

# 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 Sofia

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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att genom förvärv och förvaltning av fast egendom i Lund åt föreningens medlemmar upplåta bostäder under nyttjanderätt för obegränsad tid.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

#### Styrelsen

Junxia Zhang	Ordförande
Rebecca Sahlén	Sekreterare
Ola Kronfält	Kassör
Ulf Hans Håkan Hansson	Fastighetsansvarig
Anna Linnea Vester	Fastighetsansvarig
Michael Jivung	Ledamot
Sandra Josefin Mattsson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta AB
Gunilla Blomgren	Ordinarie Intern	

#### Valberedning

Charlotte Hansen

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-08.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-07. Extra stämma med anledning av stadgarändring angående överlåtelseavgift och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelse.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 2	1955	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.

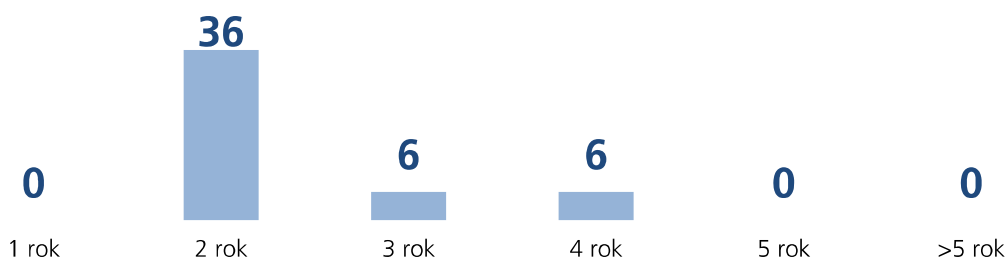
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 555 m<sup>2</sup>, varav 3 297 m<sup>2</sup> utgör boyta och 258 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum  
Tvättstugor

Torkrum

Cykelrum

Mangelrum

Grillplats

Miljöhus

### Kommentar

Styrelserummet i 4B  
2 st med två tvättmaskiner i varje samt centrifug. En tvättstuga har mattvätt. Ligger mellan B och C samt C och D entreerna  
2 st. i anslutning till tvättstugorna. Ligger mellan B och C samt C och D entreerna.  
1 st på framsidan av fastigheten intill D-entren  
1 st. Ligger mellan B och C entreerna  
Framför fastigheten i mitten  
För återvinning och sopor beläget framför fastigheten

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Installation av 3 robotgräsklippare från Bepps.	2022	Två på framsidan av huset och en på baksidan av huset.
8st belysningspollare installerats på gården juli 2022.	2022	Fortsatt arbete med upprustning av trädgård.
Upprustning av trädgård	2021	Upprustning av trädgården utfört och nya trädgårdsmöbler inköpta.
Spolning	2021	Underhållspolning av ledningar utfört.
Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen.	2021	Ett systematiskt brandskyddsarbete är utfört.
Byta 4 balkongdörrar	2021	4 balkongdörrar byts under år 2021.
Nybyggnad av Miljöhus	2020	Kontrakt uppgjort med Sydbygg om nytt miljöhus. Utförande mellan 1/3-31/5.
Energideklaration	2020	En ny energideklaration är upprättade.
Nedtagning av träd samt beskärning	2019	Borttagning av pilarna i öster samt beskärning av träd.
Termostater	2019	Byte av termostaterna på de element som ligger mot söder samt de som inte fungerar som de ska.
Anslutning till stadsnätet	2019	Anslutning av fastigheten till stadsnätet och gemensamt bredband.
Dörrstängare i gångarna	2019	Installerades men togs bort pga öppningssvårigheter.
Byta utomhusbelysning	2019	Byte av utomhusbelysningen på fram och baksida samt vid parkeringen.
Plattläggning	2019	Plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna.
Belysning	2018	Byte av all belysning till energieffektiva lampor med rörelsedetektorer i alla gemensamhetsutrymmen i fastigheten.
Målning av Miljöhuset	2017	Vaktmästaren utförde detta.
Trimma Värmesystemet	2017	Samtliga boende får lufta elementen efter ventilbytet.
Byte av kallvattenventilerna i källaren	2017	Gjordes inte vid stambytet.
Besiktning av lägenheterna	2016	Styrelsen besiktigade samtliga lägenheter. Detta för att bilda sig en uppfattning om framtida renoveringsbehov som underlag till underhållsplanen.
Tvättmaskiner	2016	Byte av de äldre tvättmaskinerna samt torktumlarna
Torkrum	2016	Installerade snabbtork och ventilation i torkrummen
Beläggning av gården	2015 - 2016	Asfaltering och nya dräneringsbrunnar. 5 nya parkeringar tillkom. Vi tog bort rabatter som gränsade mot huset.

