



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 dessa 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 bostadsrättsföreningen. 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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sofia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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 har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Alf Tommy Örjas	Ordförande
Junxia Zhang	Sekreterare
Ola Kronfält	Kassör
Johan Axel Ahlgren	Fastighetsansvarig
Lotti Annette Kristiansson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta AB
Gunilla Blomgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Martin Månsson
Charlotte Kristoffersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

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

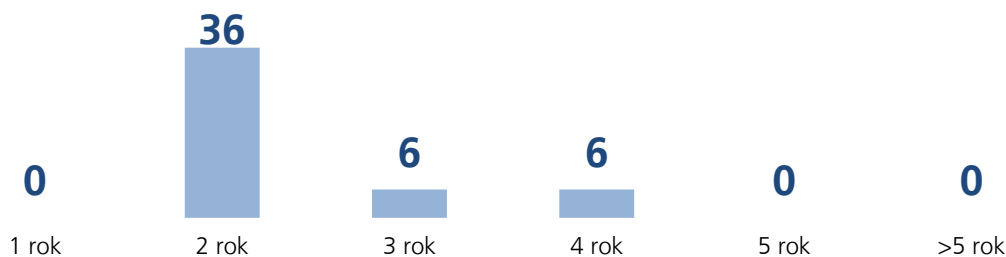
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 555 m², varav 3 297 m² utgör lägenhetsyta och 258 m² 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
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.
Byte av kallvattenventilerna i källaren	2017	Gjordes inte vid stambytet.
Målning av Miljöhuset	2017	Vaktmästaren utförde detta.
Trimma Värmesystemet	2017	Samtliga boende får lufta elementen efter ventilbytet.
Tvättmaskiner	2016	Byte av de äldre tvättmaskinerna samt torktumlarna
Torkrum	2016	Installerade snabbtork och ventilation i torkrummen
Besiktning av lägenheterna	2016	Styrelsen besiktigade samtliga lägenheter. Detta för att bilda sig en uppfattning om framtida renoveringsbehov som underlag till underhållsplanen.
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 entreplanet	2015	Sätta in ventiler under trappan i entreplanet i A-F för att undvika fukt
Porttelefon	2014	Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Nya Entreportar	2014	Mer energieffektiva portar till fram och baksida
Ventilationssystem	2014 - 2015	Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
Balkongrenovering	2013 - 2014	Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling
Fasadarbeten	2013 - 2014	Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
Tilläggsisolering tak	2013	Lägga in ny isolering i samband med takbyte

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
Nybyggnad av Miljöhus	2020	Kontrakt uppgjort med Sydbygg om nytt miljöhus. Utförande mellan 1/3-31/5.
Solceller	2020	Om årsmötet bekräftar, planeras solceller på taket.
Ommålning av vissa balkonger	2020	Skånska Tak ska utföra arbetet med ett antal balkonger som inte blivit godkända enligt intern besiktning. Enligt gällande garanti.
Spolning	2020	Underhållsspola ledningarna
Målning	2021	Ommålning i tvättstugorna. Ev. även källargångarna.
Upprustning av trädgården	2021	Under planering

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi och bokföring	SBC
Snöröjning	CIMA AB
El-avtal	Kraftringen
Brandsläckar service	Firesafe (fd.Kidde)
Underhåll av gemensamma lås	Carlbergs Lås
TV	COM HEM
Bredband	Bahnhof
Service av Fjärrvärmeanläggning	Kraftringen
Tyringe städ (fd.Danastäd)	Städning

Övrig information

När det nya miljöhuset är på plats, kommer sopnedkasterna att stängas.

