

# 2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Sofia



# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sofia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2010-07-16 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Alf Tommy Örjas	Ordförande	Ställer upp för omval på 1 år
Junxia Zhang	Sekreterare	Ett år kvar på mandatet
Ola Axel Theodor Kronfält	Kassör	Ett år kvar på mandatet
Jan Christoffer Sernevi	Fastighetsansvarig	Blir Suppleant istället
Maria Sofie Håkansson	Ledamot	Ett år kvar på mandatet
Lotti Annette Kristiansson	Ledamot	Ett år kvar på mandatet
Johan Axel Ahlgren	Suppleant	Ett år kvar på mandatet. Blir Vicevärd

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

Alf Tommy Örjas.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta AB
Gunilla Blomgren	Ordinarie Intern	

### Valberedning

Martin Månsson  
Johan Westdahl

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-06-07. Årsmöte verksamhetsår 2015.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Drottning Viktoria 2	1955	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

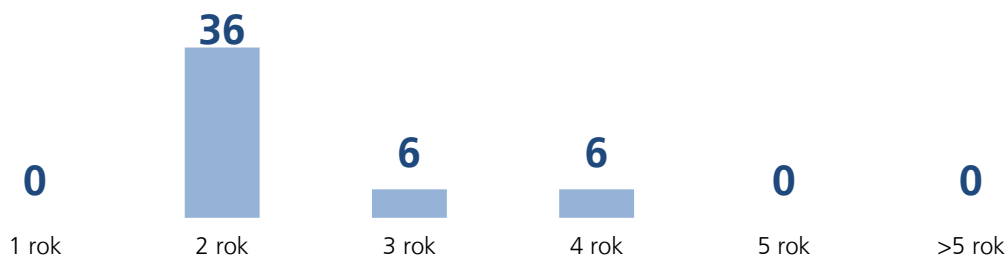
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 297 m<sup>2</sup>, varav 3 297 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Övernattningsrum  
Tvättstugor

Torkrum

Cykelrum

Mangelrum

Grillplats

### 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 entréerna  
2 st. i anslutning till tvättstugorna. Ligger mellan B och C samt C och D entréerna.  
1 st. på framsidan av fastigheten intill D-entrén  
1 st. Ligger mellan B och C entréerna  
Framför fastigheten i mitten

### Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
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
Nya entréporter	2014	Mer energieffektiva portar till fram och baksida
Porttelefon	2014	Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Ventilationssystem	2014 - 2015	Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
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-/avloppsledning	2006 - 2007	Nya vatten-/avloppsledning. Badrummen renoverades i samband med stambytet
Fönster	1991	Nya fönster installerades
Planerat underhåll	År	Kommentar
Spolning	2017	Underhållsspola ledningarna
Plattläggning	2017	Lägga plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna.
Byta kallvattenventilerna i källaren	2017	Kallvattenventilerna i källaren behöver bytas. Gjordes inte vid stambytet. Pengar avsatta för detta.
Trimma Värmesystemet	2017-2018	Se över värmesystemet och byta termostat på elementen vid behov.
Ommålning av vissa balkonger	2017-2018	Skånska Tak ska utföra arbetet med ett antal balkonger som inte blivit godkända enligt intern besiktning. Enligt gällande garanti.
Anslutning till stadsnätet	2018	Ansluta fastigheten till stadsnätet och se över bredbandsutbudet.

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomi och bokföring	SBC
Snöröjning	CIMA AB
El-avtal	Kraftringen
Brandsläckarservice	Kidde
Underhåll av gemensamma lås	Carlbergs Lås
TV & Bredband	COM HEM
Bredband	Bahnhof
Service av Fjärrvärme anläggning	Kraftringen

## Övrig information

En ny grill kommer inhandlas.

Lite nya växter och krukor kommer köpas in.

Nycklar Behövs fler eller saknas nycklar till gemensamutrymmena och ytterdörrarna kan nya nycklar köpas av Vicevärden.

Nycklar till de yttre proppskåpen går att låna från Informationsrummet/mangelrummet.

## Föreningens ekonomi

Styrelsen band hälften av lånen på 3 år hösten 2016.

Övriga lån är bundna fram till hösten 2017.

