



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

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Södra Parken

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 2018 och 2028.
- 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 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 intressen genom att i fikenings hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-07-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-12-27 och nuvarande stadgar registrerades 2022-09-19 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

Lena Karlsson	Ordförande
Åsa Berglund	Ledamot
Anders Bergqvist	Ledamot
Gustav Engdahl	Ledamot
Anna Smith	Ledamot

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

Gustav Engdahl, Lena Karlsson och Anna Smith.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Per Ranstam	Ordinarie Extern	Revisorsgruppen
-------------	------------------	-----------------

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Extra föreningsstämma hölls 2022-02-15. Extra stämma med anledning av stadgeändring samt inval av nya styrelsemedlemmar.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Södertull 25	2013	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme .

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

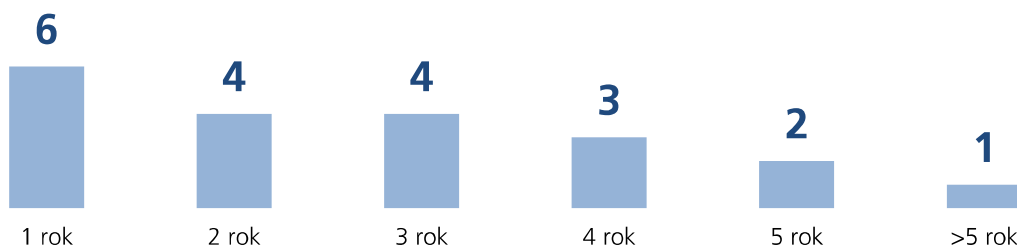
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 556 m<sup>2</sup>, varav 1 556 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Cykelkällare

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2028.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation ny hiss	2022
Tätning rökkanaler till öppna spisar	2022
Byte cirkulationspump värmesystemet	2021
Byte tappvattenstammar i källaren	2021
Planerat underhåll	År
Fönsterrenovering	2023-2025
Måla balkonger och balkongräcken	2025

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltare	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-tv	Tele2
Avläsning laddstolpar parkering	CaCharge AB
El och värme	Kraftringen
Bredband	Telenor
Hiss - service	Hisselektra
Hiss - besiktning	Kone
Brandskyddskontroll	Presto
Snöröjning	Seniorresursen
Trädgårdsarbete	Seniorresursen

## Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

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

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

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 60 % kvinnor och 40 % 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

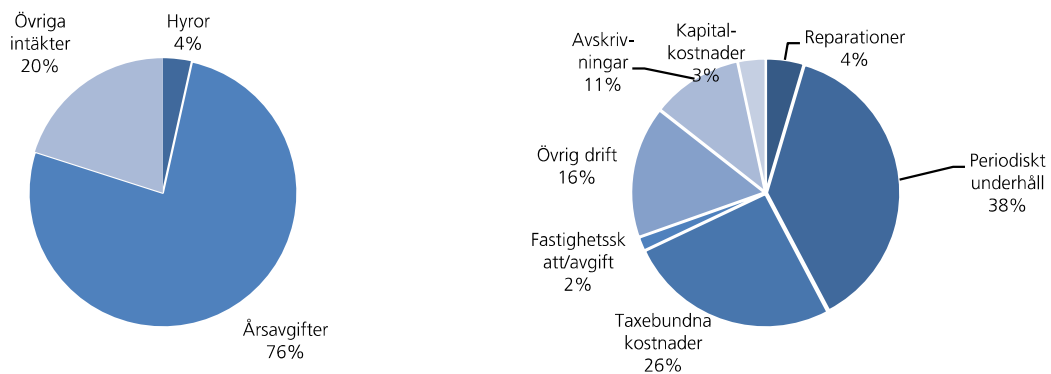
Under de närmaste åren ska föreningens tre lån omförhandlas. I november 2023 omförhandlas det första lånet. Då ränteläget är ett helt annat än de gångna åren räknar styrelsen med en väsentligt höjd räntekostnad för föreningen de kommande åren.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 6 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 098 782</b>	<b>1 347 808</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 376 403	1 152 991
Finansiella intäkter	1 698	116
Minskning kortfristiga fordringar	0	87 955
	<b>1 378 101</b>	<b>1 241 062</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 629 316	1 013 936
Finansiella kostnader	64 537	66 293
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	10 466
Ökning av kortfristiga fordringar	24 253	0
Minskning av långfristiga skulder	80 000	80 000
Minskning av kortfristiga skulder	30 589	319 394
	<b>1 828 696</b>	<b>1 490 088</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>648 187</b>	<b>1 098 782</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-450 595</b>	<b>-249 026</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 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

Under hela 2022 har energikostnaderna varit betydligt högre än tidigare år. Styrelsen har bevakat ökade kostnader i förhållande till budget, lämnat råd till föreningsmedlemmarna om hur man kan spara el och har samtidigt uppmanat till sparsamhet i ljuset av föreningens ökade kostnader.

En stadgeändring genomfördes under året. Ändringen innebär att juridisk person inte längre kan beviljas medlemskap i föreningen.

Installation av ny hiss genomfördes under året. Ett bidrag från Länsstyrelsen på 164 tkr reducerade föreningens kostnad för hissbytet.

Samtliga rökkanaler till de öppna spisarna har relinats av Skorstensteamet. I anslutning förlängdes även ett antal avloppsluftskanaler på taket.

En genomgång av samtliga fönster i fastigheten har gjorts av firman Gantelius. En rapport har sammanställts som underlag inför kommande åtgärdsplanering. Mindre insatser gjordes i vissa fönster som behövde omedelbar åtgärd.

Föreningen har under året slutit nytt avtal med Tele2 avseende kabel-tv samt med Bahnhof avseende bredband.

Styrelsen har påbörjat ett arbete för att upphandla firma som tar fram en långsiktig och detaljerad underhållsplan som kan utgöra underlag för planerat underhåll såväl som budget kring detta.

Eftersom nya lagändringar träder i kraft under 2023 och 2024 har styrelsen under hösten tagit hjälp av jurist vid SBC för framtagande av förslag på nya stadgar. Nya stadgar kommer att läggas fram för föreningens medlemmar under 2023.

Då styrelsen menar att inte tillräcklig säkerhet kan garanteras kring hanteringen av huvudnycklar har samtliga huvudnycklar destruerats.

En översyn av sopkärl har gjorts tillsammans med Sysav vilket ledde till behovsrelaterad justeringar av kärLEN. Föreningen erbjuder goda möjligheter till sopsortering och återvinning.

Postboxar och namnskyltar på tidningshållare har förnyats med enhetliga namnskyltar och byte av plastdetaljer.

Ett arbete för att förbättra ordningen och säkerheten för föreningens arkiv har inletts.

Två fixardagar med grill anordnades den 15 maj samt den 9 oktober. Översyn av trädgård samt städning och rensning av föreningens källarförråd genomfördes.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30  
Tillkommande medlemmar: 4  
Avgående medlemmar: 7  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	676	709	695	695
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 762	5 144	5 199	4 897
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	69	25	50
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	161	168	153	134
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	32	31	30
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	41	43	54	59
Soliditet (%)	70	70	70	72
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-525	-161	-243	-124
Nettoomsättning (tkr)	1 162	1 128	1 062	1 060

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 556 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	22 000 000	0	0	22 000 000
Kapitaltillskott	440 000	0	0	440 000
Fond för yttre underhåll	113 003	112 200	-44 000	44 803
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>22 553 003</b>	<b>112 200</b>	<b>-44 000</b>	<b>22 484 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 083 025	-112 200	-117 352	-3 853 473
Årets resultat	-525 340	-525 340	161 352	-161 352
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 608 365</b>	<b>-637 540</b>	<b>44 000</b>	<b>-4 014 825</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>17 944 638</b>	<b>-525 340</b>	<b>0</b>	<b>18 469 978</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-525 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 970 826
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-112 200
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 608 366</b>

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

113 003
<b>-4 495 363</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

**RÖRELSEINTÄKTER**

		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	Not 2	1 162 093	1 127 886
Övriga rörelseintäkter	Not 3	214 310	25 105
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 376 403</b>	<b>1 152 991</b>

**RÖRELSEKOSTNADER**

Driftkostnader	Not 4	-1 511 834	-941 353
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 483	-72 582
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-209 588	-234 230
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 838 904</b>	<b>-1 248 166</b>

**RÖRELSERESULTAT****-462 501**      **-95 175****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 698	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-64 537	-66 293
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-62 839</b>	<b>-66 177</b>

**RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER****-525 340**      **-161 352****ÅRETS RESULTAT****-525 340**      **-161 352**

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,12	24 865 309	25 032 575
Maskiner	Not 8	14 107	56 428
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>24 879 416</b>	<b>25 089 003</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>24 879 416</b>	<b>25 089 003</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		23 962	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	634 513	456 246
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>658 475</b>	<b>456 246</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		42 943	671 514
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>42 943</b>	<b>671 514</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>701 418</b>	<b>1 127 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 580 834</b>	<b>26 216 763</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		22 000 000	22 000 000
Kapitaltillskott		440 000	440 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	113 003	44 803
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>22 553 003</b>	<b>22 484 803</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 049 425	-3 853 473
Årets resultat		-525 340	-161 352
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 574 765</b>	<b>-4 014 825</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>17 944 638</b>	<b>18 469 978</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 830 000	7 410 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 830 000</b>	<b>7 410 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	2 580 000	80 000
Leverantörsskulder		49 434	67 213
Skatteskulder		59 560	57 760
Övriga skulder		2 798	22 540
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	114 404	109 272
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 806 196</b>	<b>336 785</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 580 834</b>	<b>26 216 763</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 anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

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

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	25 år	25 år
Maskiner	5 år	5 år
Hissar	10 år	10 år
Laddstolpar	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 052 212	1 031 580
Hyror parkering	47 858	48 450
Hysesrabatt	0	-2 500
Elintäkter moms	56 981	45 373
Elintäkter laddstolpe	728	3 162
Överlåtelse/pantsättning	4 106	0
Avgift andrahandsuthyrning	215	1 785
Öresutjämning	-6	36
	<b>1 162 093</b>	<b>1 127 886</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga erhållna bidrag	164 063	0
Försäkringsersättning	43 766	0
Övriga intäkter	6 481	25 105
	<b>214 310</b>	<b>25 105</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel beställning	0	1 150
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	10 374	800
	Fastighetsskötsel gård beställning	20 105	31 557
	Snöröjning/sandning	9 375	0
	Städning entreprenad	32 865	26 970
	Städning enligt beställning	2 375	13 740
	Sotning	0	6 625
	Hissbesiktning	2 038	0
	Myndighetstillsyn	0	18 607
	Gemensamma utrymmen	482	0
	Gård	1 223	348
	Serviceavtal	5 794	0
	Förbrukningsmateriel	3 405	10 325
	Brandskydd	5 407	27 803
	Fordon	709	0
		<b>94 152</b>	<b>137 925</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	4 688
	Tvättstuga	7 000	7 962
	Entré/trapphus	0	1 575
	Lås	1 618	3 731
	VVS	12 447	6 088
	Elinstallationer	6 250	1 825
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	344	0
	Mark/gård/utemiljö	0	2 310
	Skador/klotter/skadegörelse	0	14 120
	Vattenskada	59 688	0
		<b>87 347</b>	<b>42 299</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	136 261	0
	Entré/trapphus	0	24 749
	VVS	0	118 990
	Värmeanläggning	0	38 824
	Hiss	581 588	0
		<b>717 849</b>	<b>182 563</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	138 212	107 071
	Värme	250 071	261 374
	Vatten	49 648	49 426
	Sophämtning/renhållning	50 114	39 253
		<b>488 046</b>	<b>457 124</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	0	18 096
	Självrisk	24 100	0
	Kabel-TV	29 288	34 472
	Bredband	40 673	39 695
		<b>94 061</b>	<b>92 263</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>30 380</b>	<b>29 180</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 511 834</b>	<b>941 353</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	313	0
	Tele- och datakommunikation	2 081	7 781
	Juridiska åtgärder	17 938	0
	Inkassering avgift/hyra	1 031	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 688	14 094
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	0	278
	Fritids- och trivselkostnader	975	629
	Förvaltningsarvode	37 678	46 124
	Administration	10 961	3 226
	Konsultarvode	30 368	0
		<b>117 483</b>	<b>72 582</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	163 967	163 967
	Förbättringar	3 300	12 942
	Hissar K3	0	15 000
	Maskiner	42 321	42 321
		<b>209 588</b>	<b>234 230</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	26 381 052	26 254 351
	Nyanskaffningar	0	126 701
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 381 052</b>	<b>26 381 052</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 348 476	-1 156 567
	Årets avskrivningar enligt plan	-167 267	-191 909
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 515 743</b>	<b>-1 348 476</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>24 865 309</b>	<b>25 032 575</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 775 184	9 775 184
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	12 200 000
	Taxeringsvärde mark	20 400 000	14 000 000
		<b>37 400 000</b>	<b>26 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	37 400 000	26 200 000
		<b>37 400 000</b>	<b>26 200 000</b>

<b>Not 8</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
	Vid årets början	211 604	211 604		
	Nyanskaffningar	0	0		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>211 604</b>	<b>211 604</b>		
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>				
	Vid årets början	-155 176	-112 855		
	Årets avskrivningar enligt plan	-42 321	-42 321		
	Utrangering/försäljning	0	0		
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-197 497</b>	<b>-155 176</b>		
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>14 107</b>	<b>56 428</b>		
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	29 269	28 640		
	Klientmedel hos SBC	245 603	303 243		
	Fordringar	0	338		
	Räntekonto hos SBC	359 641	124 025		
		<b>634 513</b>	<b>456 246</b>		
<b>Not 10</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	44 803	-33 797		
	Reservering enligt stadgar	112 200	78 600		
	Reservering enligt stämmobeslut avser 2014	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-44 000	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>113 003</b>	<b>44 803</b>		
<b>Not 11</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
	Nordea	1,150 %	2 115 000	2 145 000	2026-04-15
	Nordea	0,650 %	2 500 000	2 500 000	2023-11-15
	Nordea	0,850 %	2 795 000	2 845 000	2025-11-19
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>7 410 000</b>	<b>7 490 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 580 000	-80 000	
			<b>4 830 000</b>	<b>7 410 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 010 000 kr.

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

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 040 000	11 040 000

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	7 907	8 184
	Avgifter och hyror	106 497	101 088
		<b>114 404</b>	<b>109 272</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Samtliga fönster kommer att renoveras över de kommande åren.

Översyn av energikostnader och möjligheter till effektiviseringar för att stärka föreningens ekonomiska situation.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Lena Karlsson  
Ordförande

Åsa Berglund  
Ledamot

Anders Bergqvist  
Ledamot

Gustav Engdahl  
Ledamot

Anna Smith  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Per Ranstam  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Södra Parken  
Org.nr. 769624-9965

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Södra Parken för år 2022.

Enligt min 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Södra Parken för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsred 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

Per Ranstam  
Auktoriserad revisor

# 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)