



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sofia



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.

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. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den 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. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

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 utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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 2020.

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 2020-07-31 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

Junxia Zhang	Ordförande
Johan Axel Ahlgren	Vice ordförande
Rebecca Sahlin	Sekreterare
Ola Axel Theodor Kronfält	Kassör
Michael Jivung	Ledamot
Lotti Annette Kristiansson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta AB
Gunilla Blomgren	Ordinarie Intern	

Valberedning

Charlotte Chrstoffersson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-20.

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

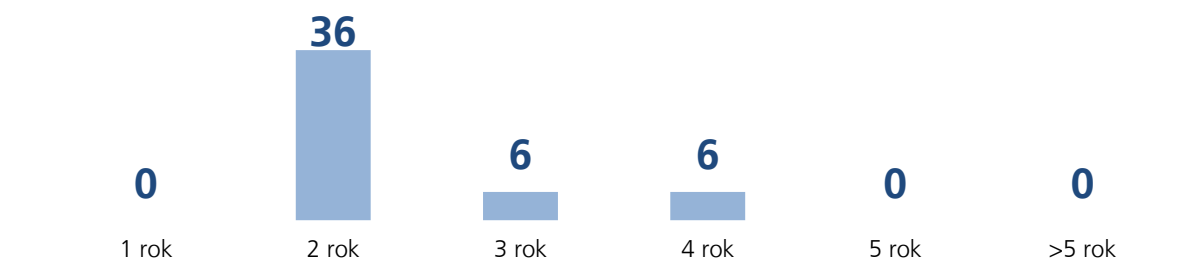
Fastigheten bebyggdes 1954 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1955.

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	Kommentar
Övernattningsrum Tvättstugor	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
Torkrum	2 st. i anslutning till tvättstugorna. Ligger mellan B och C samt C och D entréerna.
Cykelrum	1 st på framsidan av fastigheten intill D-entrén
Mangelrum	1 st. Ligger mellan B och C entréerna
Grillplats Miljöhus	Framför fastigheten i mitten För återvinning och sopor beläget framför fastigheten

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Nybyggnad av Miljöhus	2020	Kontrakt uppgjort med Sydbygg om nytt miljöhus. Utförande mellan 1/3-31/5.
Energideklaration	2020	En ny energideklaration är upprättade.
Nedtagning av träd samt beskärning	2019	Borttagning av pilarna i öster samt beskärning av träd.
Plattläggning	2019	Plattor på grusgången framför husen mellan gräsmattorna.
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.
Byta utomhusbelysning	2019	Byte av utomhusbelysningen på fram och baksida samt vid parkeringen.
Dörrstängare i gångarna	2019	Installerades men togs bort pga öppningssvårigheter.
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.
Trimma Värmesystemet	2017	Samtliga boende får lufta elementen efter ventilbytet.
Målning av Miljöhuset	2017	Vaktmästaren utförde detta.
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.
OVK Besiktning	2015	Godkänd OVK besiktning utfördes av Sotningsväsendet i Lund
Ventiler under trapporna i entréplanet	2015	Sätta in ventiler under trappan i entréplanet i A-F för att undvika fukt
Beläggning av gården	2015 - 2016	Asfaltering och nya dräneringsbrunnar. 5 nya parkeringar tillkom. Vi tog bort rabatter som gränsade mot huset.
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 Entréporter	2014	Mer energieffektiva portar till fram och baksida
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
Spolning	2020	Underhållsspola ledningarna
Ommålning av vissa balkonger	2020	Skånska Tak ska utföra arbetet med ett antal balkonger som inte blivit godkända enligt intern besiktning. Enligt gällande garanti.
Byta 10 balkongdörrar	2021	Under planering
Upprustning av trädgården	2021	Har tecknat avtal med trädgårdstjänst Lund AB. Avtalet börjar gälla från den 1 jan 2021.
Målning	2021	Ommålning i tvättstugorna. Ev. även källargångarna.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