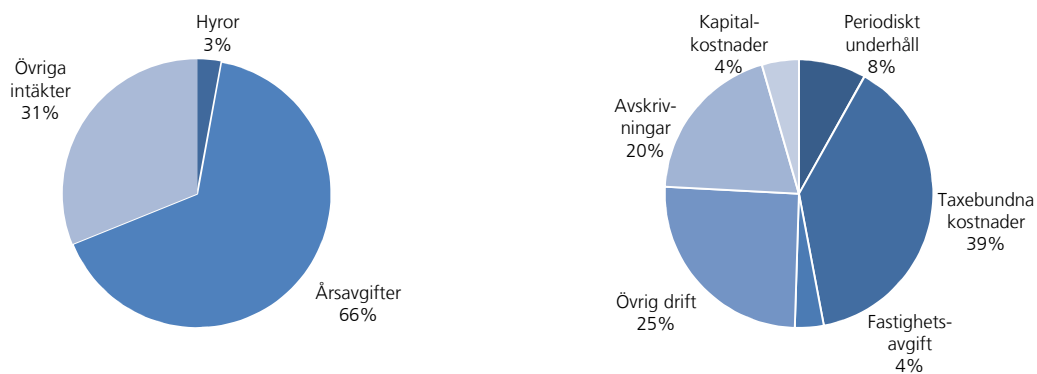
Hösten 2017 ska nytt elavtal förhandlas.

Nytt Tv-avtal med Com Hem som kommer medföra en sänkning av månadsavgiften.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>630 283</b>	<b>1 048 514</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 101 924	2 124 485
Finansiella intäkter	168	288
	<b>2 102 092</b>	<b>2 124 773</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 530 640	2 300 072
Finansiella kostnader	88 049	172 875
Ökning av materiella anläggningstillgångar	187 500	0
Ökning av kortfristiga fordringar	827	700
Minskning av kortfristiga skulder	138 232	69 357
	<b>1 945 248</b>	<b>2 543 004</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>787 127</b>	<b>630 283</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>156 844</b>	<b>-418 231</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 1 268 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tagit in offerter för

Plattläggning av grusgång som planeras utföras under 2017.

Byte av kallvattenventilerna i källaren som planeras utföras under 2017.

Anslutning av fastigheten till stadsnätet inom en snar framtid.

Ny Husqvarna åkgräsklippare köptes under 2016.

Låsskydd monterades på insidan av garagen.

Årlig brandskyddsround har genomförts.

Nytt avtal med Com Hem gällande grundutbudet, medförde en sänkning av kostnaderna.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66 st.

Tillkommande medlemmar: 9 st.

Avgående medlemmar: 7 st.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68 st.

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	421	421	422	408
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 097	3 097	3 097	3 097
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	53	51	39	45
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	144	150	114	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	25	24	24	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	27	52	80	75
Soliditet (%)	10	9	14	20
Resultat efter finansiella poster (tkr)	92	-718	-923	292
Nettoomsättning (tkr)	2 098	2 103	2 043	2 004

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 297 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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
Reservfond	0	-88 760	0	88 760
Kapitaltillskott	891 050	0	0	891 050
Fond för yttre underhåll	478 590	227 066	-984 300	1 235 824
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>1 513 640</b>	<b>138 306</b>	<b>-984 300</b>	<b>2 359 634</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-434 907	-138 306	266 624	-563 225
Årets resultat	92 027	92 027	717 676	-717 676
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-342 880</b>	<b>-46 279</b>	<b>984 300</b>	<b>-1 280 901</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>1 170 760</b>	<b>92 027</b>	<b>0</b>	<b>1 078 733</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	92 027
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-296 601
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 306
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-342 880</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	162 500
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-180 380</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 098 377	2 102 710
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 547	21 775
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 101 924</b>	<b>2 124 485</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 185 398	-1 991 392
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 066	-93 733
Personalkostnader	Not 6	-221 176	-214 947
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-391 376	-369 502
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 922 016</b>	<b>-2 669 574</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>179 908</b>	<b>-545 090</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		168	288
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 049	-172 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 881</b>	<b>-172 587</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>92 027</b>	<b>-717 676</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>92 027</b>	<b>-717 676</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	Not 8 10 824 391	11 186 392
Maskiner och inventarier	Not 9 198 750	40 625
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>11 023 141</b>	<b>11 227 017</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>11 023 141</b>	<b>11 227 017</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	2 634	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 565 037	176 552
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>567 671</b>	<b>176 552</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	223 551	456 999
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>223 551</b>	<b>456 999</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>791 222</b>	<b>633 551</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 814 363</b>	<b>11 860 568</b>

---

## Balansräkning

---

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		144 000	144 000
Reservfond		0	88 760
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	478 590	1 235 824
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 513 640</b>	<b>2 359 634</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-434 907	-563 225
Årets resultat		92 027	-717 676
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-342 880</b>	<b>-1 280 901</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>1 170 760</b>	<b>1 078 733</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	10 212 425	10 212 425
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 212 425</b>	<b>10 212 425</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		76 034	204 423
Skatteskulder		3 028	518
Övriga skulder		95 682	120 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	256 434	244 394
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>431 178</b>	<b>569 410</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 814 363</b>	<b>11 860 568</b>