OVK Besiktning	2015	Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund
Ventiler under trapporna i entréplanet	2015	Sätta in ventiler under trappan i entréplanet i A-F för att undvika fukt
Ventilationssystem	2014 - 2015	Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
Porttelefon	2014	Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Nya entréportar	2014	Mer energieffektiva portar till fram och baksida
Tilläggsisolering tak	2013	Lägga in ny isolering i samband med takbyte
Balkongrenovering	2013 - 2014	Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling
Fasadarbeten	2013 - 2014	Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
Takrenovering	2013	Nytt tak samt sanering av eternittaket
Byte av garageportar	2011	Byte av 12 garageportar
Vatten-/avloppsledningar	2006 - 2007	Nya vatten-/avloppsledningar. Badrummen renoverades i samband med stambytet
Fönster	1991	Nya fönster installerades

Planerat underhåll	År	Kommentar
Upprätta en underhållsplan.	2023	Offertförfrågan är skickat.
Byta ca 25 friluftsluckor i källare förråd.	2023	Friluftsluckor i källare förråd behöver byts ut. SBC leder projektet.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi och bokföring	SBC
Snöröjning	CIMA Maskin AB
El-avtal	Kraftringen
Brandsläckarservice	Firesafe (fd.Kidde)
Underhåll av gemensamma lås	Carlbergs Lås
TV	COM HEM
Bredband	Bahnhof
Service av Fjärrvärmeanläggning	Kraftringen
Städning	Tyringe städ (fd.Danastäd)
Trädgårdsskötsel	Trädgårdsfamiljen Esplanaden 15B, 234 39 Lomma

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 58 % kvinnor och 42 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

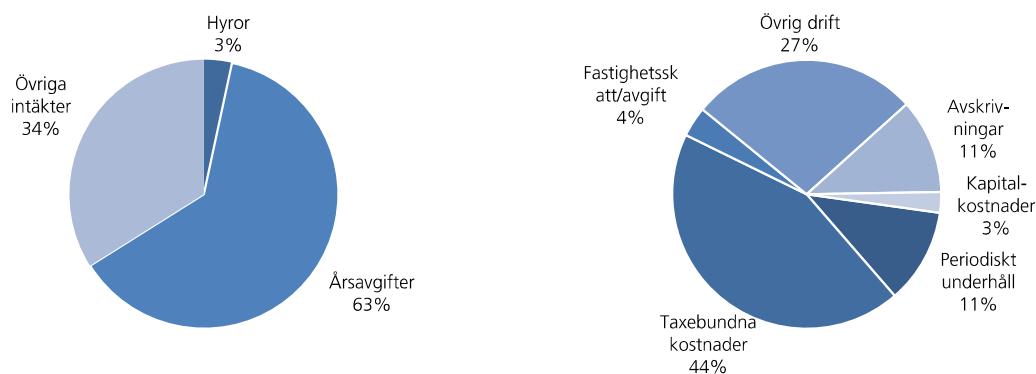
### Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>866 158</b>	<b>2 666 764</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 216 452	2 225 483
Finansiella intäkter	2 993	151
Minskning kortfristiga fordringar	0	14 863
Ökning av kortfristiga skulder	0	48 195
	<b>2 219 445</b>	<b>2 288 691</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 874 188	1 838 632
Finansiella kostnader	53 036	50 665
Ökning av kortfristiga fordringar	47 827	0
Minskning av långfristiga skulder	0	2 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	62 440	0
	<b>2 037 492</b>	<b>4 089 297</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 048 112</b>	<b>866 158</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>181 954</b>	<b>-1 800 605</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

Trädgårdsfamiljen har anlåtats för trädgårdsskötsel från Mars 2022.

