



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sofia

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Lund.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1954-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-15 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 2	1955	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1955

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 297 kvm. Byggnadernas totalyta är 3555 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Junxia Zhang	Ordförande
Ola Kronfält	Kassör
Rebecca Cecilia Sahlin	Sekreterare
Michael Jivung	Styrelseledamot
Linnea Vester	Styrelseledamot

### Valberedning

Mikael Lindholm

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, minst två styrelsemedlemmar.

## Revisorer

Christina Peetre Internrevisor  
Viveca Hanholt Extern revisor Innecta AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel köpts in från SBC.  
En 50 år underhållsplan har upprättats.  
Installation av skärmar på 8 belysningaspollare på gården.
- 2022** ● Installation av 3 robotgräsklippare från Bepps. - Två på framsidan av huset och en på baksidan av huset.  
8st belysningaspollare installerats på gården juli 2022. - Försatt arbete med upprustning av trädgård.
- 2021** ● Spolning - Underhållspolning av ledningar utfört.  
Upprustning av trädgård - Upprustning av trädgården utfört och nya trädgårdsmöbler inköpta.  
Byta 4 balkongdörrar - 4 balkongdörrar byts under år 2021.  
Installation av brandvarnare i gemensamma utrymmen. - Ett systematiskt brandskyddsarbete är utfört.
- 2020** ● Nybyggnad av Miljöhus - Kontrakt uppgjort med Sydbygg om nytt miljöhus. Utförande mellan 1/3-31/5.  
Energideklaration - En ny energideklaration är upprättade.
- 2019** ● Anslutning till stadsnätet - Anslutning av fastigheten till stadsnätet och gemensamt bredband.  
Termostater - Byte av termostaterna på de element som ligger mot söder samt de som inte fungerar som de ska.  
Nedtagning av träd samt beskärning - Borttagning av pilarna i öster samt beskärning av träd.  
Plattläggning - Plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna.  
Byta utomhusbelysning - Byte av utomhusbelysningen på fram och baksida samt vid parkeringen.  
Dörrstängare i gångarna - Installerades men togs bort pga öppningssvårigheter.
- 2018** ● Belysning - Byte av all belysning till energieffektiva lampor med rörelsedetektorer i alla gemensamhetsutrymmen i fastigheten.
- 2017** ● Trimma Värmesystemet - Samtliga boende får lufta elementen efter ventilbytet.  
Målning av Miljöhuset - Vaktmästaren utförde detta.  
Byte av kallvattenventilerna i källaren - Gjordes inte vid stambytet.

- 2016** ● Besiktning av lägenheterna - Styrelsen besiktigade samtliga lägenheter. Detta för att bilda sig en uppfattning om framtida renoveringsbehov som underlag till underhållsplanen.  
Tvättmaskiner - Byte av de äldre tvättmaskinerna samt torktumlarna  
Torkrum - Installerade snabbtork och ventilation i torkrummen
- 2015-2016** ● Beläggning av gården - Asfaltering och nya dräneringsbrunnar. 5 nya parkeringar tillkom. Vi tog bort rabatter som gränsade mot huset.
- 2015** ● OVK Besiktning - Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund  
Ventiler under trapporna i entreplanet - Sätta in ventiler under trappan i entreplanet i A-F för att undvika fukt
- 2014-2015** ● Ventilationssystem - Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
- 2014** ● Porttelefon - Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion  
Nya Entreportar - Mer energieffektiva portar till fram och baksida
- 2013-2014** ● Balkongrenovering - Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling  
Fasadarbeten - Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
- 2013** ● Takrenovering - Nytt tak samt sanering av eternittaket  
Tilläggsisolering tak - Lägga in ny isolering i samband med takbyte
- 2011** ● Byte av garageportar - Byte av 12 garageportar
- 2006-2007** ● Vatten-/avloppsledningar - Nya vatten-/avloppsledningar. Badrummen renoverades i samband med stambytet
- 1991** ● Fönster - Nya fönster installerades

#### Planerade underhåll

- 2024** ● Besiktiga el-system  
Status kontroll av tak, dagvatten- och dräneringsledningar, elsystem, värmesystem  
Spola dräneringsrör.

