



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Ven

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att förvärva och besitta fastigheterna tomterna n:ris 1 och 3 inom Kv Sjömannen i Landskrona för att på dessa uppföra och åt sina medlemmar upplåta bostads- och andra lägenheter under nyttjanderätt för obegränsad tid.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1956-01-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-02-16 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Toni Ernström	Ordförande
Peter Böök	Ledamot
Hans Svensson	Ledamot

Lena Eriksson Maska	Suppleant
Karl Maska	Suppleant
Sanna Ruuskanen	Suppleant

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lena Eriksson Maska, Toni Ernström, Karl Maska och Sanna Ruuskanen.

Styrelsen har under året avhållit 0 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Tommy Andersson	Ordinarie Intern
Lena Svensson	Ordinarie Intern

### Valberedning

Tony Ernström  
Peter Böök  
Hans Svensson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SJÖMANNEN 1	1956	Landskrona
SJÖMANNEN 3	1956	Landskrona

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

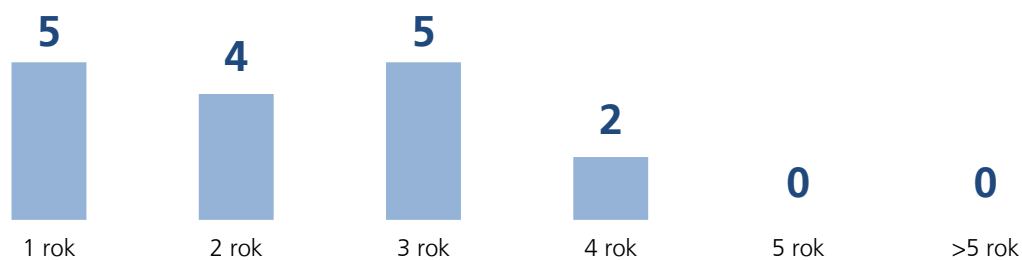
Fastigheterna bebyggdes 1956 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 178 m<sup>2</sup>, varav 920 m<sup>2</sup> utgör boyta och 258 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Översyn av Vengatan 11 och 15 ytterdörrar.	2022	
Över syn av ventilationen	2020	
Målning och röjning av källarna på Vengatan 11	2020	
Målning och röjning av källarna på Vengatan 11	2018 - 2020	
Målning och röjning av källarna på Vengatan 11 och 15	2017	
Portar o Entré: Inst. Av kodlös och inklusive ytbehandling	2014	
Tak Renovering kpl	2013	
Fönster Byte mot Vengatan	2002	
Balkonger Byte till Al-räcken	1998	
Putsade fasaden	1996	Tiden är ca
Gård Asfalt. Plan veng.15	1993	

Planerat underhåll	År
Översyn av Vengatan 15 ytterdörrar	2023
Relining av avloppsstammar i källarplan.	2025

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

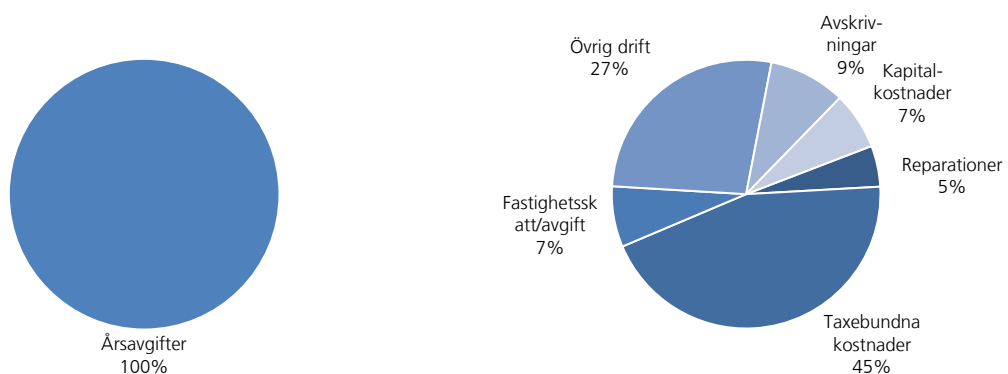
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

### Föreningens ekonomi

	2022	2021
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>414 746</b>	<b>379 267</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	682 583	688 593
Finansiella intäkter	1 546	46
Ökning av kortfristiga skulder	1 606	0
	<b>685 735</b>	<b>688 639</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	461 061	464 606
Finansiella kostnader	37 732	38 374
Ökning av kortfristiga fordringar	9 172	4 835
Minskning av långfristiga skulder	141 168	141 168
Minskning av kortfristiga skulder	0	4 176
	<b>649 133</b>	<b>653 160</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>451 348</b>	<b>414 746</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>36 602</b>	<b>35 479</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

### Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 16 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19  
Tillkommande medlemmar: 0  
Avgående medlemmar: 0  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 19

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	573	573	560	546
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 812	1 932	2 051	2 171
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	20	22	21
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	129	131	115	106
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	33	61	37	33
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	32	33	36	37
Soliditet (%)	12	7	2	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	135	133	107	110
Nettoomsättning (tkr)	682	680	664	648