8st belysningspollare installerats på gården juli 2022.

Tre robotgräsklippare har installerats för att underlätta gräsklippningsarbete september 2022.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	422	422	422	422
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 430	2 430	3 097	3 097
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	91	65	39	60
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	135	131	115	124
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	26	31	24	22
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	15	14	27	30
Soliditet (%)	19	19	15	15
Resultat efter finansiella poster (tkr)	46	57	51	186
Nettoomsättning (tkr)	2 216	2 196	2 164	2 184

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 297 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	144 000	0	0	144 000
Kapitaltillskott	891 050	0	0	891 050
Fond för yttre underhåll	239 557	203 046	-187 501	224 012
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 274 607</b>	<b>203 046</b>	<b>-187 501</b>	<b>1 259 062</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	650 097	-203 046	244 247	608 894
Årets resultat	45 546	45 546	-56 746	56 747
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>695 643</b>	<b>-157 500</b>	<b>187 501</b>	<b>665 642</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 970 250</b>	<b>45 546</b>	<b>0</b>	<b>1 924 704</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	45 546
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	853 142
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-203 046
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>695 642</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	239 557
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>935 199</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	2 216 366	2 195 768
Övriga rörelseintäkter	Not 3	86	29 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 216 452</b>	<b>2 225 483</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 676 303	-1 610 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 603	-142 642
Personalkostnader	Not 6	-67 282	-85 615
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-246 675	-279 589
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 120 863</b>	<b>-2 118 221</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>95 589</b>	<b>107 262</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 993	151
Räntekostnader och liknande resultatposter		-53 036	-50 665
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-50 043</b>	<b>-50 514</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>45 546</b>	<b>56 747</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>45 546</b>	<b>56 747</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, 14	9 249 454	9 496 130
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 249 454</b>	<b>9 496 130</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 249 454</b>	<b>9 496 130</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		19 657	681
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 093 435	882 629
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 113 092</b>	<b>883 310</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 113 092</b>	<b>883 310</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 362 546</b>	<b>10 379 440</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		144 000	144 000
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 12	239 557	224 012
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 274 607</b>	<b>1 259 062</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		650 097	608 894
Årets resultat		45 546	56 747
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>695 643</b>	<b>665 642</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 970 250</b>	<b>1 924 704</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	6 712 425
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 712 425</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 012 425	1 300 000
Leverantörsskulder		108 846	166 627
Skatteskulder		4 136	7 668
Övriga skulder		0	28 252
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	266 889	239 764
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 392 296</b>	<b>1 742 311</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 362 546</b>	<b>10 379 440</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	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Stambyte	50 år	50 år
Tak	40 år	40 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 390 983	1 390 983
Hyror parkering	16 400	16 800
Hyror garage	57 600	57 600
Kabel-TV intäkter	38 592	38 592
Bredbandsintäkter	79 488	79 488
Vatten-/värmeintäkter	517 058	517 058
Elintäkter	-2 565	0
Elintäkter moms	105 591	95 324
Överlåtelse/pantsättning	13 283	0
Öresutjämning	-63	-77
	<b>2 216 366</b>	<b>2 195 768</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	9 796
Återbäring försäkringsbolag	0	123
Övriga intäkter	86	19 796
	<b>86</b>	<b>29 715</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	29 050	141 251
	Fastighetsskötsel gård beställning	50 590	30 907
	Snöröjning/sandning	10 714	38 155
	Städning entreprenad	37 716	29 920
	Städning enligt beställning	3 040	3 082
	Gemensamma utrymmen	81	0
	Garage/parkering	534	0
	Gård	12 888	7 134
	Förbrukningsmateriel	2 572	466
	Brandskydd	13 468	51 040
	Fordon	75 392	0
		<b>236 044</b>	<b>301 956</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	6 019	4 538
	Lås	5 555	0
	VVS	0	27 500
	Värmeanläggning/undercentral	775	0
	Elinstallationer	8 672	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	499
		<b>21 021</b>	<b>32 537</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Elinstallationer	244 616	0
	Balkonger/altaner	0	43 751
	Mark/gård/utemiljö	0	143 750
		<b>244 616</b>	<b>187 501</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	322 632	232 459
	Värme	479 054	466 034
	Vatten	92 017	109 251
	Sophämtning/renhållning	43 401	46 440
		<b>937 104</b>	<b>854 184</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 783	45 079
	Kabel-TV	45 722	43 537
	Bredband	64 280	68 069
		<b>157 785</b>	<b>156 685</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>79 732</b>	<b>77 512</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 676 303</b>	<b>1 610 375</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode extern revisor	4 125	2 836
	Föreningskostnader	7 055	0
	Styrelseomkostnader	0	3 459
	Fritids- och trivselkostnader	5 617	5 338
	Förvaltningsarvode	87 607	85 720
	Förvaltningsarvoden övriga	0	7 500
	Administration	20 249	4 990
	Korttidsinventarier	0	22 980
	Konsultarvode	0	1 250
	Föreningsavgifter	0	2 709
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		<b>130 603</b>	<b>142 642</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har haft anställda.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	53 500	46 500
	Löner	0	15 121
	Kostnadsersättningar	148	129
	Sociala kostnader	13 634	23 865
		<b>67 282</b>	<b>85 615</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	8 305	8 305
	Förbättringar	238 370	252 534
	Maskiner	0	15 625
	Inventarier	0	3 125
		<b>246 675</b>	<b>279 589</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	14 688 178	14 688 178
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>14 688 178</b>	<b>14 688 178</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 192 048	-4 931 209
	Årets avskrivningar enligt plan	-246 675	-260 839
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 438 723</b>	<b>-5 192 048</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>9 249 454</b>	<b>9 496 130</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 270 000	26 258 000
	Taxeringsvärde mark	33 412 000	22 490 000
		<b>67 682 000</b>	<b>48 748 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	48 000 000
	Lokaler	682 000	748 000
		<b>67 682 000</b>	<b>48 748 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	187 500	187 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>187 500</b>	<b>187 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-187 500	-171 875
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-15 625
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-187 500</b>	<b>-187 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	325 176	325 176
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>325 176</b>	<b>325 176</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-325 176	-322 051
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 125
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-325 176</b>	<b>-325 176</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	16 838	3 708
	Momsavräkning	28 484	12 763
	Klientmedel hos SBC	271 175	590 103
	Räntekonto hos SBC	776 937	276 056
		<b>1 093 435</b>	<b>882 629</b>

