

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Valberedning

Christa Hansson
Alicia Harkell
Tilda Karlsson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
STINSEN 3	2004	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1947 och består av 1 flerbostadshus.

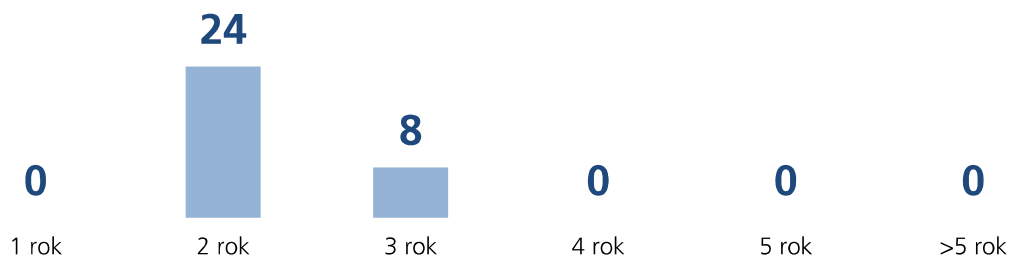
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 802 m², varav 1 736 m² utgör boyta och 66 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Förråd	20 m ²	Tills vidare (3 månaders uppsägningstid).
Förråd	40 m ²	Tills vidare (3 månaders uppsägningstid).
Basstation	1 m ²	2024-12-31 (6 månaders löpande uppsägningstid)

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Laddpunkter installerades för sex parkeringsplatser	2022	
Gemensam el med IMD	2022	
Målning av tak och väggar på gavelbalkonger	2021	
Nya tvättmaskiner	2020	
Nytt porttelefonisystem	2019	
Anslutning till bredband via fiber	2016	
Ny fjärrvärmeundercentral samt bland annat nya stamventiler, radiatorventiler och termostater	2013	
Nya fogar i tegelfasaden och byte av vissa tegelbalkar	2010	
Nytt yttertak	2010	
Renovering av trappuppgångar	2007	
Byte av lägenhetsytterdörrar till säkerhetsdörrar	2007	
Nya horisontella avloppsstammar	2005	
Nytt elsystem	2005	
Nya balkonger	1993	
Nya fönster	1983	
Nya kall- och varmvattenledningar	1980	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Nytt papptak på sophus	2023	
Toppning av asfalt på gårdsplanen	2023	Kan flyttas fram beroende på utfall gällande propositioner om cykelparkering och ny cykelinfart till källaringången.
Sollcellsanläggning	2023	
Lagning och målning av träpanel på miljöhus	2023	
Ny kallvattenservis	2023	Behov ska utredas i samband med uppdatering av underhållsplanen 2023.
Toppning av asfalt samt nya linjemarkeringar på parkering	2023	Kan flyttas fram beroende på utfall gällande propositioner om cykelparkering och ny cykelinfart till källaringången.
Tak över cykelparkering och/eller cykelförråd	2024	Utredning planeras under 2023.
Nytt torkskåp	2024	Utförs då torkskåpet kräver kostsam reparation nästa gång så exakt årtal är oklart.
Underhållsspolning av avloppsledningar	2025	
Nya brandvarnare	2025	
Ny styrventil för tappvarmvatten med mera	2025	
Nytt ställdon för tappvarmvatten med mera	2025	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fjärrvärme	Kraftringen AB
Elleverantör	E.ON Energilösningar AB
Elnät	Kraftringen AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	Förvaltnings AB Stadsbostäder
Service av undercentral för fjärrvärme	Svensk Energi Consult AB
Revision	Ernst & Young Aktiebolag
Fiberanslutning	Kraftringen AB
Sophämtning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Gångbanerenhållning	Lunds kommun (Lunds Renhållningsverk)
Service av utrustning i tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice Aktiebolag
Bredbandsleverantör	Bahnhof AB
Styrelserådgivning med mera	Stiftelsen Bostadsrätterna

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmantrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 34 % kvinnor och 66 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2036.