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 920 m<sup>2</sup> bostäder och 258 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	154 000	0	0	154 000
Fond för yttre underhåll	184 411	33 936	0	150 475
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>338 411</b>	<b>33 936</b>	<b>0</b>	<b>304 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-158 926	-33 936	133 022	-258 012
Årets resultat	134 875	134 875	-133 022	133 022
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-24 051</b>	<b>100 939</b>	<b>0</b>	<b>-124 990</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>314 360</b>	<b>134 875</b>	<b>0</b>	<b>179 485</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	134 875
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-124 990
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-33 936
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-24 051</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-24 051</b>
----------------------------------	----------------

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	681 803	680 113
Övriga rörelseintäkter	Not 3	780	8 480
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>682 583</b>	<b>688 593</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-366 148	-354 432
Övriga externa kostnader	Not 5	-51 250	-47 256
Personalkostnader	Not 6	-43 663	-62 919
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-50 461	-52 636
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-511 522</b>	<b>-517 242</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>171 061</b>	<b>171 350</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 546	46
Räntekostnader och liknande resultatposter		-37 732	-38 374
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-36 186</b>	<b>-38 328</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>134 875</b>	<b>133 022</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>134 875</b>	<b>133 022</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,13	2 080 221	2 130 566
Inventarier	Not 9	0	117
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 080 221</b>	<b>2 130 682</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 080 221</b>	<b>2 130 682</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		16 955	4 475
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	449 084	414 234
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>466 039</b>	<b>418 709</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		4 182	5 737
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 182</b>	<b>5 737</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>470 221</b>	<b>424 447</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 550 442</b>	<b>2 555 129</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		154 000	154 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	184 411	150 475
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>338 411</b>	<b>304 475</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-158 926	-258 012
Årets resultat		134 875	133 022
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-24 051</b>	<b>-124 990</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>314 360</b>	<b>179 485</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	1 459 231
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>1 459 231</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 134 231	816 168
Leverantörsskulder		29 248	26 809
Skatteskulder		2 012	4 214
Övriga skulder		804	910
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	69 787	68 312
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 236 082</b>	<b>916 413</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 550 442</b>	<b>2 555 129</b>

## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	50 år	50 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Inventarier	Fullt avskriven	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	540 512	540 512
Årsavgifter - lokaler	134 795	134 795
Hyror förråd	4 800	4 800
Överlåtelse/pantsättning	1 691	0
Öresutjämning	5	6
	<b>681 803</b>	<b>680 113</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	780	8 480
	<b>780</b>	<b>8 480</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	-5 625
	Myndighetstillsyn	11 227	3 988
	Gård	0	150
	Förbrukningsmateriel	0	4 228
		<b>11 227</b>	<b>2 741</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	12 000	0
	Lås	200	0
	VVS	0	5 182
	Tak	15 260	0
		<b>27 460</b>	<b>5 182</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	34 168	23 307
	Värme	151 758	154 052
	Vatten	39 219	71 689
	Sophämtning/renhållning	19 220	18 329
		<b>244 365</b>	<b>267 377</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	15 827	14 930
	Kabel-TV	26 955	25 728
		<b>42 782</b>	<b>40 658</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>40 314</b>	<b>38 474</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>366 148</b>	<b>354 432</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Föreningskostnader	450	450
	Förvaltningsarvode	41 678	40 780
	Administration	4 732	1 706
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 320
		<b>51 250</b>	<b>47 256</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	8 500	8 500
	Löner	29 375	44 625
	Kostnadsersättningar	250	0
	Sociala kostnader	5 538	9 794
		<b>43 663</b>	<b>62 919</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	50 344	50 344
	Inventarier	117	2 292
		<b>50 461</b>	<b>52 636</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	2 629 875	2 629 875
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>2 629 875</b>	<b>2 629 875</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-499 309	-448 965
	Årets avskrivningar enligt plan	-50 344	-50 344
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-549 653</b>	<b>-499 309</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>2 080 221</b>	<b>2 130 566</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	112 654	112 654
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	8 607 000	7 539 000
	Taxeringsvärde mark	2 705 000	2 684 000
		<b>11 312 000</b>	<b>10 223 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	9 711 000	8 710 000
	Lokaler	1 601 000	1 513 000
		<b>11 312 000</b>	<b>10 223 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 690	13 690
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 690</b>	<b>13 690</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-13 573	-11 282
	Årets avskrivningar enligt plan	-117	-2 292
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 690</b>	<b>-13 574</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>116</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	1 918	5 226
	Klientmedel hos SBC	96 578	180 963
	Räntekonto hos SBC	350 588	228 046
		<b>449 084</b>	<b>414 234</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	150 475	119 806
	Reservering enligt stadgar	33 936	30 669
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>184 411</b>	<b>150 475</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Handelsbanken	4,500 %	337 500	362 500	2023-03-07
	Handelsbanken	4,500 %	337 500	362 500	2023-03-07
	Handelsbanken	1,340 %	694 222	734 226	2023-06-30
	Handelsbanken	1,340 %	765 009	816 173	2023-06-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 134 231</b>	<b>2 275 399</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 134 231	-816 168	
			<b>0</b>	<b>1 459 231</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 1 569 559 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	3 124 800	3 124 800

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	8 500	8 500
	Sociala avgifter	2 671	868
	Ränta	1 940	918
	Avgifter och hyror	56 676	58 026
		<b>69 787</b>	<b>68 312</b>

#### **Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Relining av avloppsstammar i källarplan 2025 kommer vi troligen att vi skjuta på några år till.

