



2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sofia

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sofia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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

Styrelsen

Johan Axel Ahlgren	Ledamot
Maria Sofie Håkansson	Ledamot
Lotti Annette Kristiansson	Ledamot
Ola Axel Theodor Kronfält	Ledamot
Junxia Zhang	Ledamot
Alf Tommy Örjas	Ledamot

Jan Christoffer Sernevi	Suppleant
-------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta AB
Gunilla Blomgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Martin Månsson
Annika Wendel

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

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

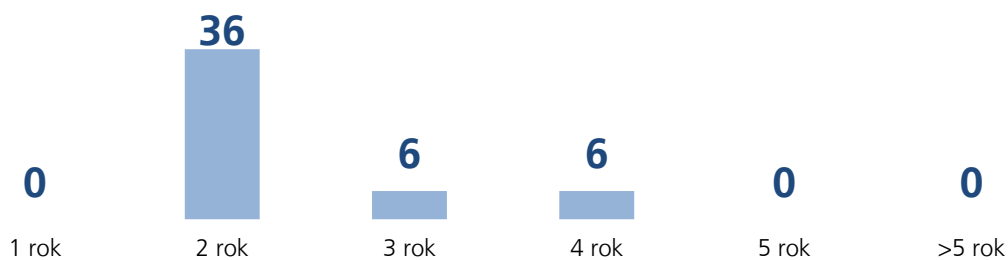
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 297 m², varav 3 297 m² 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
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.
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
OVK Besiktning	2015	Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund
Beläggning av gården	2015 - 2016	Asfaltering och nya dräneringsbrunnar. 5 nya parkeringar tillkom. Vi tog bort rabatter som gränsade mot huset.
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
Nya Entréportear	2014	Mer energieffektiva portar till fram och baksida
Porttelefon	2014	Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Tilläggsisolering tak	2013	Lägga in ny isolering i samband med takbyte
Fasadarbeten	2013 - 2014	Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
Balkongrenovering	2013 - 2014	Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling
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
Dörrstängare i gångarna	2018	Planeras installeras under 2018.
Utbyggnad av Miljöhuset	2018	Behov av ett större miljöhus, det gamla är trångt. Diskussion med kommunen samt grannföreningen är pågående.
Belysning	2018	Byte av all belysning till energieffektiva lampor med rörelsedetektorer i alla gemensamhetsutrymmen i fastigheten. Arbetet påbörjat.
Spolning	2018	Underhållsspola ledningarna
Plattläggning	2018	Lägga plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna. Utföras i samband med anslutning till stadsnätet.
Anslutning till stadsnätet	2018	Ansluta fastigheten till stadsnätet och se över bredbandsutbudet.
Ommålning av vissa balkonger	2018-2019	Skånska Tak ska utföra arbetet med ett antal balkonger som inte blivit godkända enligt intern besiktning. Enligt gällande garanti.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Övrig information

Vi planerar ansluta fastigheten till stadsnätet under året. Det kommer då bli möjligt att välja mellan flera olika leverantörer för var och en. Vi kommer även låta en tekniker se över fastighetens interna infrastruktur. Självklart kommer det fortfarande vara möjligt att använda COM HEM som bredbandsleverantör.

Plattläggning av grusgången mellan gräsytorna planeras utföras efter anslutning av fastigheten.

Vi planerar även sätta in dörrstängare på dörrarna i källargångarna.

Vi har länge väntat på firman som ska fixa stenplattan i trappuppgång C, förhoppningsvis kommer de under detta år.

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

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

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är mycket god. Styrelsen har valt att utföra kontinuerliga renoveringar och förbättringar under en längre tid då det låga ränteläget gett oss den möjligheten utan att öka hyrorna.

