



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Sofia

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sofia

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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	Ställer upp för 1 år
Maria Sofie Håkansson	Ledamot	Kan tänka sig bli ersatt pga ändrade arbetsförhållande om ersättare finnes
Lotti Annette Kristiansson	Ledamot	
Ola Axel Theodor Kronfält	Ledamot	
Junxia Zhang	Ledamot	
Alf Tommy Örjas	Ledamot	Ställer upp för 1 år
Jan Christoffer Sernevi	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Axel Ahlgren, Ola Axel Theodor Kronfält, Jan Christoffer Sernevi och 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
Axel Svedberg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-18. Motioner om gemensamt bredbandsavtal, nya stadgar och avveckling av reparationsfonden godkändes för vidarebehandling till Extra stämma.

Extra föreningsstämma hölls 2018-09-19. Extra stämma med anledning av nya stadgar, avveckling av reparationsfonden samt bredbandsavtal för samtliga lägenheter.

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

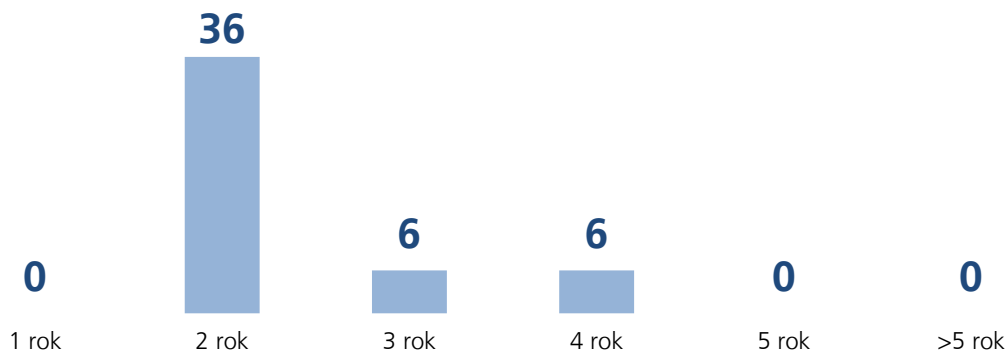
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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
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 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
För återvinning och sopor beläget framför fastigheten

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Anslutning till stadsnätet	2019	Ansluta fastigheten till stadsnätet och se över bredbandsutbudet.
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.
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.
Ventiler under trapporna i entreplanet	2015	Sätta in ventiler under trappan i entreplanet i A-F för att undvika fukt
OVK Besiktning	2015	Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund
Ventilationssystem	2014 - 2015	Nya fläktar och motorer på taket samt nya don i kök, klädkammare och sovrum. Samt i förråd, tvättstugor mm
Porttelefon	2014	Porttelefon med tagg, kod samt uppringningsfunktion
Nya Entreportar	2014	Mer energieffektiva portar till fram och baksida
Takrenovering	2013	Nytt tak samt sanering av eternittaket
Fasadarbeten	2013 - 2014	Fixat en del sprickor samt bytt 60-70 fönsterbalkar
Balkongrenovering	2013 - 2014	Renoverade balkonger med nya plåtar samt målning och golvbehandling
Tilläggsisolering tak	2013	Lägga in ny isolering i samband med takbyte
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
Nybyggnad av Miljöhus	2019	Behov av ett större miljöhus, det gamla är trångt. Pga gällande regler behöver vi bygga nytt.
Termostater	2019	Planerar byte av termostaterna på de element som ligger mot söder sam de som inte fungerar som de ska.
Byta utomhusbelysning	2019	Byte av utomhusbelysningen på fram och baksida samt vid parkeringen.
Plattläggning	2019	Lägga plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna. Utföras i samband med anslutning till stadsnätet.
Ommålning av vissa balkonger	2019	Skånska Tak ska utföra arbetet med ett antal balkonger som inte blivit godkända enligt intern besiktning. Enligt gällande garanti.
Spolning Dörrstängare i gångarna	2019 2019-2020	Underhållsspola ledningarna Planeras installeras under 2019 om möjligt. Svårigheter med installation kan stoppa detta.
Målning	2020	Ommålning i tvättstugorna.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