## Tilläggsupplysningar

### 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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

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

<b>Avskrivningar</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	10-50 år	10-50 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	20 år	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	5 år	0

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgifter	1 386 854	1 386 854
Hyror parkering	7 200	9 000
Hyror garage	53 600	57 600
Kabel-TV intäkter	57 600	57 600
Vatten-/värmeintäkter	517 058	517 058
Elintäkter	76 157	74 675
Öresutjämning	-92	-77
	<b>2 098 377</b>	<b>2 102 710</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Återbäring försäkringsbolag	3547	0
Övriga intäkter	0	21 775
	<b>3 547</b>	<b>21 775</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Snöröjning/sandning	23 863	13 032
	Sotning	0	6 935
	Garage	0	321
	Gård	25 376	855
	Förbrukningsmateriel	2 567	2 393
	Brandskydd	4 188	1 683
	Fordon	3 894	759
		<b>59 888</b>	<b>25 978</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	11 831	1 010
	Lås	5 640	990
	VVS	0	6 000
	Ventilation	0	3 750
	Elinstallationer	0	1 983
	Garage/parkering	1 000	0
		<b>18 471</b>	<b>13 733</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tak	0	85 839
	Mark/gård/utemiljö	162 500	898 461
		<b>162 500</b>	<b>984 300</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	174 335	169 357
	Värme	474 922	494 890
	Vatten	81 911	78 099
	Sophämtning/renhållning	44 878	53 661
		<b>776 046</b>	<b>796 007</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 657	39 166
	Kabel-TV	59 952	65 624
		<b>100 609</b>	<b>104 790</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>67 884</b>	<b>66 584</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 185 398</b>	<b>1 991 392</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Hysesförluster	0	100
	Övriga förluster	1 850	0
	Revisionsarvode extern revisor	3 125	3 750
	Föreningskostnader	6 361	570
	Styrelseomkostnader	1 035	846
	Fritids- och trivselkostnader	774	828
	Förvaltningsarvode	71 791	68 968
	Administration	3 080	6 217
	Korttidsinventarier	25 900	0
	Konsultarvode	0	2 375
	Föreningsavgifter	4 680	4 609
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		<b>124 066</b>	<b>93 733</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 000	46 000
	Löner	117 150	116 602
	Sociala kostnader	59 026	52 345
		<b>221 176</b>	<b>214 947</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	Byggnad	8 971	8 971
	Förbättringar	351 524	351 525
	Markanläggning	1 506	1 506
	Maskiner	21 875	0
	Inventarier	7 500	7 500
		<b>391 376</b>	<b>369 502</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</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	-3 501 785	-3 139 784
	Årets avskrivningar enligt plan	-362 001	-362 002
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 863 786</b>	<b>-3 501 785</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 824 391</b>	<b>11 186 392</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	25 264 000	24 080 000
	Taxeringsvärde mark	20 838 000	14 612 000
		<b>46 102 000</b>	<b>38 692 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	45 400 000	38 000 000
	Lokaler	702 000	692 000
		<b>46 102 000</b>	<b>38 692 000</b>

<b>Not 9</b>	MASKINER OCH INVENTARIER	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	325 176	325 176
	Nyanskaffningar	187 500	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>512 676</b>	<b>325 176</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-284 551	-277 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-29 375	-7 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-313 926</b>	<b>-284 551</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>198 750</b>	<b>40 625</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Kundfordringar	0	1 850
	Skattekonto	1 461	1 418
	Klientmedel hos SBC	563 576	173 284
		<b>565 037</b>	<b>176 552</b>
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Vid årets början	1 235 824	1 928 420
	Reservering enligt stadgar	138 306	116 076
	Reservering enligt stämmobeslut	88 760	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-984 300	-808 672
	<b>Vid årets slut</b>	<b>478 590</b>	<b>1 235 824</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>	<b>Belopp 2015-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
SEB	0,910 %	3 712 425	3 712 425	2017-11-28
SEB	0,910 %	2 000 000	2 000 000	2017-11-28
SEB	1,050 %	2 000 000	2 000 000	2019-12-28
SEB	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2019-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 212 425</b>	<b>10 212 425</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>10 212 425</b>	<b>10 212 425</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 212 425 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	10 225 000	10 225 000

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planeras att uppföra en ny grill då den gamla revs.

Planeras att sätta upp nya informationstavlor vid entréerna.

Planeras att olja in Miljöhuset.

Vi planerar göra en underhållsspolning av fastigheten.

Plattläggning av grusgång.