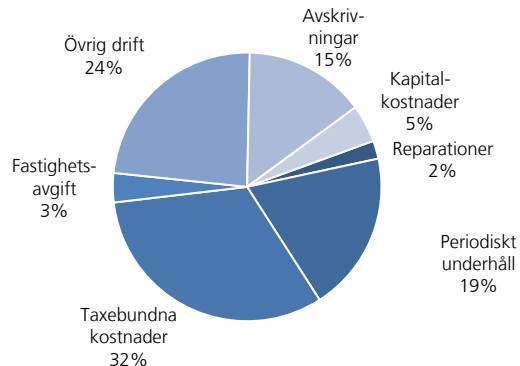
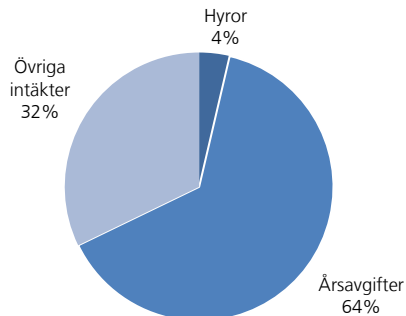
Avtal	Leverantör
Ekonomi och bokföring	SBC
Snöröjning	CIMA AB
El-avtal	Kraftringen
Brandsläckar service	Firesafe (fd.Kidde)
Underhåll av gemensamma lås	Carlbergs Lås
TV	COM HEM
Bredband	Bahnhof
Service av Fjärrvärmeanläggning	Kraftringen
Städning	Tyringe städ (fd.Danastäd)
Trädgårdsskötsel	Trädgårdstjänst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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 422 095	1 908 562
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 167 345	2 189 324
Finansiella intäkter	837	58
Minskning kortfristiga fordringar	0	12 898
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 960
	2 168 182	2 204 240
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 713 408	1 585 023
Finansiella kostnader	95 377	105 685
Ökning av kortfristiga fordringar	25 408	0
Minskning av kortfristiga skulder	89 321	0
	1 923 513	1 690 708
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 666 764	2 422 095
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	244 669	513 532

*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 1 429 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

- Vårt nya miljöhus är färdigbyggt. Installation av kodlåset i miljöhuset är utfört.
- Sopnedkasterna i trappuppgångarna är avstängda för gott.
- Vi har tecknat avtal för trädgårdsskötsel med Trädgårdstjänst Lund AB.
- Vi har sagt upp vaktmästare Fredrik Lundquist. Fredrik slutar den 31 mars 2021.
- Vi har gjort en inventering av trasiga balkongdörrar. Tio boende har hört av sig.
- Vi har tagit in offerter från tre leverantörer för byte av trasiga balkongdörrar.
- Vi har upprättat en ny energideklaration.
- Vi har bundit vårt elavtal med Kraftringen i tre år.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st

Överlåtelser under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 17

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 77

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	422	422	421	421
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 097	3 097	3 097	3 097
Elkostnad/m ² totalyta	39	60	74	49
Värmekostnad/m ² totalyta	115	124	110	127
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	22	22	8
Kapitalkostnader/m ² totalyta	27	30	25	27
Soliditet (%)	15	15	13	12
Resultat efter finansiella poster (tkr)	51	186	183	277
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 184	2 093	2 100

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	487 330	146 244	-121 950	463 036
S:a bundet eget kapital	1 522 380	146 244	-121 950	1 498 086
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	294 192	-146 244	307 488	132 948
Årets resultat	51 384	51 384	-185 538	185 538
S:a fritt eget kapital	345 576	-94 860	121 950	318 486
S:a eget kapital	1 867 957	51 384	0	1 816 572

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	51 384
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	440 437
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-146 244
summa balanserat resultat	345 577

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

409 562
755 139

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 163 961	2 184 371
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 384	4 953
Summa rörelseintäkter		2 167 345	2 189 324
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 442 754	-1 327 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 879	-108 933
Personalkostnader	Not 6	-131 775	-148 816
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-308 013	-313 137
Summa rörelsekostnader		-2 021 421	-1 898 160
RÖRELSERESULTAT		145 924	291 165
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		837	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 377	-105 685
Summa finansiella poster		-94 540	-105 627
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		51 384	185 538
ÅRETS RESULTAT		51 384	185 538

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,14	9 756 969	10 019 982
Maskiner	Not 9	15 625	53 125
Inventarier	Not 10	3 125	10 625
Summa materiella anläggningstillgångar		9 775 719	10 083 732
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 775 719	10 083 732
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	1 781
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 181 638	1 236 722
Summa kortfristiga fordringar		1 181 638	1 238 503
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 517 141	1 190 199
Summa kassa och bank		1 517 141	1 190 199
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 698 779	2 428 702
SUMMA TILLGÅNGAR		12 474 498	12 512 434