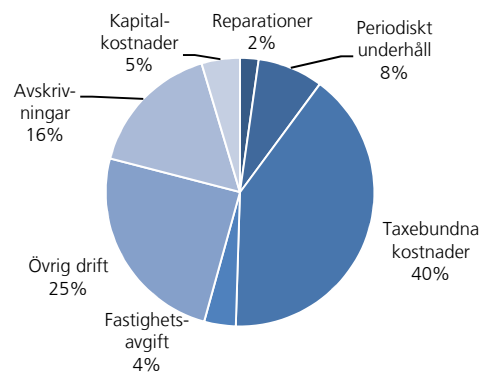
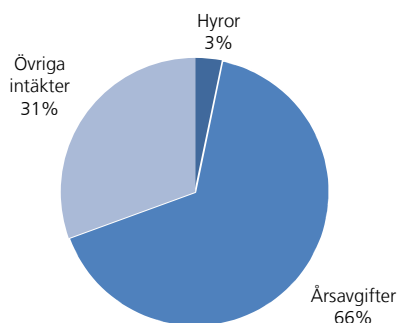
Föreningens ekonomi

Då den finansiella situationen är god kommer vi se över möjligheterna till att återbetala på lånen eller eventuella andra investeringar.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 386 763	787 127
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 096 221	2 100 313
Finansiella intäkter	426	129
Ökning av kortfristiga skulder	35 072	15 228
	2 131 718	2 115 670
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 512 500	1 412 299
Finansiella kostnader	88 124	97 619
Ökning av kortfristiga fordringar	9 295	6 115
	1 609 919	1 516 033
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 908 562	1 386 763
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	521 799	599 637

*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 1 337 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 genomfördes i slutet av 2018.

Vi bytte belysning till mer energibesparande alternativ samt rörelseaktivering.

Vi uppdaterade stadgarna, avskaffade reparationsfonden samt tog fram ett förslag om allmän bredbandsanslutning.

Vår städerska Lena gick i pension och numera sköts städningen av ett externt företag.

Radonmätning genomfördes med gott resultat.

Vi tog fram material till ett nytt miljöhus med hjälp av en arkitektfirma.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 68

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 69

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	421	421	421	421
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 097	3 097	3 097	3 097
Elkostnad/m ² totalyta	80	53	53	51
Värmekostnad/m ² totalyta	118	137	144	150
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	8	25	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	30	27	52
Soliditet (%)	13	12	10	9
Resultat efter finansiella poster (tkr)	183	277	92	-718
Nettoomsättning (tkr)	2 093	2 100	2 098	2 103

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	467 077	138 306	-125 625	454 396
S:a bundet eget kapital	1 502 127	138 306	-125 625	1 489 446
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-53 979	-138 306	403 013	-318 686
Årets resultat	182 887	182 887	-277 388	277 388
S:a fritt eget kapital	128 907	44 581	125 625	-41 298
S:a eget kapital	1 631 035	182 887	0	1 448 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	182 887
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	84 327
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-138 306
summa balanserat resultat	128 908

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

150 285
279 193

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 092 631	2 100 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 590	0
Summa rörelseintäkter		2 096 221	2 100 313
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 173 504	-1 065 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 241	-99 344
Personalkostnader	Not 6	-219 755	-247 646
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-313 136	-313 136
Summa rörelsekostnader		-1 825 636	-1 725 435
RÖRELSERESULTAT		270 585	374 878
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		426	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 124	-97 619
Summa finansiella poster		-87 698	-97 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		182 887	277 388
ÅRETS RESULTAT		182 887	277 388

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 288 119	10 556 255
Maskiner	Not 9	90 625	128 125
Inventarier	Not 10	18 125	25 625
Summa materiella anläggningstillgångar		10 396 869	10 710 005
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 396 869	10 710 005
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		5 071	5 775
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 060 187	848 213
Summa kortfristiga fordringar		1 065 259	853 988
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		862 809	542 985
Summa kassa och bank		862 809	542 985
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 928 068	1 396 973
SUMMA TILLGÅNGAR		12 324 937	12 106 978

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 000	144 000
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 12	467 077	454 396
Summa bundet eget kapital		1 502 127	1 489 446
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-53 979	-318 686
Årets resultat		182 887	277 388
Summa fritt eget kapital		128 907	-41 298
SUMMA EGET KAPITAL		1 631 035	1 448 148
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 712 425	4 500 000
Summa långfristiga skulder		5 712 425	4 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 500 000	5 712 425
Leverantörsskulder		130 444	122 521
Skatteskulder		5 838	5 378
Övriga skulder		127 546	94 845
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	217 649	223 662
Summa kortfristiga skulder		4 981 477	6 158 831
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 324 937	12 106 978

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.