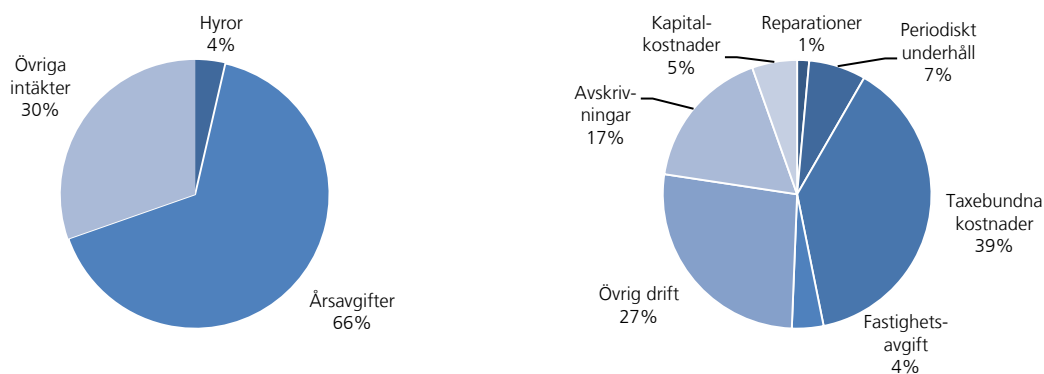
Just nu har vi renoveringen av belysningen samt utbyggnad av miljöhuset. Sedan ser vi inga större kostnadsdrivna renoveringar. Då ser vi möjligheter till att betala av på lånen framöver samt eventuellt ta bort lägenheternas reparationsfond.

Vi har ca hälften av lånen rörliga och andra hälften bundna till årets slut.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	787 127	630 283
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 100 313	2 101 924
Finansiella intäkter	129	168
Ökning av kortfristiga skulder	15 228	0
	2 115 670	2 102 092
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 412 299	1 530 640
Finansiella kostnader	97 619	88 049
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	187 500
Ökning av kortfristiga fordringar	6 115	827
Minskning av kortfristiga skulder	0	138 232
	1 516 033	1 945 248
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 386 763	787 127
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	599 637	156 844

*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 1 315 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

Årlig brandskyddsround har genomförts 2017.

Vi köpte in och installerade en ny gemensam grill sommaren 2017.

Vi monterade nya informationstavlor vid entréerna.

Vi bytte kallvattenventilerna i källaren.

Miljöhuset målades/oljades.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 68

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	421	421	421	422
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 097	3 097	3 097	3 097
Elkostnad/m ² totalyta	53	53	51	39
Värmekostnad/m ² totalyta	137	144	150	114
Vattenkostnad/m ² totalyta	8	25	24	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	30	27	52	80
Soliditet (%)	12	10	9	14
Resultat efter finansiella poster (tkr)	277	92	-718	-923
Nettoomsättning (tkr)	2 100	2 098	2 103	2 043

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 297 m² bostäder.

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	454 396	138 306	-162 500	478 590
S:a bundet eget kapital	1 489 446	138 306	-162 500	1 513 640
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-318 686	-138 306	254 527	-434 907
Årets resultat	277 388	277 388	-92 027	92 027
S:a ansamlad förlust	-41 298	139 082	162 500	-342 880
S:a eget kapital	1 448 148	277 388	0	1 170 760

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	277 388
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-180 380
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 306
summa balanserat resultat	-41 298

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	125 625
att i ny räkning överförs	84 327

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 100 313	2 098 377
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 547
Summa rörelseintäkter		2 100 313	2 101 924
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 065 309	-1 185 398
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 344	-124 066
Personalkostnader	Not 6	-247 646	-221 176
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 136	-391 376
Summa rörelsekostnader		-1 725 435	-1 922 016
RÖRELSERESULTAT		374 878	179 908
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		129	168
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 619	-88 049
Summa finansiella poster		-97 490	-87 881
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		277 388	92 027
ÅRETS RESULTAT		277 388	92 027

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	10 556 255
Maskiner och inventarier	Not 9	10 824 391
Summa materiella anläggningstillgångar	10 710 005	11 023 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	10 710 005	11 023 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	5 775	2 634
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	848 213
Summa kortfristiga fordringar	853 988	567 671
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	542 985	223 551
Summa kassa och bank	542 985	223 551
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 396 973	791 222
SUMMA TILLGÅNGAR	12 106 978	11 814 363

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 000	144 000
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 11	454 396	478 590
Summa bundet eget kapital		1 489 446	1 513 640
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-318 686	-434 907
Årets resultat		277 388	92 027
Summa fritt eget kapital		-41 298	-342 880
SUMMA EGET KAPITAL		1 448 148	1 170 760
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 500 000	10 212 425
Summa långfristiga skulder		4 500 000	10 212 425
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 712 425	0
Leverantörsskulder		122 521	76 034
Skatteskulder		5 378	3 028
Övriga skulder		94 845	95 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	223 662	256 434
Summa kortfristiga skulder		6 158 831	431 178
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 106 978	11 814 363

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 årsboks slutet. 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.

