrukningsinventarier	-43 689	0
	Medlemsavgifter HSB	-98 800	-98 800
	Stämma och styrelse	-650	-7 328
	Kundförluster m m	-219 290	-101 487
		-988 094	-785 947
Not 6	Underhåll enligt plan		
	Underhåll bostäder	-88 552	-11 410
	Underhåll lokaler	-226 662	-500 750
	Underhåll tvättstuga	-176 396	-81 501
	Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-34 050	-97 125
	Underhåll installationer	-143 907	-580 007
	Underhåll huskropp utvändigt	-20 402	-456 234
	Underhåll mark och utemiljö	-477 636	0
	Underhåll övrigt	-5 291	-28 202
		-1 172 896	-1 755 229

Not 7 Personalkostnader

Medelantal anställda	3	3
Arvode till styrelsen	-224 616	-186 000
Löner för anställda	-1 103 230	-1 155 267
Vicevärdsarvode	-406 113	-396 300
Övriga arvoden	-18 036	-13 950
Övriga personalkostnader	-19 292	-9 312
Revisionsarvode	-5 420	-4 700
Sociala avgifter	-443 640	-525 635
Uttagsskatt	-378 096	-340 157
	<u>-2 598 443</u>	<u>-2 631 321</u>

Not 8 Avskrivningar

Byggnader	-2 424 715	-2 424 716
Inventarier	-71 139	-71 139
	<u>-2 495 854</u>	<u>-2 495 855</u>

Antal

Q4

Not 9 Byggnader och mark 2020-12-31 2019-12-31

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2084

Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	100 592 974	87 663 579
Omklassificering	0	223 991
Förra årets investering: hissrenovering, elbilsaddare	0	12 705 404
Ingående anskaffningsvärde mark	1 147 000	1 147 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	101 739 974	101 739 974

Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar byggnader	-38 183 518	-35 758 802
Årets avskrivningar byggnader	-2 424 715	-2 424 716
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-40 608 233	-38 183 518

Utgående redovisat värde	61 131 741	63 556 456
Redovisade värden byggnader	59 984 741	62 409 456
Redovisade värden mark	1 147 000	1 147 000

Fastighetsbeteckning: Vårsolen 1, Virvelvinden 1, Vårregnet 1 samt Badvädret 2

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	232 000 000	196 000 000	428 000 000	428 000 000
Lokaler		10 000 000	7 600 000	17 600 000	17 600 000
		242 000 000	203 600 000	445 600 000	445 600 000

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsintekning	70 549 200	61 781 700
varav i eget förvar	530 000	530 000
Summa ställda säkerheter	70 019 200	61 251 700

Not 10 Pågående nyanläggningar

Ingående värde pågående nyanläggningar	18 599 508	18 823 499
Årets Investering	15 757 834	0
Omklassificering till Byggnader & Mark	0	-223 991
Utgående värde pågående nyanläggningar	34 357 342	18 599 508

Pågående nyanläggningar avser:

- Relining som beräknas vara klart 2021 till en total kostnad av 33 000 000 kr.
- Nytt passagesystem som beräknas vara klart 2021 till en total kostnad av 5 400 000 kr.
- Projekt utemiljö som beräknas vara klart 2021 till en total kostnad av 550 000 kr.

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	1 468 119	1 468 119
Utgående anskaffningsvärden	1 468 119	1 468 119
Ingående avskrivningar	-1 341 981	-1 270 842
Årets avskrivningar	-71 139	-71 139
Utgående avskrivningar	-1 413 120	-1 341 981
Utgående redovisat värde	54 999	126 138

Avskrivning görs enligt linjär metod under 5-10 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

hsk

M

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	58 068	55 831
Förutbetald kabel-TV och bredband	29 799	122 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	745 098	98 800
	<u>832 965</u>	<u>276 881</u>

Not 14 Bank

Transaktionskonto Sparbanken Skåne	1 791 371	889 714
Sparbanken Skåne	16 646	332 636
	<u>1 808 017</u>	<u>1 222 350</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	0,92%	2022-12-06	15 587 500	430 000
SBAB	0,81%	2023-02-14	6 895 000	140 000
SBAB	0,94%	2025-08-15	3 980 000	80 000
SEB Bolånebetaln	1,39%	2023-12-28	10 080 000	210 000
SEB Bolånebetaln	1,01%	2024-07-28	6 982 237	200 000
SEB Bolånebetaln	0,95%	2021-07-28	7 400 000	240 000
SEB Bolånebetalningar	1,01%	2022-02-28	6 720 000	140 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,65%	2024-09-30	4 385 554	200 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,65%	2024-12-01	2 000 000	0
Stadshypotek AB/ Handelsbanken Lund	0,61%	2023-03-30	1 000 000	50 000
			<u>65 030 291</u>	<u>1 690 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 56 337 791

Nästa års amortering av långfristig skuld 1 240 000

Lån som ska konverteras inom ett år 7 400 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 8 640 000

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,98%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 6 760 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 56 580 291

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	44 275	25 979
	<u>44 275</u>	<u>25 979</u>

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

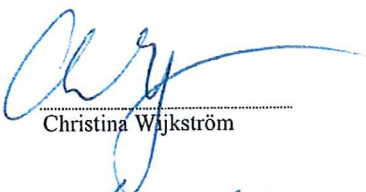
Mervärdeskatt	100 636	78 821
Personalens källskatt	41 006	33 273
Arbetsgivaravgifter	16 393	11 292
Övriga kortfristiga skulder	26 491	29 990
	<u>184 526</u>	<u>153 376</u>

mya

OK

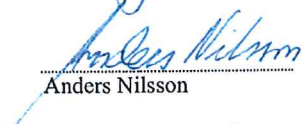
Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna löner och arvoden	112 308	126 092
Upplupen semesterskuld	277 027	177 885
Upplupna sociala avgifter	115 119	90 858
Upplupen el, värme och renhållning	716 812	0
Upplupna räntekostnader	29 919	4 528
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 544 619	1 538 423
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	134 520	770
	<u>2 930 324</u>	<u>1 938 556</u>

8/4 2021


 Christina Wijkström

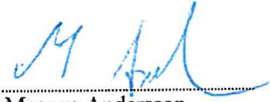

 Bryan Finn


 Ursula Willstedt Svensson


 Anders Nilsson

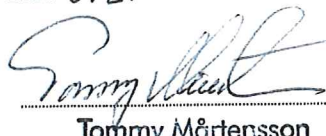

 Staffan Svensson


 Anna Seeger Meriaux


 Magnus Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-27


 Magnus Andersson


 Tommy Mårtensson

Revisor vald av föreningsstämman Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Vårregnet i Lund, org.nr. 745000-1990

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Vårregnet i Lund för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund den 27, 4 2021



Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ulf Kullenbok
Av föreningen vald revisor