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	1 390 983	1 386 854
Avsättning inre fond	-4 129	0
Hyror parkering	13 200	15 500
Hyror garage	55 600	60 400
Kabel-TV intäkter	38 592	48 096
Vatten-/värmeintäkter	517 058	517 058
Elintäkter	81 404	72 482
Öresutjämning	-77	-77
	2 092 631	2 100 313

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	3 590	0
	3 590	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 523	0
	Snöröjning/sandning	28 612	14 856
	Städning entreprenad	5 120	0
	Städning enligt beställning	5 440	0
	Myndighetstillsyn	0	4 441
	Gemensamma utrymmen	0	7 869
	Gård	2 783	13 232
	Förbrukningsmateriel	990	7 051
	Brandskydd	6 156	9 085
	Fordon	700	743
		51 324	57 277
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 925	17 781
	Entré/trapphus	20 878	0
	Lås	850	5 925
	VVS	6 078	3 672
	Fönster	11 000	0
		41 731	27 378
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	150 285	0
	VVS	0	125 625
		150 285	125 625
	Taxebundna kostnader		
	El	262 964	175 304
	Värme	389 732	452 240
	Vatten	77 180	27 178
	Sophämtning/renhållning	44 469	47 420
		774 345	702 142
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 784	41 218
	Kabel-TV	41 839	41 529
		84 623	82 747
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	71 196	70 140
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 173 504	1 065 309
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Revisionsarvode extern revisor	3 000	3 000
	Föreningskostnader	3 400	1 489
	Styrelseomkostnader	967	1 276
	Fritids- och trivselkostnader	0	6 105
	Förvaltningsarvode	76 547	73 770
	Administration	4 032	3 525
	Korttidsinventarier	8 224	0
	Konsultarvode	12 763	0
	Föreningsavgifter	4 728	4 709
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 580	5 470
		119 241	99 344

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	51 000	56 000
	Löner	110 323	127 439
	Sociala kostnader	58 432	63 315
	Övriga personalkostnader	0	892
		219 755	247 646
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	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
		313 136	313 136
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-4 131 923	-3 863 786
	Årets avskrivningar enligt plan	-268 136	-268 136
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 400 059	-4 131 923
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 288 119	10 556 255
	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	2018-12-31	2017-12-31
	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	-59 375	-21 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 500	-37 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-96 875	-59 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	90 625	128 125
Not 10	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-299 551	-292 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 500	-7 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-307 051	-299 551
	Redovisat restvärde vid årets slut	18 125	25 625
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	4 434	7 413
	Skattefordran	0	-2 978
	Klientmedel hos SBC	1 045 753	843 778
	Fordringar	10 000	0
		1 060 187	848 213
Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	454 396	478 590
	Reservering enligt stadgar	138 306	138 306
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-125 625	-162 500
	Vid årets slut	467 077	454 396

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2018-12-31	2018-12-31	2017-12-31	ändringsdag
SEB	0,820 %	3 712 425	3 712 425	2020-11-28
SEB	0,820 %	2 000 000	2 000 000	2020-11-28
SEB	1,050 %	2 000 000	2 000 000	2019-12-28
SEB	1,050 %	2 500 000	2 500 000	2019-12-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 212 425	10 212 425	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 500 000	-5 712 425	
		5 712 425	4 500 000	

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

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	
	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	10 225 000	10 225 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	48 000	48 000
Sociala avgifter	18 069	18 069
Ränta	0	1 681
Avgifter och hyror	142 071	146 403
Förutbetalda avgifter och hyror	0	0
Semesterlön	9 509	9 509
	217 649	223 662

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vi kommer under året att ta in offerter för att bygga ett nytt miljöhus. Det gamla är för litet och planen var att bygga ut. P.g.a. lagar och regler blir vi tvungna att bygga ett nytt större miljöhus. Så snart vi fått bygglov kör vi igång.

Vi hoppas kunna samordna några olika projekt som kräver access till lägenheterna.

Vi planerar att byta termostater på de element på södersidan samt de som inte fungerar fullt ut.

Samtidigt hoppas vi kunna få balkongerna ommålade.

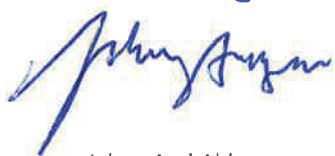
Sedan tänkte vi spola ledningarna och behöver komma in i alla lägenheter.