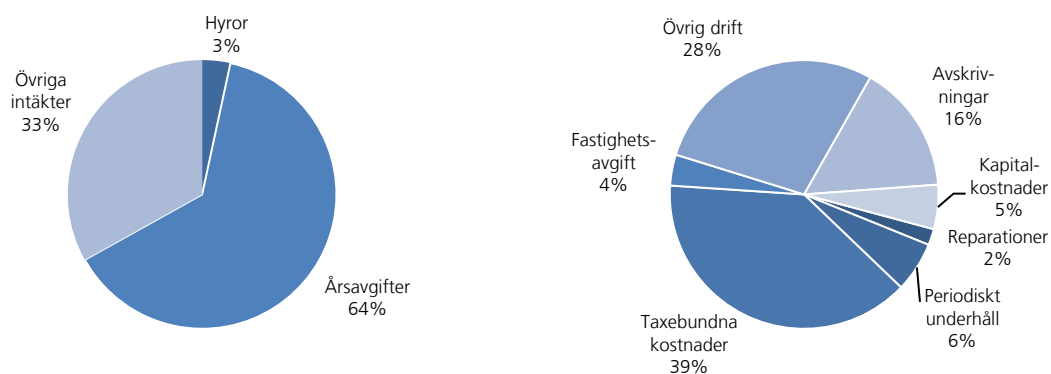
Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Pengar är avsatta för byggandet av ett nytt miljöhus under 2020. Om Årsstämman beviljar styrelsens förslag på att installera solceller kommer även pengar avsättas för detta. Istället för att sänka avgifter eller betala tillbaka på föreningens banklån fortsätter vi investera och renovera för framtiden. Övriga investeringar i trädgård samt diverse ommålningar beror på hur stämman beslutar kring solceller samt den totala ekonomin och vilket utrymme vi har.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 908 562	1 386 763
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 189 324	2 096 221
Finansiella intäkter	58	426
Minskning kortfristiga fordringar	12 898	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 960	35 072
	2 204 240	2 131 718
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 585 023	1 512 500
Finansiella kostnader	105 685	88 124
Ökning av kortfristiga fordringar	0	9 295
	1 690 708	1 609 919
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 422 095	1 908 562
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	513 532	521 799

*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 1 377 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

Belysningen utomhus byttes samt plattläggning mellan gräsytona.

Även de större träden i öster togs ner.

Termostatbyte för element belägna i söderläge.

Fastigheten anslöts till stadsnätet och vi upprättade gemensamt bredband för samtliga lägenheter.

En cykelutrensning utfördes

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 69

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	422	421	421	421
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 097	3 097	3 097	3 097
Elkostnad/m ² totalyta	60	74	49	49
Värmekostnad/m ² totalyta	124	110	127	134
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	22	8	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	25	27	25
Soliditet (%)	15	13	12	10
Resultat efter finansiella poster (tkr)	186	183	277	92
Nettoomsättning (tkr)	2 184	2 093	2 100	2 098

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 297 m² bostäder och 258 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	144 000	0	0	144 000
Kapitaltillskott	891 050	0	0	891 050
Fond för yttre underhåll	463 036	146 244	-150 285	467 077
S:a bundet eget kapital	1 498 086	146 244	-150 285	1 502 127
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	132 948	-146 244	333 172	-53 979
Årets resultat	185 538	185 538	-182 887	182 887
S:a fritt eget kapital	318 486	39 294	150 285	128 907
S:a eget kapital	1 816 572	185 538	0	1 631 035

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	185 538
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	279 193
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 244
summa balanserat resultat	318 487

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	121 950
att i ny räkning överförs	440 437

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 184 371	2 092 631
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 953	3 590
Summa rörelseintäkter		2 189 324	2 096 221
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 327 274	-1 173 504
Övriga externa kostnader	Not 5	-108 933	-119 241
Personalkostnader	Not 6	-148 816	-219 755
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 137	-313 136
Summa rörelsekostnader		-1 898 160	-1 825 636
RÖRELSERESULTAT		291 165	270 585
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	426
Räntekostnader och liknande resultatposter		-105 685	-88 124
Summa finansiella poster		-105 627	-87 698
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		185 538	182 887
ÅRETS RESULTAT		185 538	182 887

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 019 982	10 288 119
Maskiner	Not 9	53 125	90 625
Inventarier	Not 10	10 625	18 125
Summa materiella anläggningstillgångar		10 083 732	10 396 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 083 732	10 396 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 781	5 071
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 236 722	1 060 187
Summa kortfristiga fordringar		1 238 503	1 065 259
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 190 199	862 809
Summa kassa och bank		1 190 199	862 809
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 428 702	1 928 068
SUMMA TILLGÅNGAR		12 512 434	12 324 937