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		144 000	144 000
Kapitaltillskott		891 050	891 050
Fond för yttre underhåll	Not 12	487 330	463 036
Summa bundet eget kapital		1 522 380	1 498 086
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		294 192	132 948
Årets resultat		51 384	185 538
Summa fritt eget kapital		345 576	318 486
SUMMA EGET KAPITAL		1 867 957	1 816 572
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	2 000 000
Summa långfristiga skulder		0	2 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	10 212 425	8 212 425
Leverantörsskulder		117 795	216 311
Skatteskulder		7 086	5 448
Övriga skulder		2 793	2 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	266 442	258 885
Summa kortfristiga skulder		10 606 541	8 695 862
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 474 498	12 512 434

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. 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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Fastighetsförbättringar	50 år	50 år
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Stambyte	50 år	50 år
Markanläggning	Fullt avskriven	20 år
Inventarier	10 år	10 år
Tak	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 390 983	1 390 983
Hyror parkering	21 570	15 800
Hyror garage	57 600	58 200
Kabel-TV intäkter	38 592	38 592
Bredbandsintäkter	79 488	59 616
Vatten-/värmeintäkter	517 058	517 058
Elintäkter	58 767	104 188
Öresutjämning	-97	-66
	2 163 961	2 184 371

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 384	0
Övriga intäkter	0	4 953
	3 384	4 953

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	94 750
	Snöröjning/sandning	18 887	12 848
	Städning entreprenad	35 040	30 720
	Städning enligt beställning	1 360	1 600
	Gemensamma utrymmen	1 762	270
	Gård	2 036	2 468
	Förbrukningsmateriel	1 282	969
	Brandskydd	2 813	2 091
	Fordon	902	1 027
		64 081	146 744
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	2 500
	Lås	13 350	21 540
	VVS	0	9 100
	Elinstallationer	10 625	6 283
	Balkonger/altaner	21 500	0
		45 475	39 423
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	22 062	0
	Sophantering/återvinning	387 500	0
	VVS	0	88 200
	Fasad	0	33 750
		409 562	121 950
	Taxebundna kostnader		
	El	139 925	214 519
	Värme	408 620	442 039
	Vatten	83 941	77 485
	Sophämtning/renhållning	48 551	46 058
		681 037	780 101
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 528	43 716
	Kabel-TV	43 231	42 364
	Bredband	79 400	79 400
		167 159	165 480
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	75 439	73 576
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 442 754	1 327 274

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	0	329
	Revisionsarvode extern revisor	2 344	1 875
	Föreningskostnader	4 558	5 616
	Styrelseomkostnader	1 258	1 066
	Fritids- och trivselkostnader	702	800
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	80 200	78 966
	Administration	11 763	10 448
	Konsultarvode	26 738	0
	Föreningsavgifter	4 262	4 142
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 810	5 690
		138 879	108 933

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd man.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 500	51 500
	Löner	60 729	60 729
	Kostnadsersättningar	0	222
	Sociala kostnader	29 546	36 365
		131 775	148 816
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	8 971	8 971
	Förbättringar	252 534	257 659
	Markanläggning	1 508	1 506
	Maskiner	37 500	37 500
	Inventarier	7 500	7 500
		308 013	313 137
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	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	-4 668 195	-4 400 059
	Årets avskrivningar enligt plan	-263 013	-268 137
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 931 209	-4 668 195
	Planenligt restvärde vid årets slut	9 756 969	10 019 982
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 258 000	26 258 000
	Taxeringsvärde mark	22 490 000	22 490 000
		48 748 000	48 748 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 000 000	48 000 000
	Lokaler	748 000	748 000
		48 748 000	48 748 000

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-134 375	-96 875
	Årets avskrivningar enligt plan	-37 500	-37 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-171 875	-134 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	15 625	53 125

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	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	-314 551	-307 051
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 500	-7 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-322 051	-314 551
	Redovisat restvärde vid årets slut	3 125	10 625

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 826	4 826
	Momsavräkning	27 189	0
	Klientmedel hos SBC	1 149 623	1 231 896
		1 181 638	1 236 722

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	463 036	467 077
	Reservering enligt stadgar	146 244	146 244
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-121 950	-150 285
	Vid årets slut	487 330	463 036

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,600 %	3 712 425	3 712 425	2021-11-28
SEB	0,600 %	2 000 000	2 000 000	2021-11-28
SEB	0,520 %	2 000 000	2 000 000	2021-02-28
SEB	0,520 %	2 500 000	2 500 000	2021-02-28
Summa skulder till kreditinstitut		10 212 425	10 212 425	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 212 425	-8 212 425	
		0	2 000 000	

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. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 225 000	10 225 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	53 000	53 000
Sociala avgifter	16 653	16 000
Ränta	2 048	3 904
Avgifter och hyror	190 074	181 314
Semesterlön	4 667	4 667
	266 442	258 885

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- Vi planerar byte av tio trasiga balkongdörrar i omgångar.
- Vi planerar att amortera 1,5 miljoner kronor på de lån som vi har på SEB.
- Vi planerar att fräscha upp föreningens trädgård och utemiljö.
- Vi planerar att upprätta en underhållsplan.