Vi har planerat sätta in dörrstängare i källargångarna. Det har visat vara sig svårare än beräknat då det sitter ledningar där dessa ska fästas. Vi fortsätter att leta efter en lösning.

Planer finns på en utrensning i cykelgaraget och mindre skrymmande cykelställ köpas in.

Styrelsens underskrifter

LUND den 13 / 5 2019



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 13 / 5 2019



Viveca Hanholt
Extern revisor



Gunilla Blomgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTESLE

Jag, Viveca Hanholt är vald revisorer i Brf Sofia, Bostadsrättsföreningen Svenshög, 745000-1529. För räkenskapsåret 2018 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 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 2019-05-13



Viveca Hanholt

Budget

BUDGET	Budget 2019	Utfall 2018	Budget 2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 390 000	1 390 983	1 391 000
Avsättning inre fond	0	-4 129	0
Hyror parkering	16 800	13 200	13 200
Hyror garage	57 600	55 600	57 600
Kabel-TV intäkter	38 000	38 592	38 600
Bredbandsintäkter	79 488	0	0
Vatten-/värmeintäkter	527 000	517 058	517 000
Elintäkter	78 000	81 404	77 300
Öresutjämning	0	-77	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 590	0
	2 186 888	2 096 221	2 094 700
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	0	-1 523	0
Snöröjning/sandning	-21 000	-28 612	-21 000
Städning entreprenad	-35 000	-5 120	0
Städning enligt beställning	0	-5 440	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	0	-4 000
Gård	-30 000	-2 783	-80 000
Serviceavtal	-1 000	0	-1 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-990	-3 000
Brandskydd	-5 000	-6 156	-3 000
Fordon	-1 000	-700	-1 000
	-101 000	-51 324	-113 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-20 000	0	-130 000
Tvättstuga	0	-2 925	0
Entré/trapphus	0	-20 878	0
Lås	0	-850	0
VVS	0	-6 078	0
Fönster	0	-11 000	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-100 000
	-20 000	-41 731	-230 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-40 000
Entré/trapphus	0	-150 285	0
Installationer	-60 000	0	0
VVS	-45 000	0	0
	-105 000	-150 285	-40 000
Taxebundna kostnader			
El	-183 000	-262 964	-176 000
Värme	-471 000	-389 732	-465 000
Vatten	-28 000	-77 180	-70 000
Sophämtning/rehållning	-50 000	-44 469	-50 000
	-732 000	-774 345	-761 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-43 000	-42 784	-41 500
Kabel-TV	-44 000	-41 839	-61 000
Bredband	-79 488	0	0
	-166 488	-84 623	-102 500
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-72 000	-71 196	-72 000
	-72 000	-71 196	-72 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-4 000	-3 000	-3 100
Föreningskostnader	-2 000	-3 400	-2 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-967	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	0	-5 000
Förvaltningsarvode	-78 000	-76 547	-76 600
Administration	-5 000	-4 032	-5 000
Korttidsinventarier	0	-8 224	0
Konsultarvode	0	-12 763	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 728	-4 800
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 580	-6 000
	-109 000	-119 241	-103 500
Personalkostnader			
Lön - fastighetskötsel	-66 000	-90 835	-61 000
Lön - lokalvård	0	-19 488	-60 000
Styrelsearvode	-53 000	-51 000	-53 000
SPP/Tjänstepension	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-40 000	-50 687	-55 000
Löneskatt	0	-1 137	0
FORA	-5 000	-6 608	-4 000
	-165 000	-219 755	-233 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 000	-8 971	-9 000
Förbättringar	-258 000	-257 659	-257 700
Markanläggning	-2 000	-1 506	-1 500
Maskiner	-38 000	-37 500	-37 500
Inventarier	-8 000	-7 500	-7 500
	-315 000	-313 136	-313 200
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 785 488	-1 825 636	-1 968 200
RÖRELSERESULTAT	401 400	270 585	126 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	426	0
Låneräntor	-105 000	-88 123	-105 000
Räntekostnader skattekonto	0	-1	0
	-105 000	-87 698	-105 000
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	296 400	182 887	21 500
BOKSLUTSDISPOSITIONER			
Avsättn medlemmarnas rep fond	0	0	-4 100
	0	0	-4 100
RESULTAT	296 400	182 887	17 400