

# 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 byggentreprenader 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen S:t Jakob 7 i Lund

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2067.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-07-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2000-07-04 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

Gustav Olsson	Ordförande
Johan Brattström	Ledamot
Kajsa Järholm	Ledamot
Catharina Lager Udén	Ledamot
Camilla Norberg	Ledamot
Jonas Wendel	Ledamot
Pär Östlund	Ledamot

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Johan Brattström, Kajsa Järholm, Catharina Lager Udén, Camilla Norberg, Gustav Olsson, Jonas Wendel och Pär Östlund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Emilia Modica	Ordinarie Extern	Mazars
---------------	------------------	--------

### Valberedning

Camilla Eriksson  
Catharina Holmin

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-24. Extra stämma med anledning av stadgeändring, upplåtelse- och pantsättningsavgift.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Jakob 7	2000	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1904 och består av 1 flerbostadshus.

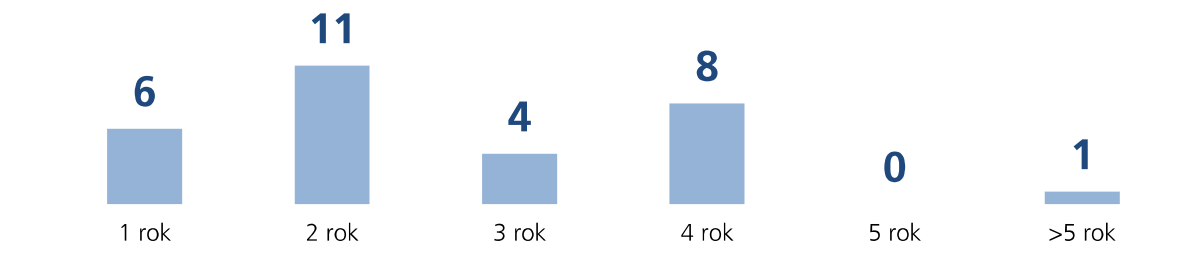
Värdeåret är 1950.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 644 m<sup>2</sup>, varav 2 285 m<sup>2</sup> utgör boyta och 359 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Frisör	111 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Salladsbar	37 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Butik	42 m <sup>2</sup>	Uppsagd av hyresgästen till 31/12 2023
Butik	74 m <sup>2</sup>	Tillsvidare
Förening	95 m <sup>2</sup>	Tillsvidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2067.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
OVK-besiktning, etapp 1	2022	OVK-besiktning inledd
Underhåll av gårdarna	2022	Ny pergola uppförd på gård 1 (2022)
Renovering av lokal 1005	2022	Renovering av Susannas kök efter vattenskada (regn) inklusive tak över entré (2022)
Brandsäkerhet	2019	Nytt brandlarm installerat i källare.
Värme	2019	Installation av ny värmepåse och injustering av denna. Byte av flertal ventiler.
Renovering av skorstenar	2018	De skorstenar som var i behov av renovering har gjutits om och eller fogats om (2018).
Renovering av lokal 1005	2017	Samtliga fönster utbytta till nya. (2017) Renovering av Susannas kök efter vattenskada (regn) inklusive tak över entré (2022)
Ventilationsarbeten	2016	Ett nytt ventilationsaggregat har installerats i lokal 1002.
Entrédörrar	2015 - 2021	Flertalet dörrstängare utbytta (2015). Ny ytterdörr till lokal 1002 (2021).
Renovering av lokal 1001	2013	Lokalens personaldel har renoverats med bl a ny toalett och nytt handfat, ommålning samt ny köksinredning.
Målningsarbeten	2010 - 2018	Tak och väggar i entrén och i valven mellan gårdarna samt sophuset har målats om. Väggar och tak i lokal 1003 (Sue B) målades om 2018. Ommålning av samtliga ytterdörrar (2018).
Renovering av trapphusen	2009 - 2010	Nya armaturer och namntavlor (2009). Ommålning av samtliga väggar, tak och fönster. Nya golvklinkers i alla trapphusen, förutom B-trappan (2010).
Renovering av fönster	2008 - 2018	Renovering och målning av fönster som vetter mot gård 2 och 3 (2008). Återstoden av fastighetens fönster renoverades och målades 2010. Öppnat upp igensatta fönster mot gården i lokal 1001 samt monterat nya isolerglas (2012). Större delen av de fönster som vetter mot andra och tredje gården har renoverats och ommålats (2016). Fönster som vetter mot första gården har målats om (2018).
Cykelparkering	2007 - 2012	Nytt cykelskjul och nya cykelställ (2007). Ytterligare ett cykelställ (2012).
Ytterbelysning	2007 - 2019	Nya armaturer på samtliga gårdar (2007). Tre nya armaturer installerade på tredje gården (2019).

