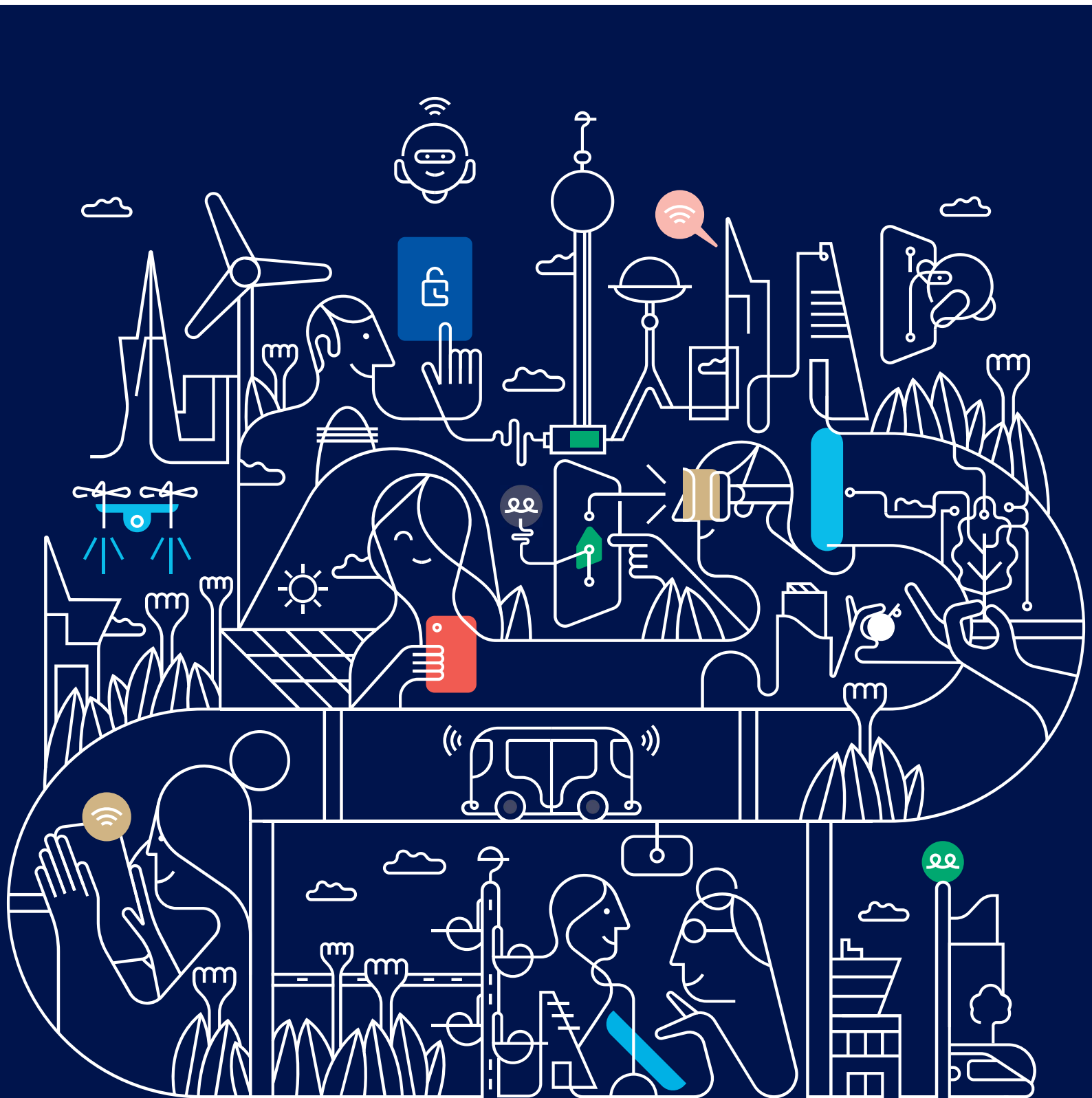




# 2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Bredgatan 18



# 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 Bredgatan 18

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 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostaden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-05-31 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-16 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 Greiff	Ordförande
Michael Hägglin	Ledamot
Tora Jinde	Ledamot
Jonas Lindh	Ledamot
Anders Rexö	Ledamot
Anne-Christine Carlsson	Suppleant
Alexander Szabo	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

## Revisor

Johan Malmqvist

Ordinarie Extern

Ernst & Young

## Valberedning

Marlene Malm

Annika Svensson Dalgren

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
PARADIS 43	2007	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme med vattenburet radiatorsystem.

## Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2007 - 2008 och består av 2 flerbostadshus.