#### Avtal med leverantörer

Trappstädning	SBC
Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel	SBC

#### Övrig verksamhetsinformation

Teknisk förvaltning med fastighetsskötsel från SBC har köpts in.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

En extra amortering på 1050 000 kr utfört december 2023.

Årsavgift höjs med 5% från och med 1 jan 2024.

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

### Förändringar i avtal

Avtalet med Dona städ avslutas, och ett nytt avtal har ingåtts med SBC för trappstädning.

Ett avtal undertecknades den 1 september 2023 med SBC för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 82 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

### Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 527 137	2 216 366	2 195 768	2 163 961
Resultat efter fin. poster	712 966	45 546	56 747	51 384
Soliditet (%)	20	19	19	15
Yttre fond	1 205 804	239 557	224 012	487 330
Taxeringsvärde	67 682 000	67 682 000	48 748 000	48 748 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	742	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	2 112	2 430	2 430	3 097
Skuldsättning per kvm	1 958	2 254	2 254	2 873
Sparande per kvm	263	151	147	216
Elkostnad per kvm totalyta, kr	72	91	65	39
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	135	131	115
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	26	31	24
Energikostnad per kvm	243	251	227	178
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,59	-	-	-
Räntekänslighet	2,85	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 134 785 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Årsavgifter är alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	144 000	-	-	144 000
Fond, yttre underhåll	239 557	-239 557	1 205 804	1 205 804
Kapitaltillskott	891 050	-	-	891 050
Balanserat resultat	650 097	285 103	-1 205 804	-270 604
Årets resultat	45 546	-45 546	712 965	712 965
<b>Eget kapital</b>	<b>1 970 250</b>	<b>0</b>	<b>712 965</b>	<b>2 683 215</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	935 200
Årets resultat	712 965
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 205 804
<b>Totalt</b>	<b>442 361</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>442 361</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 527 137	2 216 366
Övriga rörelseintäkter	3	109 455	86
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 636 592</b>	<b>2 216 452</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 343 899	-1 676 303
Övriga externa kostnader	9	-216 840	-130 603
Personalkostnader	10	-39 549	-67 282
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-222 660	-246 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 822 947</b>	<b>-2 120 863</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>813 645</b>	<b>95 589</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 993	2 993
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-118 672	-53 036
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-100 679</b>	<b>-50 043</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>712 966</b>	<b>45 546</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>712 966</b>	<b>45 546</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 17	9 026 794	9 249 454
Maskiner och inventarier	13	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>9 026 794</b>	<b>9 249 454</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>9 026 794</b>	<b>9 249 454</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		7 761	18 231
Övriga fordringar	14	976 421	1 093 435
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>984 182</b>	<b>1 111 665</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>984 182</b>	<b>1 111 665</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>10 010 976</b>	<b>10 361 119</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		1 035 050	1 035 050
Fond för yttre underhåll		1 205 804	239 557
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>2 240 854</b>	<b>1 274 607</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-270 604	650 097
Årets resultat		712 966	45 546
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>442 362</b>	<b>695 643</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 683 216</b>	<b>1 970 250</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 962 425	8 012 425
Leverantörsskulder		101 113	108 846
Skatteskulder		6 497	4 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	257 725	265 462
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 327 760</b>	<b>8 390 869</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>10 010 976</b>	<b>10 361 119</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>813 645</b>	<b>95 589</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	222 660	246 675
	<b>1 036 305</b>	<b>342 264</b>
Erhållen ränta	17 993	2 993
Erlagd ränta	-118 593	-52 893
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>935 705</b>	<b>292 365</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-94 686	-46 401
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-13 188	-64 010
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>827 830</b>	<b>181 954</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	1
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 050 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 050 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-222 170</b>	<b>181 954</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 048 112</b>	<b>866 158</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>825 943</b>	<b>1 048 112</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sofia har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv och vatten.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	2 - 2,5 %
---------	-----------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetsskatten är 1 procent av taxeringsvärdet för lokaler och tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 599 624	1 390 983
Hysesintäkter garage	56 800	57 600
Hysesintäkter p-plats	17 200	16 400
Intäkter kabel-TV	38 592	38 592
Bredband	79 488	79 488
Vatten	594 612	517 058
El	0	-2 565
El, moms	134 785	105 591
Pantsättningsavgift	2 100	13 283
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	-3	-63
<b>Summa</b>	<b>2 527 137</b>	<b>2 216 366</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	91 301	0
Övriga intäkter	11 652	86
Återbäring försäkringsbolag	6 502	0
<b>Summa</b>	<b>109 455</b>	<b>86</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 645	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	29 050
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	65 050	50 590
Städning enligt avtal	28 720	37 716
Städning utöver avtal	0	3 040
Brandskydd	10 062	13 468
Gårdkostnader	687	12 888
Gemensamma utrymmen	0	615
Snöröjning/sandning	31 243	10 714
Fordon	0	75 392
Förbrukningsmaterial	1 772	2 572
<b>Summa</b>	<b>141 179</b>	<b>236 044</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostadsrättslägenheter	6 224	0
Tvättstuga	7 100	6 019
Dörrar och lås/porttele	18 589	5 555
VVS	400	0
Värmeanläggning/undercentral	0	775
Elinstallationer	4 000	8 672
<b>Summa</b>	<b>36 313</b>	<b>21 021</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Elinstallationer	0	244 616
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>244 616</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	255 725	322 632
Uppvärmning	484 919	479 054
Vatten	122 636	92 017
Sophämtning/renhållning	56 490	43 401
<b>Summa</b>	<b>919 770</b>	<b>937 104</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	52 157	47 783
Kabel-TV	47 108	45 722
Bredband	64 280	64 280
Fastighetsskatt	83 092	79 732
<b>Summa</b>	<b>246 637</b>	<b>237 517</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	2 664	0
Revisionsarvoden extern revisor	5 156	4 125
Styrelseomkostnader	2 000	0
Fritids och trivselkostnader	2 181	5 617
Föreningskostnader	6 513	7 055
Förvaltningsarvode enl avtal	132 641	87 607
Överlåtelsekostnad	9 190	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	1 893	20 249
Konsultkostnader	45 500	0
Bostadsrätterna Sverige	5 950	5 950
<b>Summa</b>	<b>216 840</b>	<b>130 603</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	30 000	53 000
Revisionsarvode arvoderad	0	500
Bilersättning skattefri	125	148
SPP/tjänstepension/FORA	0	-3 070
Arbetsgivaravgifter	9 424	16 704
<b>Summa</b>	<b>39 549</b>	<b>67 282</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	118 672	53 006
Övriga räntekostnader	0	30
<b>Summa</b>	<b>118 672</b>	<b>53 036</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 658 052	14 658 053
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 658 052</b>	<b>14 658 052</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-5 408 598	-5 161 923
Årets avskrivning	-222 660	-246 675
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-5 631 258</b>	<b>-5 408 598</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>9 026 794</b>	<b>9 249 454</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	34 270 000	34 270 000
Taxeringsvärde mark	33 412 000	33 412 000
<b>Summa</b>	<b>67 682 000</b>	<b>67 682 000</b>