Markarbeten	2006 - 2016	Omläggning av gat- och kullersten på första (2006) och tredje gården (2008) samt ny mur och gräsmatta på andra gården (2006). Stensättning av gång mellan andra och tredje gården (2015). Tredje gårdens asfaltbeläggning har ersatts med gångar av betongplattor och med natursingel samt 3 st växtbäddar inramade med storgatsten på övriga delar. Nya träd och växter har planterats (2016).
Elarbeten	2006	En ny elcentral med kollektivmätning.
Fasaden	2006 - 2011	Fasaden mot gatan har tvättats samt skadade plåtdetaljer har bytts ut (2006). Frostsprängda tegelstenar vid e-trappans entré utbytta (2011).
Miljöhus	2006 - 2016	Ett nytt s.k. miljöhus med källsortering (2006). Ommålning 2010. Avtal om sortering av matavfall (2011). Brandsläckningsutrustning (pulversprinklers) installerades 2016.
Renovering av tvättstugan och torkrum	2005 - 2022	Omputsning och målning av innerväggar och tak. Målning av samtliga fönster och dörrar. Nytt klinkergolv i tvättstugan. Installation av varmvattenberedare. Omfogning av tegelfasad samt byte av samtliga fönster i rum ovanför tvättstugan (2005). Lagning av puts samt ommålning av väggar (2011). Bägge tvättmaskinerna utbytta till nya (2017). Ny fläkt i torkrummet (2017). Installation av två fläktar i tvättstugan (2022)
Renovering av källaren	2005 - 2019	Putsning och målning av väggar under B-trappan samt nya dörrar (2005-2006). Installation av tre stycken luftavfuktare (2011). Lagning av puts samt två stycken avfuktare utbytta (2015). Inrättande av föreningsförråd (2019).
Dränering av grund	2004 - 2007	Längs fastigheten på innersta gården (2004) och på andra gårdens västra del (2007).
Omläggning av tak	1999 - 2008	På ca halva fastigheten 2008. Övrigt tak från 1999.
Vatten och avlopp	1980 - 2020	Vissa rörstammar byttes vid fastighetens renovering 1980. Spolning av samtliga avloppsledningar 2011 och 2017. Fräsning av samtliga avloppsledningar genomfördes i oktober 2017. Relining av avloppets huvudliggare ut mot kommunens avloppsnät. Kompletterat med relining av vissa sidoliggare (2018). Relining av sidoliggare i källaren, trapphus D (2020).

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av yttertrappor	2022-2023	Renovering beställd hösten 2022
Fasad- inkl. ev. balkongrenovering	2023-2026	Genomförandeåren är preliminära
Renovering av lokal ovanför tvättstugan	2023-2026	Genomförandeåren är preliminära

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Telenor
Kodlås mm	Carlbergs lås
Service fjärrvärmearläggning	Kraftringen AB
Klottersanering	Klottrets fiende nr 1
Gångbanerenhållning	Lunds kommun
Miljösamverkan, insamling av återvinningsmaterial	Lunds renhållningsverk
Trapp- och tvättstugestädning	Climat80 AB, Fastighetsservice
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Systematiskt brandskyddsarbete	Firesafe
Revision	PwC t o m revision av 2021. Mazars fr o m revision 2022
Fastighetsskötsel	Climat80 AB, Fastighetsservice