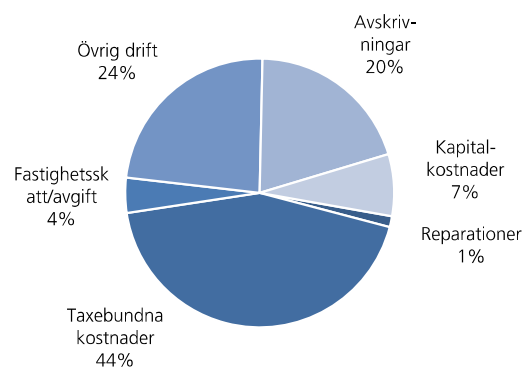
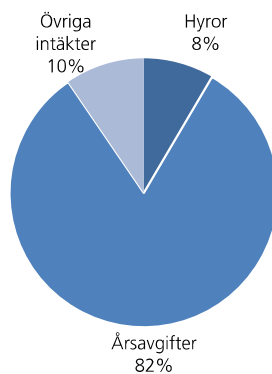
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	749 024	1 266 852
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 534 184	1 392 232
Finansiella intäkter	2 788	78
Minskning kortfristiga fordringar	24 401	0
Ökning av kortfristiga skulder	181	69 930
	1 561 554	1 462 240
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	894 768	895 086
Finansiella kostnader	92 581	95 001
Ökning av materiella anläggningstillgångar	299 888	44 954
Ökning av kortfristiga fordringar	0	26 367
Minskning av långfristiga skulder	118 660	918 660
	1 405 898	1 980 068
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	904 680	749 024
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	155 656	-517 829

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Glöggmingel har anordnats.
- Föreningens intresse för åtgärder av utemiljön har undersökts. Arbete med att ta fram underlag för möjliga förbättringar i form av cykelparkering (utökat antal, väderskydd och möjlighet att låsa fast cyklar), grillplats, odlingslådor samt cykelbana till höger om parkeringen har utförts. Bland annat har en landskapsingenjör varit på plats och diskuterat möjliga lösningar.
- Två fixar-/städdagar har anordnats.
- Arbete för att få till installation av solcellanläggning har utförts. Avtal har skrivits, hållfasthet har kontrollerats, möjlighet till kronreducering av björken på grannfastigheten är undersökt och ansökan om bygglov lämnades in och beviljades.
- Beslut togs om höjning av årsavgiften med 10 % för att kompensera för ökade utgifter (i första hand räntor men även energi, avfall och va-kostnader med mera).
- Parkeringsavtal har upprättats för att klargöra vad som gäller för både föreningen och nyttjare. Ett flertal byten av nyttjanderättshavare har hanterats.
- Byte av försäkringsbolag har utvärderats.
- Ny laddare och batteri till häcktrimmern är inköpt.
- Klagomål på fukt, störning från renovering respektive kyla har hanterats.
- Sammansättningen av avfallskärl i sophuset har utvärderats och informationsskyltar för att förbättra sorteringen har satts upp.
- Ändring av antenner till basstation har godtagits.
- Välkomstmöten med nya medlemmar har genomförts.
- Företag för att utföra besiktning och uppdatering av underhållsplan har valts.
- Beslut om att installera avtappning vid expansionskärlet samt ett filter har tagits.
- Det har setts till att fakturor skickas digitalt till föreningen.
- Ansökningar om andrahandsuthyrning har hanterats.
- Nyttjande av "sopavfallsförråd" har setts över.
- Installation av laddpunkter till sex av parkeringsplatserna är utförd.
- Problem med målning av tre av gavelbalkongerna som utfördes 2021 har hanterats.
- Nedfallna takpannor har åtgärdats.
- Gemensam el, installation av utrustning och implementering av individuell mätning och debitering (IMD) i intern regi är utförd. Tilläggsavtal med basstationsinnehavaren om debitering av el via föreningen har skrivits.
- Radiator har bytts ut och läckage åtgärdats.
- Proposition om prisjustering för överlåtelser och pantsättning har tagits fram.
- Trivselreglerna för tvättstugan har reviderats.
- Möjligheten att köpa marken där delar av parkeringen ligger på är undersökt (möjlighet fanns inte).
- Hur Stadsbostäder utför sitt uppdrag har utvärderats.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	725	711	711	697
Hyror/m ² hyresrättsyta	273	273	273	273
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 526	4 594	5 123	5 192
Elkostnad/m ² totalyta	93	26	26	21
Värmekostnad/m ² totalyta	158	173	151	162
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	33	25	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	51	53	70	81
Soliditet (%)	68	68	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	304	166	168	80
Nettoomsättning (tkr)	1 538	1 370	1 364	1 334

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 736 m² bostäder och 66 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	14 599 963	0	0	14 599 963
Upplåtelseavgifter	813 528	0	0	813 528
Fond för yttre underhåll	2 684 034	416 000	-57 100	2 325 134
S:a bundet eget kapital	18 097 525	416 000	-57 100	17 738 625
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-493 410	-416 000	223 224	-300 633
Årets resultat	303 527	303 527	-166 124	166 124
S:a fritt eget kapital	-189 883	-112 473	57 100	-134 510
S:a eget kapital	17 907 643	303 527	0	17 604 116

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	303 527
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-77 410
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-416 000
summa balanserat resultat	-189 883