<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	224 012	487 330
	Reservering enligt stadgar	203 046	146 244
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-187 501	-409 562
	<b>Vid årets slut</b>	<b>239 557</b>	<b>224 012</b>

<b>Not 13</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	SEB	0,600 %	3 712 425	3 712 425	2023-12-28
	SEB	0,600 %	2 000 000	2 000 000	2023-12-28
	SEB	0,460 %	1 300 000	1 300 000	2023-02-28
	SEB	0,560 %	1 000 000	1 000 000	2023-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>8 012 425</b>	<b>8 012 425</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 012 425	-1 300 000	
			<b>0</b>	<b>6 712 425</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 012 425 kr.

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.

<b>Not 14</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	10 225 000	10 225 000

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	53 000	53 000
	Sociala avgifter	16 652	16 650
	Ränta	3 465	3 322
	Avgifter och hyror	193 771	158 080
	Semesterlön	0	0
	Snöröjning	0	8 712
		<b>266 888</b>	<b>239 764</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Stadgarändring angående överlåtelseavgift och pantsättningsavgift för andrahandsupplåtelsehar gått igenom och är registrerat hos Bolagsverket den 18 jan 2023.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Junxia Zhang  
Ordförande

Rebecca Sahlin  
Sekreterare

Ola Kronfält  
Kassör

Ulf Hans Håkan Hansson  
Fastighetsansvarig

Anna Linnea Vester  
Fastighetsansvarig

Michael Jivung  
Ledamot

Sandra Josefin Mattsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Viveca Hanholt  
Extern revisor

Gunilla Blomgren  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Vi, Viveca Hanholt och Gunilla Blomgren, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529. För räkenskapsåret 2022 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har vi inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Vi rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2023-05-22

Viveca Hanholt

Gunilla Blomgren

# 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)