### **Hållbarhetsinformation**

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

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

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

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 43 % kvinnor och 57 % 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

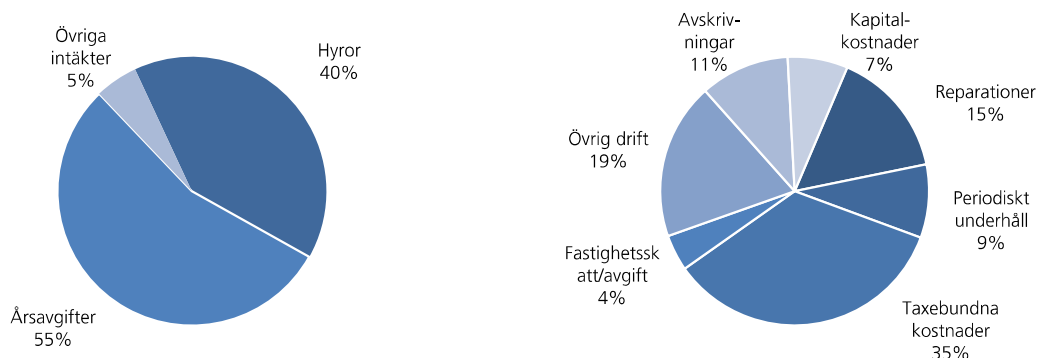
Elavgifterna avses förändras så att varje lägenhet debiteras för faktiskt förbrukning.

Under oktober månad förnyades föreningens lån hos Nordea. Lånet är knutet till Stibor-räntan och den aktuella räntesatsen var vid omläggnings Stibor + 0,60%. Efter årsskiftet har beslut fattats att amortera föreningens lån med 3 000 000 kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>7 276 029</b>	<b>4 040 601</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 595 782	2 691 526
Finansiella intäkter	14 381	3 089
Minskning kortfristiga fordringar	4 508	2 561 472
Ökning av kortfristiga skulder	253 621	0
	<b>2 868 292</b>	<b>5 256 087</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 140 225	1 654 844
Finansiella kostnader	188 480	97 108
Minskning av långfristiga skulder	200 000	200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	68 707
	<b>2 528 705</b>	<b>2 020 659</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>7 615 615</b>	<b>7 276 029</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>339 586</b>	<b>3 235 428</b>

\*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

Föreningen har uppfört en pergola på gård 1. Föreningen har även startat en balkonggrupp för att sondera möjligheterna (för- och nackdelar) att uppföra balkonger. Föreningen har initierat OVK-besiktning samt installerat två fläktar i tvättstuga och genomfört en större renovering i källarlokalen 1005 (Susannas Kök)

Föreningen har genomfört två städdagar och julgranständning med glögg och pepparkakor för alla medlemmar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st

Överlåtelse under året: 3 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	622	618	621	618
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 897	2 845	2 838	2 797
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 176	6 264	6 351	6 439
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	142	102	77	87
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	151	132	136
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	25	24
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	37	51	59
Soliditet (%)	62	62	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	0	661	703	-266
Nettoomsättning (tkr)	2 587	2 553	2 509	2 532

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 285 m<sup>2</sup> bostäder och 359 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 071 303	0	0	15 071 303
Upplåtelseavgifter	4 307 329	0	0	4 307 329
Fond för yttre underhåll	541 446	215 682	0	325 764
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 920 078</b>	<b>215 682</b>	<b>0</b>	<b>19 704 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	4 137 892	-215 682	661 405	3 692 170
Årets resultat	199	199	-661 405	661 405
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>4 138 092</b>	<b>-215 483</b>	<b>0</b>	<b>4 353 574</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>24 058 170</b>	<b>199</b>	<b>0</b>	<b>24 057 970</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	199
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 353 574
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-215 682</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>4 138 091</b>