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 000	144 000
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 12	463 036	467 077
Summa bundet eget kapital		1 498 086	1 502 127
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		132 948	-53 979
Årets resultat		185 538	182 887
Summa fritt eget kapital		318 486	128 907
SUMMA EGET KAPITAL		1 816 572	1 631 035
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	2 000 000	5 712 425
Summa långfristiga skulder		2 000 000	5 712 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 212 425	4 500 000
Leverantörsskulder		216 311	130 444
Skatteskulder		5 448	5 838
Övriga skulder		2 793	127 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	258 885	217 649
Summa kortfristiga skulder		8 695 862	4 981 477
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 512 434	12 324 937

Noter

Belopp anges i 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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	10-50 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	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	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 390 983	1 390 983
Avsättning inre fond	0	-4 129
Hyror parkering	15 800	13 200
Hyror garage	58 200	55 600
Kabel-TV intäkter	38 592	38 592
Bredbandsintäkter	59 616	0
Vatten-/värmeintäkter	517 058	517 058
Elintäkter	104 188	81 404
Öresutjämning	-66	-77
	2 184 371	2 092 631

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Återbäring försäkringsbolag	0	3 590
Övriga intäkter	4 953	0
	4 953	3 590

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	94 750	1 523
	Snöröjning/sandning	12 848	28 612
	Städning entreprenad	30 720	5 120
	Städning enligt beställning	1 600	5 440
	Gemensamma utrymmen	270	0
	Gård	2 468	2 783
	Förbrukningsmateriel	969	990
	Brandskydd	2 091	6 156
	Fordon	1 027	700
		146 744	51 324
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 500	2 925
	Entré/trapphus	0	20 878
	Lås	21 540	850
	VVS	9 100	6 078
	Elinstallationer	6 283	0
	Fönster	0	11 000
		39 423	41 731
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	150 285
	VVS	88 200	0
	Fasad	33 750	0
		121 950	150 285
	Taxebundna kostnader		
	El	214 519	262 964
	Värme	442 039	389 732
	Vatten	77 485	77 180
	Sophämtning/renhållning	46 058	44 469
		780 101	774 345
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 716	42 784
	Kabel-TV	42 364	41 839
	Bredband	79 400	0
		165 480	84 623
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	73 576	71 196
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 327 274	1 173 504
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	329	0
	Revisionsarvode extern revisor	1 875	3 000
	Föreningskostnader	5 616	3 400
	Styrelseomkostnader	1 066	967
	Fritids- och trivselkostnader	800	0
	Förvaltningsarvode	78 966	76 547
	Administration	10 448	4 032
	Korttidsinventarier	0	8 224
	Konsultarvode	0	12 763
	Föreningsavgifter	4 142	4 728
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 690	5 580
		108 933	119 241

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 500	51 000
	Löner	60 729	110 323
	Kostnadsersättningar	222	0
	Sociala kostnader	36 365	58 432
		148 816	219 755
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	8 971	8 971
	Förbättringar	257 659	257 659
	Markanläggning	1 506	1 506
	Maskiner	37 500	37 500
	Inventarier	7 500	7 500
		313 137	313 136
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 688 178	14 688 178
	Utgående anskaffningsvärde	14 688 178	14 688 178
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 400 059	-4 131 923
	Årets avskrivningar enligt plan	-268 137	-268 136
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 668 195	-4 400 059
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 019 982	10 288 119
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 258 000	25 264 000
	Taxeringsvärde mark	22 490 000	20 838 000
		48 748 000	46 102 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	45 400 000
	Lokaler	748 000	702 000
		48 748 000	46 102 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	187 500	187 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	187 500	187 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-96 875	-59 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 500	-37 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-134 375	-96 875
	Redovisat restvärde vid årets slut	53 125	90 625
Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	325 176	325 176
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	325 176	325 176
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-307 051	-299 551
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 500	-7 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-314 551	-307 051
	Redovisat restvärde vid årets slut	10 625	18 125
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	4 826	4 434
	Klientmedel hos SBC	1 231 896	1 045 753
	Fordringar	0	10 000
		1 236 722	1 060 187
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	467 077	454 396
	Reservering enligt stadgar	146 244	138 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-150 285	-125 625
	Vid årets slut	463 036	467 077

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	1,050 %	3 712 425	3 712 425	2020-11-28
SEB	1,050 %	2 000 000	2 000 000	2020-11-28
SEB	0,780 %	2 000 000	2 000 000	2021-02-28
SEB	0,710 %	2 500 000	2 500 000	2020-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 212 425	10 212 425	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 212 425	-4 500 000	
		2 000 000	5 712 425	

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	10 225 000	10 225 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	53 000	48 000
Sociala avgifter	16 000	18 069
Ränta	3 904	0
Avgifter och hyror	181 314	142 071
Semesterlön	4 667	9 509
	258 885	217 649


Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Vi har avtalat med Sydbygg om att bygga nytt Miljöhus och riva det gamla, ca 400 000 kronor.