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

Avskrivningar	2017	2016
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	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 386 854	1 386 854
Hyror parkering	15 500	7 200
Hyror garage	60 400	53 600
Kabel-TV intäkter	48 096	57 600
Vatten-/värmeintäkter	517 058	517 058
Elintäkter	72 482	76 157
Öresutjämning	-77	-92
	2 100 313	2 098 377

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	0	3 547
	0	3 547

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	14 856	23 863
	Myndighetstillsyn	4 441	0
	Gemensamma utrymmen	7 869	0
	Gård	13 232	25 376
	Förbrukningsmateriel	7 051	2 567
	Brandskydd	9 085	4 188
	Fordon	743	3 894
		57 277	59 888
	Reparationer		
	Tvättstuga	17 781	11 831
	Lås	5 925	5 640
	VVS	3 672	0
	Garage/parkering	0	1 000
		27 378	18 471
	Periodiskt underhåll		
	VVS	125 625	0
	Mark/gård/utemiljö	0	162 500
		125 625	162 500
	Taxebundna kostnader		
	El	175 304	174 335
	Värme	452 240	474 922
	Vatten	27 178	81 911
	Sophämtning/renhållning	47 420	44 878
		702 142	776 046
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 218	40 657
	Kabel-TV	41 529	59 952
		82 747	100 609
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 140	67 884
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 065 309	1 185 398
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Övriga förluster	0	1 850
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	3 125
	Föreningskostnader	1 489	6 361
	Styrelseomkostnader	1 276	1 035
	Fritids- och trivselkostnader	6 105	774
	Förvaltningsarvode	73 770	71 791
	Administration	3 525	3 080
	Korttidsinventarier	0	25 900
	Föreningsavgifter	4 709	4 680
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 470	5 470
		99 344	124 066

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd kvinna och en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	56 000	45 000
	Löner	127 439	117 150
	Sociala kostnader	63 315	59 026
	Övriga personalkostnader	892	0
		247 646	221 176
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	8 971	8 971
	Förbättringar	257 659	351 524
	Markanläggning	1 506	1 506
	Maskiner	37 500	21 875
	Inventarier	7 500	7 500
		313 136	391 376
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	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	-3 863 786	-3 501 785
	Årets avskrivningar enligt plan	-268 136	-362 001
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 131 923	-3 863 786
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 556 255	10 824 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 264 000	25 264 000
	Taxeringsvärde mark	20 838 000	20 838 000
		46 102 000	46 102 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	45 400 000
	Lokaler	702 000	702 000
		46 102 000	46 102 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	512 676	325 176	
	Nyanskaffningar	0	187 500	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	512 676	512 676	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-313 926	-284 551	
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 000	-29 375	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-358 926	-313 926	
	Redovisat restvärde vid årets slut	153 750	198 750	
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31	
	Skattekonto	7 413	1 461	
	Skattefordran	-2 978	0	
	Klientmedel hos SBC	843 778	563 576	
		848 213	565 037	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31	
	Vid årets början	478 590	1 235 824	
	Reservering enligt stadgar	138 306	138 306	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	88 760	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-162 500	-984 300	
	Vid årets slut	454 396	478 590	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2017-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	SEB	0,610 %	3 712 425	3 712 425
	SEB	0,610 %	2 000 000	2 000 000
	SEB	1,050 %	2 000 000	2 000 000
	SEB	1,050 %	2 500 000	2 500 000
	Summa skulder till kreditinstitut		10 212 425	10 212 425
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 712 425	0
			4 500 000	10 212 425

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 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 225 000	10 225 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	48 000	49 500
	Sociala avgifter	18 069	18 254
	Ränta	1 681	3 237
	Avgifter och hyror	146 403	176 844
	Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
	Semesterlön	9 509	8 599
		223 662	256 434

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vår städerska Lena Lundquist gick i pension sista mars och avslutade sin anställning. Vår vaktmästare Fredrik Lundquist tar över hennes uppgifter.

Vi accepterade en offert från Locklight om byte av belysningen i fastighetens gemensamhetsutrymmen. Belysning i trappuppgångar, källargångar, cykelförråd, tvättstugor och ytterbelysningen. Arbetet påbörjades april 2018.