Styrelsens underskrifter

LUND den 24 / 4 2021

Junxia Zhang

Junxia Zhang
Ordförande

Johan Axel Ahlgren

Johan Axel Ahlgren
Vice ordförande

Rebecca Sahlin

Rebecca Sahlin
Sekreterare

Ola Axel Theodor Kronfält

Ola Axel Theodor Kronfält
Kassör

Michael Jivung

Michael Jivung
Ledamot

Lotti Annette Kristiansson

Lotti Annette Kristiansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2021

Viveca Hanholt

Viveca Hanholt
Extern revisor

Gunilla Blomgren

Gunilla Blomgren
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Sofia, 745000-1529. För räkenskapsåret 2020 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 2021-05-04



Viveca Hanholt

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 390 000	1 390 983	1 390 000
Hyror parkering	16 000	21 570	16 800
Hyror garage	57 000	57 600	57 600
Kabel-TV intäkter	38 000	38 592	38 000
Bredbandsintäkter	79 000	79 488	79 000
Vatten-/värmeintäkter	547 000	517 058	537 000
Elintäkter	80 000	58 767	79 000
Öresutjämning	0	-97	0
Återbäring försäkringsbolag	0	3 384	0
	2 207 000	2 167 345	2 197 400
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel gård beställning	-135 000	0	-1 000
Snöröjning/sandning	-21 000	-18 887	-21 000
Städning entreprenad	-32 000	-35 040	-35 000
Städning enligt beställning	-3 000	-1 360	0
Gemensamma utrymmen	-3 000	-1 762	-1 000
Gård	-7 000	-2 036	-14 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-1 282	-4 000
Brandskydd	-3 000	-2 813	0
Fordon	0	-902	-1 000
	-208 000	-64 081	-77 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-280 000	0	-350 000
Lås	0	-13 350	0
Elinstallationer	0	-10 625	0
Balkonger/altaner	0	-21 500	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-100 000
	-280 000	-45 475	-450 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-22 062	0
Sophantering/återvinning	0	-387 500	0
	0	-409 562	0
Taxebundna kostnader			
El	-224 000	-139 925	-270 000
Värme	-460 000	-408 620	-400 000
Vatten	-78 000	-83 941	-78 000
Sophämtning/renhållning	-48 000	-48 551	-47 000
	-810 000	-681 037	-795 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-46 000	-44 528	-45 000
Kabel-TV	-45 000	-43 231	-44 000
Bredband	-83 000	-79 400	-79 488
	-174 000	-167 159	-168 488
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-74 000	-76 072	-73 619
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	633	0
	-74 000	-75 439	-73 619

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-1 000	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-2 000	-2 344	-4 000
Föreningskostnader	-6 000	-4 558	-4 000
Styrelseomkostnader	-2 000	-1 258	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-702	0
Studieverksamhet	0	-1 244	0
Förvaltningsarvode	-83 000	-80 200	-81 000
Administration	-7 000	-11 763	-4 000
Konsultarvode	0	-26 738	0
Föreningsavgifter	-5 000	-4 262	-5 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 810	-6 000
	-113 000	-138 879	-105 000
Personalkostnader			
Lön - fastighetsskötsel	-16 000	-60 729	-91 000
Lön - lokalvård	0	0	-20 000
Styrelsearvode	-54 000	-41 000	-54 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 000	-500	0
Bilersättning skattefri	-1 000	0	0
Arbetsgivaravgifter	-10 500	-28 414	-41 000
Löneskatt	0	-633	0
FORA	-5 000	-499	-7 000
	-87 500	-131 775	-213 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-9 000	-8 971	-9 000
Förbättringar	-253 000	-252 534	-258 000
Markanläggning	-2 000	-1 508	-2 000
Maskiner	-38 000	-37 500	-38 000
Inventarier	-8 000	-7 500	-8 000
	-310 000	-308 013	-315 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 056 500	-2 021 421	-2 197 107
RÖRELSERESULTAT	150 500	145 924	293
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	837	0
Låneräntor	-105 000	-95 324	-105 000
Övriga räntekostnader	0	-53	0
	-105 000	-94 540	-105 000
RESULTAT	45 500	51 384	-104 707

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