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-189 883
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 538 096	1 369 586
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 912	22 646
Summa rörelseintäkter		1 534 184	1 392 232
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-794 970	-815 831
Övriga externa kostnader	Not 5	-99 798	-79 256
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-246 095	-236 099
Summa rörelsekostnader		-1 140 864	-1 131 185
RÖRELSERESULTAT		393 320	261 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 788	78
Räntekostnader och liknande resultatposter		-92 581	-95 001
Summa finansiella poster		-89 793	-94 923
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303 527	166 124
ÅRETS RESULTAT		303 527	166 124

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	25 032 978	24 957 945
Inventarier	Not 8	51 473	72 713
Summa materiella anläggningstillgångar		25 084 451	25 030 658
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		25 084 451	25 030 658
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		83 639	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	947 717	901 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	36 440	34 595
Summa kortfristiga fordringar		1 067 796	936 541
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 067 796	936 541
SUMMA TILLGÅNGAR		26 152 247	25 967 199

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		15 413 491	15 413 491
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 684 034	2 325 134
Summa bundet eget kapital		18 097 525	17 738 625
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-493 410	-300 633
Årets resultat		303 527	166 124
Summa fritt eget kapital		-189 883	-134 510
SUMMA EGET KAPITAL		17 907 643	17 604 116
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 600 000	7 856 685
Summa långfristiga skulder		1 600 000	7 856 685
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 256 685	118 660
Leverantörsskulder		80 954	107 019
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	306 965	280 719
Summa kortfristiga skulder		6 644 604	506 398
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		26 152 247	25 967 199

Noter

Belopp anges i svenska 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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Inventarier (Fiber)	10 år	10 år
Inventarier (Torktumlare)	5 år	5 år
Inventarier (Tvättmaskin)	5 år	5 år
Laddstolpar	15 år	0
IMD installation	10 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 258 374	1 233 700
Hyror lokaler	18 000	18 000
Hyror parkering moms	2 880	0
Hyror parkering	36 750	42 000
Hyror förråd	6 000	6 000
Hyror antennplats	65 938	64 136
Bredbandsintäkter	47 754	0
Elintäkter	28 800	0
Elintäkter moms	44 904	0
Elintäkter laddstolpe	3 500	0
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	15 687	5 753
Öresutjämning	92	-4
	1 538 096	1 369 586

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Övriga intäkter	-3 912	22 646
		-3 912	22 646
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	89 784	87 552
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 013	6 650
	Snöröjning/sandning	9 248	6 713
	Bevakning	1 000	0
	Gård	500	60
	Serviceavtal	17 769	14 786
	Förbrukningsmateriel	239	6 005
	Brandskydd	0	2 188
		119 553	123 954
	Reparationer		
	Tvättstuga	7 732	15 391
	VVS	0	32 865
	Värmeanläggning/undercentral	4 629	0
	Elinstallationer	0	58 433
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 250
	Bredband	2 863	0
	Garage/parkering	368	0
		15 592	107 939
	Periodiskt underhåll		
	Balkonger/altaner	0	57 100
		0	57 100
	Taxebundna kostnader		
	El	167 619	46 414
	Värme	285 232	312 067
	Vatten	49 211	58 973
	Sophämtning/renhållning	34 770	33 529
	Grovsopor	0	3 474
		536 832	454 457
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 545	20 597
	Bredband	48 671	4 057
		70 216	24 654
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	52 778	47 728
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	794 970	815 831

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Inkassering avgift/hyra	509	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 813
	Föreningskostnader	2 050	450
	Styrelseomkostnader	1 250	6 200
	Fritids- och trivselkostnader	1 465	637
	Förvaltningsarvode	43 203	37 728
	Förvaltningsarvoden övriga	663	0
	Administration	16 127	7 122
	Korttidsinventarier	0	1 244
	Konsultarvode	10 531	7 063
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 190	0
		99 798	79 256

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	214 858	214 858
	Förbättringar	9 996	0
	Inventarier	21 241	21 241
		246 095	236 099

Not 7	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 500 096	27 500 096
	Nyanskaffningar	299 888	0
	Utgående anskaffningsvärde	27 799 984	27 500 096
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 542 151	-2 327 293
	Årets avskrivningar enligt plan	-224 854	-214 858
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 767 006	-2 542 151
	Planenligt restvärde vid årets slut	25 032 978	24 957 945
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	6 014 275	6 014 275
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	18 617 000	13 904 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	12 400 000
		36 817 000	26 304 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	36 400 000	26 200 000
	Lokaler	417 000	104 000
		36 817 000	26 304 000