---

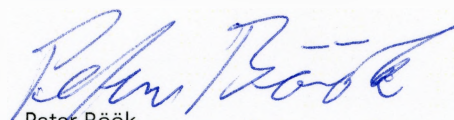
## Styrelsens underskrifter

---

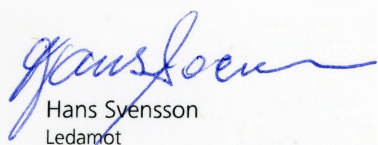
Landskrona den 9/5 2023



Toni Ernström  
Ordförande



Peter Bök  
Ledamot "Kassör"

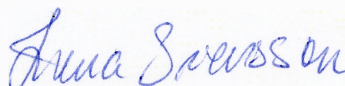


Hans Svensson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2023



Tommy Andersson  
Intern revisor



Lena Svensson  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämma i BOSTSADSRÄTTSFÖRENINGEN VEN

Org. nr 744000-0110

Vi har granskat föreningens årsredovisning, räkenskaper protokoll samt handlingar som lämnar upplysningar om föreningens ekonomi och förvaltning.

Granskningen omfattar kalenderåret 2022.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Bokföringen har skett kontinuerligt och med ordning och reda.

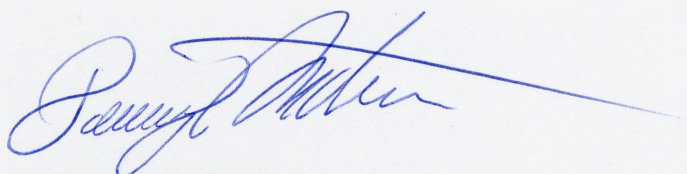
Årsredovisningen har upprättats i enlighet med det gällande reglementet och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed Sverige.

Efter fullgjord granskning tillstyrker vi.

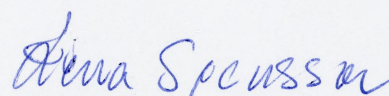
Att resultat och balansräkning fastställs.

Att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022. Att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag.

Landskrona 2023-04-20



Tommy Andersson



Lena Svensson



# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	540 000	540 512	540 000
Årsavgifter - lokaler	134 000	134 795	134 000
Hyor förråd	4 000	4 800	4 000
Överlåtelse/pantsättning	0	1 691	0
Öresutjämning	0	5	0
Övriga intäkter	0	780	0
	<b>678 000</b>	<b>682 583</b>	<b>678 000</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	0	0	-15 000
Myndighetstillsyn	-5 000	-11 227	-4 000
Gård	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	0	-6 000
	<b>-11 000</b>	<b>-11 227</b>	<b>-26 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-19 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-12 000	0
Lås	0	-200	0
Tak	0	-15 260	0
	<b>-19 000</b>	<b>-27 460</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-36 000	-34 168	-28 000
Värme	-170 000	-151 758	-142 000
Vatten	-79 000	-39 219	-45 000
Sophämtning/renhållning	-21 000	-19 220	-19 000
	<b>-306 000</b>	<b>-244 365</b>	<b>-234 000</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-17 000	-15 827	-15 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	0	-6 000
Kabel-TV	-29 000	-26 955	-27 000
	<b>-46 000</b>	<b>-42 782</b>	<b>-48 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-37 176	-40 314	-39 000
	<b>-37 176</b>	<b>-40 314</b>	<b>-39 000</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Föreningskostnader	-1 000	-450	-1 000
Förvaltningsarvode	-45 000	-41 678	-42 000
Administration	-3 000	-4 732	-3 000
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 390	-5 000
	<b>-54 000</b>	<b>-51 250</b>	<b>-52 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - vicevärd	-23 000	-8 125	-21 000
Lön - fastighetsskötsel	-5 000	-3 250	0
Lön - lokalförvald	-18 000	-18 000	-18 000
Styrelsearvode	-18 000	-8 500	-18 000
Kostnadsersättning skattefri	0	-250	0
Arbetsgivaravgifter	0	-5 538	0
	<b>-64 000</b>	<b>-43 663</b>	<b>-57 000</b>

	<b>Budget 2023</b>	<b>Utfall 2022</b>	<b>Budget 2022</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-51 000	-50 344	-51 000
Inventarier	0	-117	-3 000
	<b>-51 000</b>	<b>-50 461</b>	<b>-54 000</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-588 176</b>	<b>-511 522</b>	<b>-530 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>89 824</b>	<b>171 061</b>	<b>148 000</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	1 542	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	4	0
Låneräntor	-35 000	-37 639	-48 000
Övriga räntekostnader	0	-93	0
	<b>-35 000</b>	<b>-36 186</b>	<b>-48 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>54 824</b>	<b>134 875</b>	<b>100 000</b>

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,  
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)