Vi tar fram offerter gällande solceller för att ge årsstämman ett förslag att ta ställning till. Planen är att detta ska kunna betalas av föreningens likviditet utan nya lån.

Styrelsens underskrifter

LUND den 24 / 4 2020



Alf Tommy Orjas
Ordförande

Junxia Zhang
Sekreterare



Ola Axel Theodor Kronfält
Kassör

Johan Axel Ahlgren
Fastighetsansvarig



Lotti Annette Kristiansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2020



Viveca Hanholt
Extern revisor



Gunilla Blomgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529. För räkenskapsåret 2019 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 vi inte hittat något som gett 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 2020-04-24



Viveca Hanholt

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 390 000	1 390 983	1 390 000
Hyror parkering	16 800	15 800	16 800
Hyror garage	57 600	58 200	57 600
Kabel-TV intäkter	38 000	38 592	38 000
Bredbandsintäkter	79 000	59 616	79 488
Vatten-/värmeintäkter	537 000	517 058	527 000
Elintäkter	79 000	104 188	78 000
Öresutjämning	0	-66	0
Övriga intäkter	0	4 953	0
	2 197 400	2 189 324	2 186 888
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-1 000	-94 750	0
Snöröjning/sandning	-21 000	-12 848	-21 000
Städning entreprenad	-35 000	-30 720	-35 000
Städning enligt beställning	0	-1 600	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-270	-3 000
Gård	-14 000	-2 468	-30 000
Serviceavtal	0	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-969	-5 000
Brandskydd	0	-2 091	-5 000
Fordon	-1 000	-1 027	-1 000
	-77 000	-146 744	-101 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-350 000	0	-20 000
Tvättstuga	0	-2 500	0
Lås	0	-21 540	0
VVS	0	-9 100	0
Elinstallationer	0	-6 283	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	-450 000	-39 423	-20 000
Periodiskt underhåll			
Installationer	0	0	-60 000
VVS	0	-88 200	-45 000
Fasad	0	-33 750	0
	0	-121 950	-105 000
Taxebundna kostnader			
El	-270 000	-214 519	-183 000
Värme	-400 000	-442 039	-471 000
Vatten	-78 000	-77 485	-28 000
Sophämtning/renhållning	-47 000	-46 058	-50 000
	-795 000	-780 101	-732 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-45 000	-43 716	-43 000
Kabel-TV	-44 000	-42 364	-44 000
Bredband	-79 488	-79 400	-79 488
	-168 488	-165 480	-166 488
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 619	-73 576	-72 000
	-73 619	-73 576	-72 000

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-329	0
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-1 875	-4 000
Föreningskostnader	-4 000	-5 616	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 066	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-800	-7 000
Förvaltningsarvode	-81 000	-78 966	-78 000
Administration	-4 000	-10 448	-5 000
Föreningsavgifter	-5 000	-4 142	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 690	-6 000
	-105 000	-108 933	-109 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-91 000	-60 729	-66 000
Lön - lokalvård	-20 000	0	0
Styrelsearvode	-54 000	-51 000	-53 000
Revisionsarvode arvoderad	0	-500	0
Bilersättning skattefri	0	-222	0
SPP/Tjänstepension	0	0	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-41 000	-31 458	-40 000
Löneskatt	0	-633	0
FORA	-7 000	-4 274	-5 000
	-213 000	-148 816	-165 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 000	-8 971	-9 000
Förbättringar	-258 000	-257 659	-258 000
Markanläggning	-2 000	-1 506	-2 000
Maskiner	-38 000	-37 500	-38 000
Inventarier	-8 000	-7 500	-8 000
	-315 000	-313 137	-315 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 197 107	-1 898 160	-1 785 488
RÖRELSERESULTAT	293	291 165	401 400
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	58	0
Låneräntor	-105 000	-105 632	-105 000
Övriga räntekostnader	0	-53	0
	-105 000	-105 627	-105 000
RESULTAT	-104 707	185 538	296 400

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över 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!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE