

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

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Zettervall

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 2020 och 2049.
- 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 att höjas.

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 1958-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1960-12-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-01 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

Charlotta Kjellin	Ordförande
Åse Dannbring	Ledamot
Ludvig Eriksson	Ledamot
Ann Lundgren	Ledamot
Gösta Regnéll	Ledamot
Elisabeth Rubin	Ledamot
Malin Birgitta Blomqvist	Suppleant
Karl Netzell	Suppleant
Jessica Thérèse Wallin	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Malin Birgitta Blomqvist, Åse Dannbring, Ludvig Eriksson, Charlotta Kjellin, Gösta Regnéll och Elisabeth Rubin.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Jessica Thérèse Wallin
Ola Sigurdson
Yacim Ameer

Ordinarie Extern
Ordinarie Intern
Suppleant Intern

Baker Tilly MLT KB
Internrevisor

Valberedning

Ulla Brohed
Bo Johnsson
Ingrid Stankiewicz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-05.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-10. Extra stämma med anledning av relining och byte av tappvattensystem.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ZETTERVALL 2	1959	Lund
GALGEVÅNGEN 2:12	1959	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1959 och består av 1 flerbostadshus.

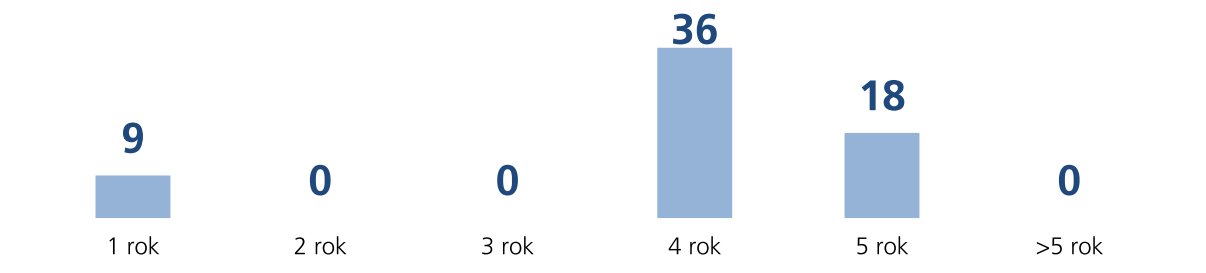
Fastigheternas värdeår är 1960.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 335 m², varav 5 335 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1
Tvättstuga 2
Hobbyrum

Mangelrum
Cykelförråd
Gemensam källsortering
Gemensamma toaletter
Gemensamt förråd

Kommentar

Stora tvättstugan (3 tvättmaskiner, 2 torktumlare, 1 torkskåp)
Lilla tvättstugan (2 tvättmaskiner, 1 torktumlare, 1 torkskåp)
Källarrum som kan användas för hobbyverksamhet. I anslutning finns också en dusch som kan användas av alla som bor i huset

Vid trappa C finns ett cykelförråd
Källsortering finns i gemensamma utrymmen
I trappa A och C finns gemensamma toaletter
Vid ingången till trappa A. Ämnad för medlemmar som har behov av förvaring av tex barnvagn, rullator, permobil etc

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättmaskin/torktumlare	2022	I stora tvättstugan är en tvättmaskin och en torktumlare utbytta
Trappbelysningen	2022	Installation av sensorstyrd ledbelysning i alla allmänna utrymmen.
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)	2022	OVK genomförd och samtidigt rensades alla fläktar och kanaler.
Byte av värmeväxlare samt nytt kompressorskärl	2022	Ny värmeväxlare för tappvarmvatten och värme och nytt kompressorskärl samt avgasare.
Ny lastfrånskiljare	2022	Ny lastfrånskiljare (brytare) installerades i elcentralen.
Byte av tappvattensystem	2022	Ny stam är placerad i trappuppgångarna. Ny dragning in i alla enskilda lägenheter.
Relining avloppsstammar	2022	Alla avloppsstammar inkl dagvattenavlopp relinade.
Mindre takreparation	2021	Planerad takomläggning bedömdes ej nödvändig (Icopal)
Ny tvättmaskin PODAB	2021	Stora tvättstugan
Stopp och läckage i dagvattenstam C-trappan	2021	Spolning och lagning i trappa C.
Mindre reparation av satellitmottagare	2021	Oklar varaktighet pga. vissa reservdelar inte finns
Brandskydd	2020	Räddningstjänsten genomförde kontroll. Brister är åtgärdade
Uppdaterad underhållsplan	2020	Ny underhållsplan framtagen tillsammans med SBC. Sträcker sig till 2049
Dörrautomatik entrédörrar	2020	Utbytta i alla tre trapporna
Installation av UV-lampor och en loop i vattensystemet	2020	Legionella bekämpning
Antenn TV	2020	Uppgradering av vårt antensystem
Byte av tvättmaskiner i Lilla tvättstugan	2019	Båda tvättmaskinerna utbytta i Lilla tvättstugan. Ena tvättmaskinen flyttad till stora tvättstugan och ersatt den äldsta där
Relining av avloppsstam	2019 - 2020	Läcka i avloppstam till 1:orna i trappa B. Hela den stammen relinad liksom grenen in till varje lägenhet
Taksäkerhet	2019	Uppdaterat taksäkerheten med säkerhetshållare
Filmning av avloppsstammar	2019	Nulägeskontroll av skicket på våra avloppsstammar
Plattsättning framsida	2019	Plattläggning med grusunderlag närmast husväggen på framsida av huset.
Renovering av balkonger	2018	Samtliga 54 balkonger har renoverats.
Förnyad energideklaration	2018	Energideklarationen har förnyats.
Målning av entrépartier och dörrar framsida	2017	
Renovering av en balkong	2017	Denna balkong har renoverats på prov inför större renovering 2018 avseende samtliga balkonger.

Spolning av samtliga rör och stammar	2016	Komplett underhållsspolning
Styrssystem hissar	2016	Uppdaterat styrsystem (PLC-styrning)
Byte cykelställ utomhus	2016	Nya cykelställ med byglar
Asfaltering fd spolplatta	2015	Asfaltering fd spolplatta för placering av soptunnor
Stensättning	2015	Omläggning av skadad stensättning framför huset, entré A & B.
Funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK)	2015	OVK godkänd
Målning av dörrar/trappparti	2015	Målning av dörrar/trappparti på baksidan
Lilla tvättstugan	2015	Sammanslagning av lilla tvättstugan med lägningsrum. Nytt torkskåp och ny torktumlare.
LED-belysning	2014	Byte av belysningsarmaturer med LED och sensorautomatik
Översyn av portautomatiken	2014	Åstadkomma samma funktion i samtliga entréer
Cykelställ i förrådet	2014	Byte av cykelställ mot bredare typ
Räddningsluckorna mellan plan 8 och 9	2013	Då det numera inte finns behov för dessa räddningsluckor har de gjutits igen.
Startat insamlingen av matavfall	2013	Har under året samlat matavfall på provisorisk plats i avsikt att få ett grepp om volymen
Frekvensreglering sv hissarna	2013	Gav mjukare gång, mindre slitage samt lägre strömförbrukning.
Infört stoppfunktion för huvudcirkulationspumpen	2013	Genom att införa ljusridåer har hissarna fortfarande bärkapacitet. Pumpen stoppar när utomhustemperaturen överstiger det förutbestämda värdet.
Undersökning av fjärrvärmeanläggningen	2013	Via fjärrvärmeleverantören har vi erhållit lägesrapporter för 2013 som pekar på en lägre förbrukning av energi samt att anläggningen fungerar optimalt.
Ny porttelefon	2013	Nytt system är installerat och i drift. Återstår översyn av portautomatiken.
Ny torktumlare	2012	Ersätter defekt och ger ökad kapacitet
Uppvärmning av återvinningsutrymme	2012	Ökad komfort i ovanför liggande lägenheter
Utbyte av defekt radiator del i värmeväxlaren för varmvatten och utbyte av defekt ventil till denna samt efterdragning av tidigare utbytt radiator del i värmeväxlaren för värmesystemet	2011	Förväntas ge mera energieffektiv varmvattendistribution.
Installation av backventiler till värmepumparna	2011	För att hindra rundgång genom den pump som är inaktiv.
Renovering av duschrum i källaren	2011	Klinkergolv för effektiv renhållning, ny duschkabin med blandare, tidsstyrd evakueringsfläkt samt värmeelement och takdämpning.
Installation av returgivare i värmesystemet till stöd för den datorstyrda regleringen av värmesystemet	2011	Finjusterar värmeregleringen

Utbyte av den ena av två cirkulationspumpar för värmesystemet samt installation av styrelektronik för båda pumparna	2010	Den nya värmepumpen är en energieffektiv enfas-pump som förbrukar betydligt mindre el. Den kvarvarande äldre trefas-pumpen motioneras regelbundet och kopplas automatiskt in vid eventuellt fel på den nya pumpen.
Stängsel mot gången till Tunaparken	2010	
Utbyte av samtliga 717 fönster till Leiab fönster	2010 - 2011	De nya fönstren har en yttre del av strängpressad aluminium och en inre del av trä. Fönstren är av 2+1 typ med undantag för förrådsfönstren som är av treglastyp. 2+1 fönster medger persienner mellan den yttre enkelrutan och den inre dubbla isolerrutan. Den i persiennerna absorberade solvärmens vädras utåt medan elementens värme hålls kvar i lägenheten. Fönstren har också en mycket god ljudreducerande effekt. Klart förbättrad inomhusventilation genom jämt fördelade ventiler för tilluft.
Målning av de tre hisshusen	2010	Målning med elastisk färg som inte förväntas spricka vid plåtens rörelser på grund av kraftiga temperaturvariationer.
Ljudisolering av evakueringsfläktar	2009	
Plattläggning av cykelparkeringen samt avdelning av en mindre del för trädgårdsmöbler	2009	
Utbyte av 2 st. tvättmaskiner i Stora Tvättstugan	2009	Energieffektiva tvättmaskiner med tillförsel av både varmt och kallt vatten. Förberett för en tredje sådan tvättmaskin.
Utbyte av galvaniserade ståldörrar till de tre hisshusen på taket	2009	
Asfaltering av parkeringsplatsen	2008	Gemensamt projekt tillsammans med Brf Docenten.
TV- och bredbandsinstallation	2008	Fiberanslutet kat-6 bredbandsnät med f.n. upp till 100 Mbit/s i lägenheterna. Parabol- och markantennor via en avancerad switchanläggning och ett koaxialkabelstjärnnät ger med egen utrustning möjlighet till mottagning av TV/Radio-satellitkanaler från 4 satelliter, de marksända TV-kanalerna i Sverige och Danmark samt FM-radio.
Energideklaration av fastigheten	2008	Citat ur energideklarationen: "Detta hus använder 123 kWh/m ² och år, varav el 9 kWh/m ² . Liknande hus 126-153 kWh/m ² och år, nya hus 110 kWh/m ² ."
Spolning av samtliga avlopps- och dagvattenrör	2005	Skonsam spolning med lågtrycks hetvattenspolning.

Omputsning av fasad	2001 - 2002	Utbyte av asbestskivor till Minaritskivor och byte av underliggande isolering. Omfogning av fasadelement samt renblästring av dessa med efterföljande impregnering. Byte av fönsterbleck och målning av husgrund.
Omläggning av tak	1998	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Dörrbyte	2023	Enkeldörr i källartrappa
Målning/tvättning sockel	2023	Målning/tvättning av sockeln runt huset
Målning av entréparti	2024	Målning och renovering av träparti
Omläggning av tak, målning av plåt	2024	Omläggning av takpapp, målning av plåt vid hissmaskinrum, mm
Omläggning av tak	2025	Avtal finns om årlig besiktning av ytskiktet (Icopal)
El	2025	Besiktning av elsystemet
Energideklaration	2028	Ska vara klar december 2028

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vatten och avlopp	VASYD
El och Fjärrvärme	Kraftringen AB (fdLunds Energi AB)
Renhållning	Lunds Renhållningsverk
Ventilation	Caverion Sverige AB (fdYIT Sverige AB)
Hissar	Hisselektra AB
Bredband	Bahnhof AB
Vaktmästeri	Lundabygdens Farmartjänst HB
Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Underhållsspolning	Spolarna enligt avtal på bostadsrättsinnehavarens bekostnad
Lokalvård	Garanti-Städ i Lund AB
Brandsläckareunderhåll	Örestads Brandtjänst AB
Tvättstugor	Bengtssons Tvättmaskinservice
UV-behandling av tappvatten	SECON

Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 2 %.

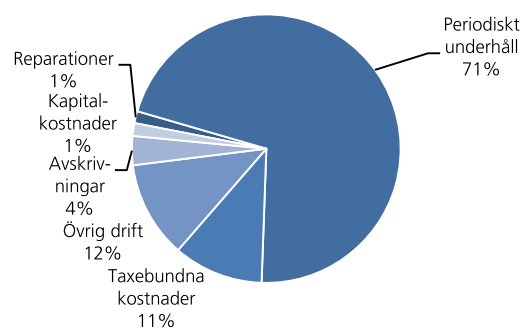
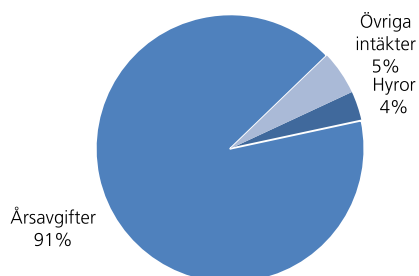
Årsboks slutet för innevarande år inkluderar uppgifter om finansieringen av entreprenaden för relining och byte av tappvatten i föreningen. För att möjliggöra denna investering togs nya lån upp av styrelsen, som även var tvungna att beakta eventuella ÅTA-kostnader i samband med entreprenaden.

Slutbetalning och ÅTA-kostnader planerades att betalas efter årsskiftet. Efter att dessa utgifter är hanterade, är styrelsens målsättning att eventuellt amortera på lånen om föreningen besitter tillräckligt med likvida medel.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 769 012	3 105 675
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 506 958	3 412 804
Finansiella intäkter	4 889	612
Minskning kortfristiga fordringar	0	5 914
Ökning av långfristiga skulder	8 240 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	1 328 285	37 324
	13 080 132	3 456 655
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	11 440 980	2 621 732
Finansiella kostnader	179 612	106 242
Ökning av materiella anläggningstillgångar	426 403	45 344
Ökning av kortfristiga fordringar	13 094	0
Minskning av långfristiga skulder	0	20 000
	12 060 089	2 793 318
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 789 055	3 769 012
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 020 043	663 337

*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 1 519 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

Extra stämman i februari 2022 uppdrog åt styrelsen att ta upp lån och genomföra relining och byte av tappvattensystem.

Relining. Våra avloppsstammar inkl dagvattenstammar och bottenavloppen ut till anslutning till kommunens nät är relinade och förbesiktigade. Arbetet ska slutbesiktigas i början av 2023. Relining är utförd med både strump- och sprutmetoden beroende på typen av avloppsrör. Cirka 100 rördelar i vissa lägenheter är ej relinade då rörledningen varit för liten.

Tappvattensystemet kunde också förbesiktigas under året. Det nya systemets stammar ligger i trappuppgångarna i en slits. I samband med håltagningen för stammarna mellan våningarna borrades ett extra hål (nu inklädda i slitsen med de övriga), som medger enkel framtida installation av ytterligare rör eller ledningar i framtiden. Ledningarna kläddes in med nya undertak (klicktak) på våningsplanen. Från stammarna är lägenheterna inkopplade så att mätare kan monteras i framtiden om så önskas. Armaturerna byttes (även på halvplanen, i tvättstugor mm) till LED med närvaro- och ljussensorer. I lägenheterna har utanpåliggande kromade rör använts. Vissa tak mm har fått rivas bort och återställas då den nya rördragningen inte fått plats under befintliga undertak.

Föreningens försäkring hos Länsförsäkringar har utvidgats till att omfatta även kollektivt bostadsrättstillägg.

OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll - är genomförd och i samband med den genomfördes också rensning av ventiler och kanaler i hela huset.

Laddstolpar installerades i slutet av 2022 i enlighet med ordinarie stämmans beslut. Föreningen har nu 3 stolpar med totalt 6 ladduttag. I samband med grävningen har kapaciteten förberetts för fler framtida laddstolpar. Föreningen bestämmer priset för elpriset vid laddning. EasyCharging sköter debiteringen mot ett pålägg på 25 öre/kWh.

Byte av bredbandsleverantör till Bahnhof gav oss ökad bredbandshastighet till 1000/1000 och en säkrare fiberdragning med egen anslutning.

Ny värmeväxlare med cirkulationspump och större kompressorskärl och avgasare har installerats av Kraftringen. (Avgasaren avlägsnar luft från vattnet som cirkulerar till radiatorerna.

Med det nya tappvattensystemet bör Legionella nu inte finnas i huset. Avtalet med SECON avseende UV-behandling av inkommande vatten har därmed sagts upp och avslutas maj 2023.

I stora tvättstugan är två maskiner utbytta, en tvättmaskin och en torktumlare.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	599	583	574	563
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 576	1 032	1 035	1 039
Elkostnad/m ² totalyta	106	66	52	53
Värmekostnad/m ² totalyta	103	105	99	102
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	22	19	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	20	20	17
Soliditet (%)	0	50	49	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-8 528	268	24	688
Nettoomsättning (tkr)	3 502	3 400	3 339	3 282

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 335 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 500	0	0	215 500
Kapitaltillskott	1 756 508	0	0	1 756 508
Fond för yttre underhåll	1 820 031	672 000	0	1 148 031
S:a bundet eget kapital	3 792 039	672 000	0	3 120 039
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 266 417	-672 000	268 389	2 670 028
Årets resultat	-8 527 946	-8 527 946	-268 389	268 389
S:a fritt eget kapital	-6 261 529	-9 199 946	0	2 938 417
S:a eget kapital	-2 469 490	-8 527 946	0	6 058 456

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-8 527 946
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 938 417
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-672 000
summa balanserat resultat	-6 261 529

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

1 820 031
-4 441 498

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	3 501 614	3 399 827
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 344	12 978
Summa rörelseintäkter		3 506 958	3 412 804
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-10 657 961	-2 089 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-533 894	-346 862
Personalkostnader	Not 6	-249 124	-185 422
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-419 201	-417 053
Summa rörelsekostnader		-11 860 181	-3 038 785
RÖRELSERESULTAT		-8 353 223	374 019
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 889	612
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 612	-106 242
Summa finansiella poster		-174 723	-105 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-8 527 946	268 389
ÅRETS RESULTAT		-8 527 946	268 389

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	7 971 395	8 357 391
Pågående byggnation	Not 9	325 000	0
Maskiner	Not 10	149 026	80 828
Inventarier	Not 11	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 445 421	8 438 219
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 445 421	8 438 219
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		11 638	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	4 782 409	3 762 020
Summa kortfristiga fordringar		4 794 047	3 762 020
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		15 329	14 219
Summa kassa och bank		15 329	14 219
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 809 376	3 776 239
SUMMA TILLGÅNGAR		13 254 797	12 214 458

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 500	215 500
Kapitaltillskott		1 756 508	1 756 508
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 820 031	1 148 031
Summa bundet eget kapital		3 792 039	3 120 039
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 266 417	2 670 028
Årets resultat		-8 527 946	268 389
Summa fritt eget kapital		-6 261 529	2 938 417
SUMMA EGET KAPITAL		-2 469 490	6 058 456
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	13 744 000	5 504 000
Leverantörsskulder		1 169 081	209 881
Skatteskulder		8 995	5 215
Övriga skulder		34 035	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	768 175	436 906
Summa kortfristiga skulder		15 724 287	6 156 002
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 254 797	12 214 458

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	63 år	63 år
Duschrum	10 år	10 år
Kabel-TV Bredband Infrastruktur	30 år	30 år
Kabel-TV Bredband Anläggning	15 år	15 år
Fasad	40 år	40 år
Fönster	30 år	30 år
Tvättmaskiner	5 år	5 år
Torktumlare	5 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 196 263	3 110 607
Hyror parkering	126 000	119 950
Bredbandsintäkter	73 080	70 980
Elintäkter	96 720	96 720
Överlåtelse/pantsättning	7 487	0
Avgift andrahandsuthyrning	2 013	1 587
Öresutjämning	52	-17
	3 501 614	3 399 827

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 294	6 388
Övriga intäkter	3 050	6 590
	5 344	12 978

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	70 874	93 151
	Fastighetsskötsel beställning	12 908	6 178
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	23 549	3 838
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	38 626
	Snöröjning/sandning	47 836	54 807
	Städning entreprenad	138 948	137 833
	Sotning	37 769	0
	Hissbesiktning	3 195	3 180
	Myndighetstillsyn	0	16 573
	Gemensamma utrymmen	363	0
	Gård	733	653
	Serviceavtal	115 706	137 035
	Förbrukningsmateriel	2 207	1 420
	Teleport/hissanläggning	-8 795	2 026
	Brandskydd	0	6 744
		445 293	502 063
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 078
	Tvättstuga	0	16 211
	Entré/trapphus	3 938	0
	Lås	9 713	1 200
	VVS	69 524	86 039
	Värmeanläggning/undercentral	4 644	11 286
	Ventilation	0	3 156
	Elinstallationer	1 063	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 901	35 970
	Hiss	53 419	37 648
	Skador/klotter/skadegörelse	14 812	69 802
		173 014	269 390
	Periodiskt underhåll		
	VVS	8 123 370	0
	Stambyte	8 960	0
	Värmeanläggning	346 050	0
	Hiss	9 807	0
		8 488 187	0
	Taxebundna kostnader		
	El	566 805	353 259
	Värme	549 502	558 925
	Vatten	112 394	118 283
	Sophämtning/renhållning	65 611	70 001
	Grovsopor	2 392	0
		1 296 704	1 100 468
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 383	54 000
	Bredband	75 684	71 610
		159 067	125 610
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	95 697	91 917
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	10 657 961	2 089 448

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 864	0
	Tele- och datakommunikation	6 559	5 684
	Inkassering avgift/hyra	0	463
	Övriga förluster	1 234	0
	Revisionsarvode extern revisor	31 375	23 125
	Föreningskostnader	9 957	5 216
	Styrelseomkostnader	2 144	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	300
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	92 796	90 788
	Administration	27 545	2 958
	Korttidsinventarier	7 708	0
	Konsultarvode	350 712	210 568
	Föreningsavgifter	0	6 510
		533 894	346 862
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	197 400	146 300
	Sociala kostnader	51 724	39 122
		249 124	185 422
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	45 080	45 080
	Förbättringar	340 917	345 537
	Maskiner	33 204	26 436
		419 201	417 053

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	13 696 046	13 696 046
	Utgående anskaffningsvärde	13 696 046	13 696 046
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 338 654	-4 948 037
	Årets avskrivningar enligt plan	-385 997	-390 617
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 724 651	-5 338 654
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 971 395	8 357 391
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	58 000 000	44 000 000
	Taxeringsvärde mark	56 000 000	37 000 000
		114 000 000	81 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	81 000 000
		114 000 000	81 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	325 000	0
		325 000	0
Not 10	MASKINER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	135 958	90 614
	Nyanskaffningar	101 403	45 344
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	237 361	135 958
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-55 130	-28 694
	Årets avskrivningar enligt plan	-33 204	-26 436
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-88 334	-55 130
	Redovisat restvärde vid årets slut	149 027	80 828

Not 11	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	147 269	147 269
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	147 269	147 269
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-147 269	-147 269
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-147 269	-147 269
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	8 683	5 993
	Klientmedel hos SBC	3 718 998	2 704 289
	Fordringar	0	1 234
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 503
		4 782 409	3 762 020

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 148 031	1 540 908
	Reservering enligt stadgar	672 000	243 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-635 877
	Vid årets slut	1 820 031	1 148 031

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsda g
	Handelsbanken	3,690%	1 484 000	1 504 000	2023-12-01
	Handelsbanken	3,250%	3 960 000	4 000 000	2023-03-30
	Handelsbanken	3,250%	5 000 000		2023-03-15
	Handelsbanken	3,250%	3 300 000		2023-03-16
	Summa skulder till kreditinstitut		13 744 000	5 504 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 744 000	-5 504 000	
			0	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 281 000 kronor.

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

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	14 500 000	9 300 000
Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	194 400	142 800
	Sociala avgifter	61 080	42 840
	Ränta	15 353	16 871
	Avgifter och hyror	306 629	234 395
	VVS	190 713	0
		768 175	436 906

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesiktning av relining och tappvattensystem under Q1.

2023 ska byte eller restaurering av tre ytterdörrar (mot trädgård) utföras.

Eventuellt kan avgiften komma att höjas under året.

Upphandling av teknisk och fastighetsförvaltning bör ske.

Styrelsens underskrifter

Lund den dag det framgår av våra elektroniska underskrifter

Charlotta Kjellin
Ordförande

Åse Dannbring
Ledamot

Ludvig Eriksson
Ledamot

Ann Lundgren
Ledamot

Gösta Regnéll
Ledamot

Elisabeth Rubin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag det framgår av min elektroniska underskrift

Baker Tilly MLT KB

Jessica Thérèse Wallin
Extern revisor

Min revisionsrapport har avlämnats den dag som framgår av min digitala underskrift

Ola Sigurdson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Zettervall
Org.nr. 745000-0869

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Zettervall 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 revisionsssed 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.

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 beslut har fattats om att upphöra med 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 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 revisionsssed 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 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 Bostadsrättsföreningen Zettervall för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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 revisionssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelse 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 den dag som framgår av min digitala underskrift

Baker Tilly MLT KB

Jessica Wallin

Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman år 2023
Bostadsrättsföreningen Zettervall 745000-0869

Revisionsberättelse internrevisor

Jag har tillsammans med auktoriserad revisor Jessica Wallin granskat årsredovisning, balansräkning, resultaträkning, delar av huvudbok, samt styrelseprotokoll år 2022 för Bostadsrättsföreningen. Dessutom har jag granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen, och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Baserat på min granskning anser jag att:

- **Årsredovisningen i allt väsentligt följer årsredovisningslagen och är upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring.**
- **Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.**

Jag anser således att föreningsstämman ska:

- **Fastställa årsredovisningen.**
- **Godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.**
- **Bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.**

Anmärkning gällande föreningens kassa

Föreningen har under flera år haft en anmärkningsvärd stor kassa, vilket tidigare påpekats. Kassan var i slutet av 2022 nära 5 miljoner kronor, avsevärt mer än ett års inkomst. Större delen av kassan har lånats upp till marknadsränta. Detta är inte ett formellt fel, men det strider mot ekonomisk praxis samt rekommendationer. Sammantaget torde detta ge cirka 3,7% högre hyra än nödvändigt.

Lund 2023-05-12

Ola Sigurdson

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 617 064	3 196 263	3 195 312
Hyror parkering	123 000	126 000	125 000
Bredbandsintäkter	73 000	73 080	70 000
Elintäkter	103 000	96 720	101 000
Överlåtelse/pantsättning	0	7 487	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 013	0
Öresutjämning	0	52	0
Fakturerade kostnader	0	2 294	0
Övriga intäkter	0	3 050	0
	3 916 064	3 506 958	3 491 312
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-103 000	-70 874	-111 000
Fastighetskötsel beställning	-7 000	-12 908	-9 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-5 000	-23 549	0
Fastighetskötsel gård beställning	-49 000	0	-50 000
Snöröjning/sandning	-61 000	-47 836	-25 000
Städning entreprenad	-152 000	-138 948	-140 000
Sotning	0	-37 769	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 195	-4 000
Myndighetstillsyn	-19 000	0	-8 000
Gemensamma utrymmen	0	-363	-3 000
Gård	-1 000	-733	-3 000
Serviceavtal	-151 000	-115 706	-66 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-2 207	-2 000
Teleport/hissanläggning	-3 000	8 795	-3 000
Brandskydd	-8 000	0	-10 000
	-565 000	-445 293	-434 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-156 000	0	-109 000
Tvättstuga	0	-101 403	0
Entré/trapphus	0	-3 938	0
Lås	0	-9 713	0
VVS	0	-69 524	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-4 644	0
Elinstallationer	0	-1 063	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-15 901	0
Hiss	0	-53 419	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-14 812	0
	-156 000	-274 417	-109 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-80 000	0	0
Tvättstuga	0	0	-50 000
Installationer	0	0	-8 000 000
VVS	0	-5 956 407	0
Stambyte	0	-8 960	0
Värmeanläggning	0	-346 050	0
Hiss	0	-9 807	0
Garage/parkering	0	-325 000	0
	-80 000	-6 646 224	-8 050 000

Taxebundna kostnader			
El	-650 000	-566 805	-350 000
Värme	-575 000	-549 502	-547 000
Vatten	-120 000	-2 088 644	-103 000
Sophämtning/renhållning	-78 000	-65 611	-70 000
Grovsopor	0	-2 392	-3 000
	-1 423 000	-3 272 954	-1 073 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-80 000	-83 383	-56 000
Bredband	-79 000	-75 684	-82 000
	-159 000	-159 067	-138 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-86 807	-95 697	-87 000
	-86 807	-95 697	-87 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 864	0
Tele- och datakommunikation	-7 000	-6 559	-6 000
Övriga förluster	0	-1 234	0
Revisionsarvode extern revisor	-26 000	0	-25 000
Föreningskostnader	-6 000	-9 957	-6 000
Styrelseomkostnader	0	-2 144	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	-2 000
Studieverksamhet	-2 000	0	0
Förvaltningsarvode	-101 000	-92 796	-94 000
Administration	-4 000	-27 545	-5 000
Korttidsinventarier	0	-7 708	0
Konsultarvode	0	-350 712	-200 000
Föreningsavgifter	-7 000	0	0
	-154 000	-502 519	-339 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-193 200	-170 400	-138 000
Revisionsarvode arvoderad	-4 000	-22 000	-9 000
Övriga arvoden	0	-5 000	0
Arbetsgivaravgifter	-63 690	-51 724	-43 000
	-260 890	-249 124	-190 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-46 000	-45 080	-46 000
Förbättringar	-20 000	-340 917	-341 000
Maskiner	-19 000	-18 123	-19 000
Installationer	-20 000	0	0
	-105 000	-404 120	-406 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 989 697	-12 049 415	-10 826 000
RÖRELSERESULTAT	926 367	-8 542 457	-7 334 688
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	138	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	23	0
Låneräntor	-540 000	-73 237	-130 000
Övriga finansiella kostnader	0	-106 375	-84 000
	-540 000	-174 723	-214 000
RESULTAT	386 367	-8 717 180	-7 548 688

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