<b>Not 15</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Arvoden	49 500	53 000
	Sociala avgifter	18 254	16 700
	Ränta	3 237	2 924
	Förutbetalda avgifter och hyror	176 844	162 947
	Semesterlön	8 599	8 823
		<b>256 434</b>	<b>244 394</b>

## Styrelsens underskrifter

LUND den 12/5 2017



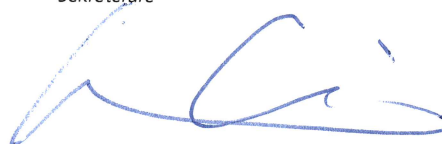
Alf Tommy Örjas  
Ordförande



Junxia Zhang  
Sekreterare



Ola Axel Theodor Kronfält  
Kassör



Jan Christoffer Sernevi  
Fastighetsansvarig



Maria Sofie Håkansson  
Ledamot



Lotti Annette Kristiansson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 12 / 5 2017



Viveca Hanholt  
Extern revisor



Gunilla Blomgren  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag Viveca Hanholt är vald revisor i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529.  
För räkenskapsåret 2016 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

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

Jag 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 2017-05-12



Viveca Hanholt

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2017</b>	<b>Utfall 2016</b>	<b>Budget 2016</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	1 391 000	1 386 854	1 391 000
Hyror parkering	13 200	7 200	13 200
Hyror garage	57 500	53 600	57 500
Kabel-TV intäkter	57 600	57 600	57 500
Vatten-/värmeintäkter	517 000	517 058	517 000
Elintäkter	77 300	76 157	75 773
Öresutjämning	0	-92	0
Försäkringersättning	0	7 094	0
Återbäring försäkringsbolag	0	-3 547	0
	<b>2 113 600</b>	<b>2 101 924</b>	<b>2 111 973</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Snöröjning/sandning	-21 000	-23 863	-15 000
Gård	-2 000	-25 376	-1 000
Förbrukningsmateriel	-2 500	-2 567	-2 000
Brandskydd	-3 000	-4 188	-2 000
Fordon	-1 000	-3 894	-1 000
	<b>-29 500</b>	<b>-59 888</b>	<b>-21 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-30 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-11 831	0
Lås	0	-5 640	0
Garage/parkering	0	-1 000	0
	<b>-30 000</b>	<b>-18 471</b>	<b>-30 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-200 000	0	-300 000
Mark/gård/utemiljö	0	-162 500	0
	<b>-200 000</b>	<b>-162 500</b>	<b>-300 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-172 700	-174 335	-161 500
Värme	-504 800	-474 922	-480 000
Vatten	-83 800	-81 911	-79 500
Sophämtning/renhållning	-54 800	-44 878	-55 500
Grovsopor	0	0	-5 000
	<b>-816 100</b>	<b>-776 046</b>	<b>-781 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-40 657	-39 000
Kabel-TV	-67 800	-59 952	-67 000
	<b>-107 800</b>	<b>-100 609</b>	<b>-106 000</b>
<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-70 200	-67 884	-68 000
	<b>-70 200</b>	<b>-67 884</b>	<b>-68 000</b>

<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Övriga förluster	0	-1 850	0
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 125	-4 000
Föreningskostnader	-2 000	-6 361	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 035	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-15 000	-774	0
Förvaltningsarvode	-73 800	-71 791	-71 000
Administration	-5 000	-3 080	-7 000
Korttidsinventarier	0	-25 900	0
Konsultarvode	0	0	-15 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 680	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	<b>-111 800</b>	<b>-124 066</b>	<b>-111 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Lön - fastighetsskötsel	-60 000	-63 772	-56 000
Lön - lokalvård	-60 000	-53 378	-56 000
Styrelsearvode	-53 000	-45 000	-53 000
Arbetsgivaravgifter	-50 300	-53 673	-55 000
Löneskatt	0	-1 210	0
FORA	-4 000	-4 143	-4 000
	<b>-227 300</b>	<b>-221 176</b>	<b>-224 000</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-9 000	-8 971	-9 000
Förbättringar	-257 700	-351 524	-351 500
Markanläggning	-1 500	-1 506	-1 500
Maskiner	0	-21 875	0
Inventarier	-46 200	-7 500	-7 500
	<b>-314 400</b>	<b>-391 376</b>	<b>-369 500</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 907 100</b>	<b>-1 922 016</b>	<b>-2 011 000</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>206 500</b>	<b>179 908</b>	<b>100 973</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Ränteintäkter	0	12	500
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	113	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	43	0
Låneräntor	-128 600	-88 049	-95 000
	<b>-128 600</b>	<b>-87 881</b>	<b>-94 500</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>	<b>77 900</b>	<b>92 027</b>	<b>6 473</b>
<b>BOKSLUTSDISPOSITIONER</b>			
Avsättn medlemmarnas rep fond	-4 100	0	-4 100
	<b>-4 100</b>	<b>0</b>	<b>-4 100</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>73 800</b>	<b>92 027</b>	<b>2 373</b>