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

<u>229 827</u>
<b>4 367 918</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 586 537	2 553 471
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 245	138 055
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 595 782</b>	<b>2 691 526</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 982 334	-1 417 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 891	-237 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6,7	-281 258	-281 258
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 421 483</b>	<b>-1 936 102</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>174 299</b>	<b>755 424</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 381	3 089
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 480	-97 108
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-174 099</b>	<b>-94 019</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>199</b>	<b>661 405</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>199</b>	<b>661 405</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 7 31 102 635	31 383 893
Inventarier	Not 8 0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>31 102 635</b>	<b>31 383 893</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9 2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>31 105 435</b>	<b>31 386 693</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	18 943	17 723
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 4 680 619	4 405 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11 22 507	22 507
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>4 722 069</b>	<b>4 445 402</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 974 803	2 916 392
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>2 974 803</b>	<b>2 916 392</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>7 696 872</b>	<b>7 361 794</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>38 802 307</b>	<b>38 748 486</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		19 378 632	19 378 632
Fond för yttre underhåll	Not 12	541 446	325 764
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 920 078</b>	<b>19 704 396</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 137 892	3 692 170
Årets resultat		199	661 405
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 138 092</b>	<b>4 353 574</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>24 058 170</b>	<b>24 057 970</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	14 112 497	14 312 497
Leverantörsskulder		172 338	107 684
Övriga skulder		103 538	50 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	355 764	220 313
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 744 137</b>	<b>14 690 516</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>38 802 307</b>	<b>38 748 486</b>

## 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	93 år*	100 år

\*Korrigerat utifrån avskrivningsbelopp

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 421 804	1 412 602
Hyror lokaler momspliktiga	936 609	920 808
Hyror lokaler	103 549	100 718
Elintäkter	73 416	73 026
Elintäkter moms	9 834	10 728
Värmeintäkter	2 220	2 220
Trappstädnings-/Städavgifter	33 500	34 500
Överlåtelse/pantsättning	5 555	-1 190
Öresutjämning	50	59
	<b>2 586 537</b>	<b>2 553 471</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	9 245	138 055
	<b>9 245</b>	<b>138 055</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	93 106	97 417
	Fastighetsskötsel beställning	4 806	1 246
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 291	8 677
	Snöröjning/sandning	6 545	9 161
	Städning entreprenad	42 976	64 156
	Städning enligt beställning	0	1 639
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 246	0
	Gemensamma utrymmen	0	20 564
	Sophantering	1 423	0
	Gård	22 666	20 822
	Serviceavtal	5 160	19 887
	Förbrukningsmateriel	0	5 284
	Brandskydd	16 340	3 388
	Fordon	0	339
		<b>212 560</b>	<b>252 581</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	0	4 774
	Lokaler	0	1 260
	Tvättstuga	47 172	0
	Entré/trapphus	631	34 327
	Lås	0	3 899
	VVS	47 926	35 346
	Ventilation	3 393	0
	Elinstallationer	19 461	2 768
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	7 681
	Tak	11 326	0
	Fasad	18 413	0
	Mark/gård/utemiljö	4 946	0
	Vattenskada	247 500	52 871
		<b>400 769</b>	<b>142 925</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Lokaler	21 451	0
	VVS	145 008	0
	Mark/gård/utemiljö	63 368	0
		<b>229 827</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	376 515	270 573
	Värme	398 837	399 790
	Vatten	77 918	71 971
	Sophämtning/renhållning	49 024	48 903
	Grovsopor	0	1 333
		<b>902 294</b>	<b>792 570</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	31 995	30 177
	Bredband	90 379	90 358
		<b>122 374</b>	<b>120 535</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>114 510</b>	<b>108 710</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 982 334</b>	<b>1 417 321</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Hysesförluster	250	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 022	34 801
	Föreningskostnader	1 081	1 228
	Styrelseomkostnader	45 486	33 074
	Fritids- och trivselkostnader	1 204	4 897
	Studieverksamhet	0	4 928
	Förvaltningsarvode	69 619	68 118
	Administration	11 010	2 696
	Konsultarvode	0	82 642
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		<b>157 891</b>	<b>237 523</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	281 258	281 258
		<b>281 258</b>	<b>281 258</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 656 985	36 656 985
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 656 985</b>	<b>36 656 985</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 273 092	-4 991 834
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 258	-281 258
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 554 350</b>	<b>-5 273 092</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>31 102 635</b>	<b>31 383 893</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 445 839	9 445 839
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	32 800 000	27 200 000
	Taxeringsvärde mark	39 094 000	27 094 000
		<b>71 894 000</b>	<b>54 294 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	65 000 000	47 800 000
	Lokaler	6 894 000	6 494 000
		<b>71 894 000</b>	<b>54 294 000</b>



