



Styrelsen för Bf Högevall UPA

Org.nr: 745000-0711

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bf Högevall UPA får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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.

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

Lena Hjelmström	Ordförande	Vald på ett år
Birgitta Önnemyr	Styrelseledamot	Vald på ett år
Jan Eric Nählinder	Styrelseledamot	Avgått
Fredrik Berg	Styrelseledamot	Vald på ett år
Olof Ström	Styrelseledamot	Vald på ett år
Erik Dalfelt	Styrelsesuppleant	Vald på ett år

Revisorer

Mazars AB
Carina Nordblad
Helene Sjöström

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt två i förening av Lena Hjelmström.

Antalet medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 24 röstberättigade medlemmar.

Stämma och sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07 varid 8 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
Kraftringen	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	Finansiella tjänster
SBAB	Fastighetslån
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tidigare lånevillkor löpte ut under året och styrelsen undersökte möjliga villkor hos många långgivare. Valet föll på SBAB som erbjöd en ränta om 4,74%, bundet i två år. Föreningens kostnader för räntor ökade därmed med 126.965 kronor på årsbasis. Övriga banktjänster hanteras av SEB.

Föreningens gruppavtal för bredband med Telenor löpte ut i december och styrelsen valde att förlänga avtalet till samma villkor som tidigare. Priset är oförändrat sedan 2016 och medlemmarna har tillgång till bredband med hastighet 250/100 mbit.

Underhåll och investeringar

- 2022 Målning/renovering i trapphus B och C
- 2022 Inköp av ytterligare utemöbelgrupp
- 2020 Renovering av trapphus A
- 2020 Renovering av bastu
- 2020 Omläggning av tak på gårdshus
- 2019 Målning av trappräcken, 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 värmenivå
- 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 vakuumpavgasare 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 femårsperiod 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,
- Beskärning av träd på innergården,
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll),
- Mindre uppfräschning av trapphus (B och C trapp)



Beroende på ökad inflation och osäker ekonomisk utveckling i samhället bedömer styrelsen att ovanstående underhåll eventuellt inte fullt ut rymms inom nuvarande avgiftsnivå.

Avgifter

Styrelsen arbetar aktivt med effektiviseringar och kostnadsreducerande åtgärder vilket har möjliggjort oförändrade årsavgifter mellan 2012 och 2022 inför 2022 beslutade styrelsen om möjligheten att höja medlemmarnas avgifter för att fortsatt möjliggöra renoveringar och underhåll. En ökning av avgifterna om 5% genomfördes vid halvårsskiftet. Till detta ska tilläggas att föreningen årligen uppvisar ett starkt ekonomiskt resultat utan att tumma på kontinuerligt underhåll och investeringar.

Styrelsen ser i dagsläget inget 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	49
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	47

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	920	859	914	914
Resultat efter finansiella poster, tkr	-152	14	7	21
Eget kapital, tkr	637	789	775	766
Taxeringsvärde, tkr	34 400	25 000	25 000	25 000
-varav byggnad, tkr	14 600	11 400	11 400	11 400
Soliditet, %	15%	18%	17%	17%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	10%	14%	14%	13%

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upp- fond	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	170 810	8 476	429 012	166 484	13 943	788 724
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Överföring			-429 012	429 012		0
Balanseras i ny räkning				13 943	-13 943	0
Årets resultat					-151 623	-151 623
Belopp vid årets utgång	170 810	8 476	0	609 438	-151 623	637 101

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	180 426
Överföring från fond yttre underhåll	429 012
Årets resultat	-151 623
Summa till stämmans förfogande	457 815

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	457 815
-------------------------	---------



Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	919 638	858 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 120	77 802
Summa rörelseintäkter		951 758	936 763
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-858 807	-667 534
Övriga externa kostnader	Not 5	-32 000	-56 768
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-27 598	-23 188
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-121 313	-139 153
Summa rörelsekostnader		-1 039 719	-886 643
Rörelseresultat		-87 961	50 120
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 663	-36 177
Summa finansiella poster		-63 663	-36 177
Årets resultat		-151 623	13 943



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 764 823	3 864 077
Inventarier och installationer	Not 9	0	22 059
Summa materiella anläggningstillgångar		3 764 823	3 886 136

Summa anläggningstillgångar

		3 764 823	3 886 136
--	--	------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	29 777	29 747
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 150	21 100
Summa kortfristiga fordringar		52 927	50 847