Not 8	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	234 999	190 045
	Nyanskaffningar	0	44 954
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	234 999	234 999
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-162 286	-141 045
	Årets avskrivningar enligt plan	-21 241	-21 241
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-183 527	-162 286
	Redovisat restvärde vid årets slut	51 472	72 713
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	6 956	136 927
	Skattefordran	10 945	15 995
	Momsavräkning	25 136	0
	Klientmedel hos SBC	375 906	382 950
	Räntekonto hos SBC	528 774	366 074
		947 717	901 946
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	0	21 292
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 270	5 190
	Bredband	8 097	8 113
	Försäkring	23 073	0
		36 440	34 595
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	2 325 134	1 982 934
	Reservering enligt stadgar	416 000	416 000
	Reservering av 2015 års resultat	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-57 100	-73 800
	Vid årets slut	2 684 034	2 325 134

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,350 %	1 600 000	1 600 000	2025-01-24
SEB	0,900 %	5 456 685	5 575 345	2023-03-28
SEB	0,650 %	800 000	800 000	2023-01-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 856 685	7 975 345	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 256 685	-118 660	
		1 600 000	7 856 685	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 263 385 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 985 000	9 985 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
El	32 097	5 739
Värme	44 350	47 623
Extern revisor	18 000	18 000
Ränta	3 748	3 754
Avgifter och hyror	208 770	145 395
Tvättstuga	0	44 954
VVS	0	15 254
	306 965	280 719

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Förstärkning av taket har påbörjats inför installation av solcellsanläggning.

Styrelsens underskrifter

LUND den / 2023

Patrik Kühn
Ordförande

Petter Olofsson
Vice ordförande

Ingar Nilsson
Ledamot

Annika Åkerblom
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lund Stinsen 3 org. nr: 769610-3345

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lund Stinsen 3 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företaget någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Ida Bergendorff
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 383 800	1 258 374	1 258 000
Hyror lokaler	18 000	18 000	18 000
Hyror parkering moms	0	2 880	0
Hyror parkering	44 400	36 750	42 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Hyror antennplats	64 000	65 938	60 000
Bredbandsintäkter	48 000	47 754	50 000
Elintäkter	175 350	28 800	54 000
Elintäkter moms	0	44 904	0
Elintäkter laddstolpe	2 500	3 500	0
Överlåtelse/pantsättning	0	9 419	0
Avgift andrahandsuthyrning	7 400	15 687	5 000
Öresutjämning	0	92	0
Övriga erhållna bidrag	0	90 000	0
Övriga intäkter	0	-3 912	0
	1 749 450	1 624 184	1 493 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-97 000	-89 784	-82 000
Fastighetskötsel beställning	0	0	-1 000
Fastighetskötsel gård beställning	-3 000	-1 013	-1 000
Snöröjning/sandning	-8 000	-9 248	-25 000
Bevakning	0	-1 000	-2 000
Gård	0	-500	-1 000
Serviceavtal	-17 000	-17 769	-15 000
Förbrukningsmateriel	-1 000	-239	-6 000
	-126 000	-119 553	-133 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-40 000
Tvättstuga	-10 000	-7 732	0
VVS	-15 000	0	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 629	0
Bredband	0	-2 863	0
Garage/parkering	0	-368	0
	-25 000	-15 592	-40 000
Periodiskt underhåll			
Installationer	-700 000	0	-700 000
VVS	-72 000	0	-60 000
Elinstallationer	0	-90 000	-200 000
Tak	-36 000	0	0
Fasad	-60 000	0	0
Mark/gård/utemiljö	-24 000	0	-150 000
Garage/parkering	-33 600	0	0
	-925 600	-90 000	-1 110 000
Taxebundna kostnader			
El	-224 218	-167 619	-63 000
Värme	-331 000	-285 232	-284 000
Vatten	-65 000	-49 211	-46 000
Sophämtning/renhållning	-37 000	-34 770	-41 000
Grovsopor	-4 000	0	0
	-661 218	-536 832	-434 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-21 545	-22 000
Bredband	-51 000	-48 671	-50 000
	-74 000	-70 216	-72 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-52 000	-52 778	-46 000
	-52 000	-52 778	-46 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	0	-1 500
Inkassering avgift/hyra	0	-509	0
Hysesförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-21 000	-18 750	-19 000
Föreningskostnader	-1 000	-2 050	-1 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-1 250	-7 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 465	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-43 203	-40 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-663	-1 000
Administration	-15 000	-16 127	-3 000
Konsultarvode	-100 000	-10 531	-20 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 190	-6 000
	-193 000	-99 798	-99 500
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-215 000	-214 858	-215 000
Förbättringar	-11 000	-9 996	0
Inventarier	-22 000	-21 241	-13 000
	-248 000	-246 095	-228 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 304 818	-1 230 864	-2 162 500
RÖRELSERESULTAT	-555 368	393 320	-669 500
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 700	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	59	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	29	0
Låneräntor	-227 000	-92 572	-114 000
Övriga räntekostnader	0	-9	0
	-227 000	-89 793	-114 000
RESULTAT	-782 368	303 527	-783 500

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se