<b>NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	512 676	512 676
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>512 676</b>	<b>512 676</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-512 676	-512 676
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-512 676</b>	<b>-512 676</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	149 078	16 838
Momsavräkning	0	28 484
Klientmedel	0	271 175
Övriga kortfristiga fordringar	1 400	0
Transaktionskonto	244 179	0
Borgo räntekonto	581 764	776 937
<b>Summa</b>	<b>976 421</b>	<b>1 093 435</b>

<b>NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
SEB	2023-12-28	0,60 %	3 712 425	3 712 425
SEB	2023-12-28	0,60 %	2 000 000	2 000 000
SEB	2024-02-28	4,69 %	1 250 000	1 300 000
SEB	Löst		0	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>6 962 425</b>	<b>8 012 425</b>
Varav kortfristig del			6 962 425	8 012 425

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 962 425 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutförbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Uppl kostn räntor	3 544	3 465
Uppl kostnad arvoden	37 000	53 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	11 625	16 652
Förutbet hyror/avgifter	205 556	192 345
<b>Summa</b>	<b>257 725</b>	<b>265 462</b>

<b>NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	10 225 000	10 225 000

#### **NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

---

Junxia Zhang  
Ordförande

---

Ola Kronfält  
Kassör

---

Rebecca Cecilia Sahlin  
Sekreterare

---

Michael Jivung  
Styrelseledamot

---

Linnea Vester  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Christina Peetre  
Internrevisor

---

Innecta AB  
Viveca Hanholt  
Extern revisor