Vi påbörjade mätning av Radonvärden under hösten 2017. Uppmätta värdena ligger långt under riskvärdet.

Kontakt med leverantörer samt offerter är pågående arbete för spolning, bredband och miljöhusuppdatering.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2018

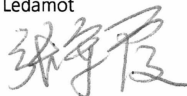

Johan Axel Ahlgren
Ledamot


Maria Sofie Håkansson
Ledamot


Lotti Annette Kristiansson
Ledamot


Ola Axel Theodor Kronfält
Ledamot

Junxia Zhang
Ledamot




Alf Tommy Örjas
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2018


Viveca Hanholt
Extern revisor


Gunilla Blomgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTESLE

Vi, Viveca Hanholt och Gunilla Blomgren är valda revisorer i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529. För räkenskapsåret 2017 avger vi härmed följande revisionsberättelse.

Vi har enligt god revisionsred granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningsred 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 2018-05-09



Viveca Hanholt



Gunilla Blomgren

Budget

BUDGET	Budget 2018	Utfall 2017	Budget 2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 391 000	1 386 854	1 391 000
Hyror parkering	13 200	15 500	13 200
Hyror garage	57 600	60 400	57 500
Kabel-TV intäkter	38 600	48 096	57 600
Vatten-/värmeintäkter	517 000	517 058	517 000
Elintäkter	77 300	72 482	77 300
Öresutjämning	0	-77	0
	2 094 700	2 100 313	2 113 600
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Snöröjning/sandning	-21 000	-14 856	-21 000
Myndighetstillsyn	0	-4 441	0
Gemensamma utrymmen	-4 000	-7 869	0
Gård	-80 000	-13 232	-2 000
Serviceavtal	-1 000	0	0
Förbrukningsmateriel	-3 000	-7 051	-2 500
Brandskydd	-3 000	-9 085	-3 000
Fordon	-1 000	-743	-1 000
	-113 000	-57 277	-29 500
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-130 000	0	-30 000
Tvättstuga	0	-17 781	0
Lås	0	-5 925	0
VVS	0	-3 672	0
Mark/gård/utemiljö	-100 000	0	0
	-230 000	-27 378	-30 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-40 000	0	-200 000
VVS	0	-125 625	0
	-40 000	-125 625	-200 000
Taxebundna kostnader			
El	-176 000	-175 304	-172 700
Värme	-465 000	-452 240	-504 800
Vatten	-70 000	-27 178	-83 800
Sophämtning/renhållning	-50 000	-47 420	-54 800
	-761 000	-702 142	-816 100
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-41 500	-41 218	-40 000
Kabel-TV	-61 000	-41 529	-67 800
	-102 500	-82 747	-107 800
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-70 140	-70 200
	-72 000	-70 140	-70 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-3 100	-3 000	-4 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 489	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 000	-1 276	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-5 000	-6 105	-15 000
Förvaltningsarvode	-76 600	-73 770	-73 800
Administration	-5 000	-3 525	-5 000
Föreningsavgifter	-4 800	-4 709	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 470	-6 000
	-103 500	-99 344	-111 800

Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-61 000	-59 134	-60 000
Lön - lokalvård	-60 000	-68 305	-60 000
Styrelsearvode	-53 000	-56 000	-53 000
SPP/Tjänstepension	0	-892	0
Arbetsgivaravgifter	-55 000	-57 481	-50 300
Löneskatt	0	-1 304	0
FORA	-4 000	-4 530	-4 000
	-233 000	-247 646	-227 300
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 000	-8 971	-9 000
Förbättringar	-257 700	-257 659	-257 700
Markanläggning	-1 500	-1 506	-1 500
Maskiner	-37 500	-37 500	0
Inventarier	-7 500	-7 500	-46 200
	-313 200	-313 136	-314 400
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 968 200	-1 725 435	-1 907 100
RÖRELSERESULTAT	126 500	374 878	206 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	129	0
Låneräntor	-105 000	-97 610	-128 600
Räntekostnader skattekonto	0	-4	0
Övriga räntekostnader	0	-5	0
	-105 000	-97 490	-128 600
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	21 500	277 388	77 900
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	-4 100	0	-4 100
	-4 100	0	-4 100
RESULTAT	17 400	277 388	73 800