Kassa och bank

Bank	Not 12	412 019	472 755
Summa kassa och bank		412 019	472 755

Summa omsättningstillgångar

		464 946	523 602
--	--	----------------	----------------

Summa tillgångar

		4 229 769	4 409 738
--	--	------------------	------------------



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	84 759	84 759
Upplåtelseavgifter	86 051	86 051
Uppskrivningsfond	8 476	8 476
Fond för yttre underhåll	0	429 012
Summa bundet eget kapital	179 285	608 297

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	609 438	166 484
Årets resultat	-151 623	13 943
Summa fritt eget kapital	457 815	180 426

Summa eget kapital

637 100	788 724
----------------	----------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 13	3 350 000	0
Summa långfristiga skulder		3 350 000	0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		29 156	3 387 500
Leverantörsskulder		46 966	56 536
Aktuell skatteskuld	Not 14	2 403	1 983
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	11 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	164 143	163 967
Summa kortfristiga skulder		242 668	3 621 014

Summa skulder

3 592 668	3 621 014
------------------	------------------

Summa eget kapital och skulder

4 229 769	4 409 738
------------------	------------------



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 BFNAR 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: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsföreningar, 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.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	782 742	605 868
	Konsumtionsavgift el	29 988	59 976
	Konsumtionsavgift värme	68 604	137 208
	Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	23 760	47 520
	Intäkt andrahandsupplåtelse	1 985	4 764
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	12 079	3 085
	Övriga primära intäkter och ersättningar	480	540
		919 638	858 961
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	32 120	77 802
		32 120	77 802
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-171 646	-38 805
	El	-189 029	-137 032
	Uppvärmning	-225 839	-237 760
	Vatten	-40 847	-39 510
	Renhållning	-34 505	-32 035
	TV, bredband, iptelefoni	-70 276	-58 700
	Förvaltningskostnader	-75 096	-73 883
	Försäkringar	-14 814	-14 115
	Fastighetsskatt	-36 456	-35 016
	Övriga driftskostnader	-299	-678
		-858 807	-667 534
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-9 250	-44 138
	Övriga förvaltningskostnader	-8 586	-6 681
	Kostnader överlåtelse och panter	-14 164	-5 949
		-32 000	-56 768
Not 6	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-21 000	-18 000
	Sociala avgifter	-6 598	-5 188
		-27 598	-23 188
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-99 254	-103 123
	Installationer och inventarier	-22 059	-36 030
		-121 313	-139 153

**Not 8 Byggnader och mark 2022-12-31 2021-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2048

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader 5 886 050 5 886 050

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden 5 886 050 5 886 050**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader -2 021 973 -1 918 850

Årets avskrivningar byggnader -99 254 -103 123

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan -2 121 227 -2 021 973**Utgående redovisat värde 3 764 823 3 864 077**

Redovisade värden byggnader 3 764 823 3 864 077

Fastighetsbeteckning: Repslagaren 18

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2029	14 600 000	19 800 000	34 400 000	25 000 000
		14 600 000	19 800 000	34 400 000	25 000 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning 2022-12-31 3 561 000 2021-12-31 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 -193 096 -157 066

Årets avskrivningar -22 059 -36 030

Utgående avskrivningar -215 155 -193 096

Utgående redovisat värde 0 22 059

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto 29 777 29 747

29 777 29 747**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring 3 757 3 541

Förutbetald kabel-TV och bredband 19 393 17 559

23 150 21 100**Not 12 Bank**

SEB 412 019 472 755

412 019 472 755



Not 13 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SEB	3,73	2023-09-28	29 156	29 156
SBAB	4,74	2025-01-14	3 350 000	0
			<u>3 379 156</u>	<u>29 156</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				3 350 000
Nästa års amortering av långfristig skuld				29 156
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>29 156</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				4,71%
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0

Not 14 Aktuell skatteskuld		
Årets beräknade skatteskuld		
	<u>2 403</u>	<u>1 983</u>
	2 403	1 983

Not 15 Övriga kortfristiga skulder		
Personalens källskatt	0	5 400
Arbetsgivaravgifter	0	5 188
Övriga kortfristiga skulder	0	440
	<u>0</u>	<u>11 028</u>

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	63 642	59 980
Upplupna räntekostnader	4 411	0
Upplupen revision	18 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	78 090	78 987
	<u>164 143</u>	<u>163 967</u>

____/____ 2023

.....
Birgitta Önnemyr

.....
Olof Ström

.....
Fredrik Berg

.....
Lena Hjelmström
Ordförande

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -
Mazars AB

.....
Carina Nordblad
Godkänd revisor