<b>Not 8</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	95 750	95 750
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>95 750</b>	<b>95 750</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-95 750	-95 750
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-95 750</b>	<b>-95 750</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	14 199	14 127
	Skattefordran	25 608	31 408
	Klientmedel hos SBC	3 586 084	3 309 183
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 453
		<b>4 680 619</b>	<b>4 405 172</b>
<b>Not 11</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Bredband	22 507	22 507
		<b>22 507</b>	<b>22 507</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	325 764	162 882
	Reservering enligt stadgar	215 682	162 882
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>541 446</b>	<b>325 764</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	2,326 %	14 112 497	14 312 497	2023-10-10
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 112 497</b>	<b>14 312 497</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 112 497	-14 312 497	
		<b>0</b>	<b>0</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 112 497 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 belåning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	21 000 000	21 000 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Sophämtning	0	6 463
Ränta	75 681	21 628
Avgifter och hyror	280 083	192 222
	<b>355 764</b>	<b>220 313</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Kompletterande relining av huvudliggaren mellan gård 1 och gård 2, byte av passerande avloppsrör över dörren i uppgång B samt spolning och besiktning av alla lägenheters avloppsrör genomfördes.

---

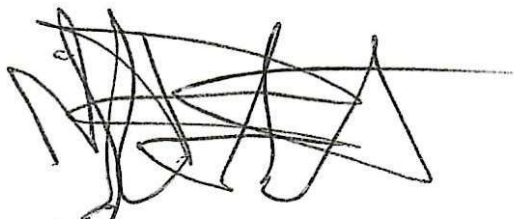
## Styrelsens underskrifter

---

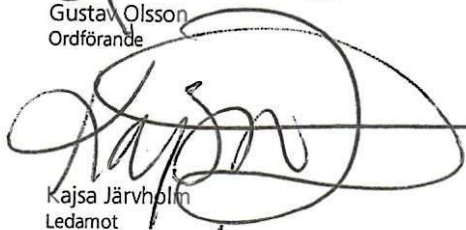
Lund den 8/11 2023



Gustav Olsson  
Ordförande



Johan Brattström  
Ledamot



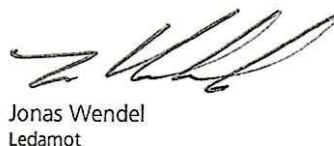
Kajsa Järvinen  
Ledamot



Catharina Lager Udén  
Ledamot



Camilla Norberg  
Ledamot

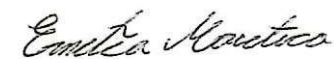


Jonas Wendel  
Ledamot



Pär Östlund  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/16 2023  
Mazars AB



Emilia Modica  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i S:t Jakob 7 i Lund  
Org. nr 769605-8911

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för S:t Jakob 7 i Lund 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 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.

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 5 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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 på 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 huruvida 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 för S:t Jakob 7 i Lund för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 S:t Jakob 7 i Lund 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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.

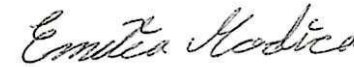
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett

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.

Lund, 2023-06-09

Mazars AB



Emilia Modica

# 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](http://www.sbc.se)