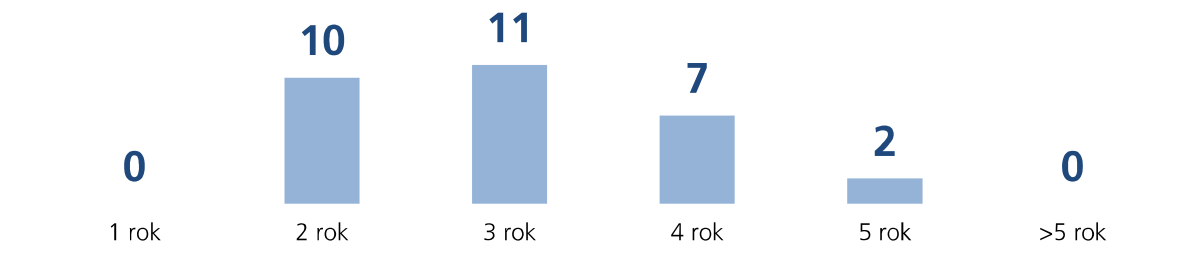
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 853 m<sup>2</sup>, varav 2 417 m<sup>2</sup> utgör boyta och 436 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



## Gemensamhetsutrymmen

Garage

## Kommentar

16 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar (kölista)

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Utökad brandskydd	2022	Installering av brandlarm
Uppgradering av hissarna	2022	4G
Ventilation, OVK mm	2021	
Förbättring/energibesparing belysning	2021	byte till LED
Förnyad rabatt	2021	innegården
Spolning av rörstammar	2021	
Ny undercentral	2020	
Fasader	2020	byte från enstegstätad till luftad fasad
Ny trall på balkonger i söder och öster	2020	
Renovering av mur	2019	
Laddstolpar i garage	2018	samtliga bilplatser
Underhåll & mål av trädetaljer	2018	inkl inoljning av trätrall vid infart
Utökad brandskydd	2017	
Teknisk undersökning enstegstätade fasader	2017	
Trädbeskärning	2017	
Förbättrad utomhusbelysning	2016	
Värmeslingor i gatuhusets tak	2011	

Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK brandfläktar i trapphus	2023	Inkluderar även FTX systemet A-huset
Förbättring/energibesparing belysning	2023	avser källarplan
Ny trall på balkonger i väster	2023-2024	avser 5 st balkonger

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Fastighetsskötsel	Hagtorns Fastighetsservice
Internet, TV, telefoni	Telia
Hissar	Kone
Portar	Assa Abloy
Undercentraler	Climat80
Brandsläckare	Firesafe
Ventilation	Climat80
Måleri	Sundets Måleri
Rörstammar	Spolarna

### Föreningens ekonomi

Höjning av garageplatshyra från 850 kr/månad till 950 kr/månad per den 2023-04-01

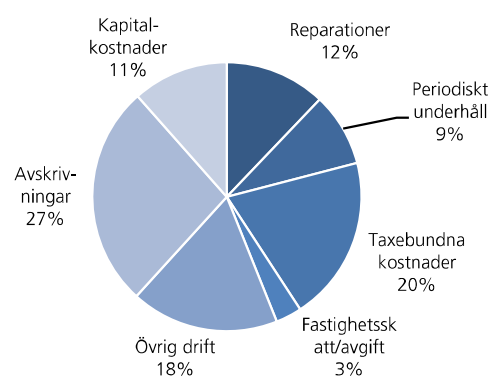
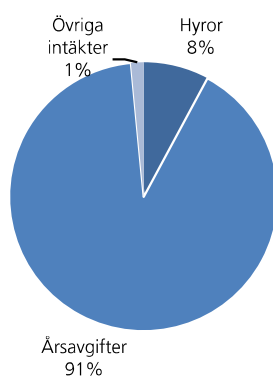
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>557 486</b>	<b>739 966</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 082 214	2 054 600
Finansiella intäkter	1 324	14
Minskning kortfristiga fordringar	0	9 767
	<b>2 083 539</b>	<b>2 064 381</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 579 981	1 326 864
Finansiella kostnader	296 910	298 463
Ökning av kortfristiga fordringar	42 080	0
Minskning av långfristiga skulder	35 935	354 385
Minskning av kortfristiga skulder	52 576	267 149
	<b>2 007 482</b>	<b>2 246 861</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>633 542</b>	<b>557 486</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>76 057</b>	<b>-182 480</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

Brandvarnare har installerats i fastighetens trapphus.

Brandlarm har installerats i fastighetens garage.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 4  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	781	781	781	781
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	11 843	11 857	12 004	9 612
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	55	37	32	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	88	87	73	79
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	18	19	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	104	105	104	98
Soliditet (%)	71	71	71	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-474	-255	-8 328	1 862
Nettoomsättning (tkr)	2 071	2 060	2 060	2 061

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 417 m<sup>2</sup> bostäder och 436 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	28 005 000	0	0	28 005 000
Upplåtelseavgifter	52 647 675	0	0	52 647 675
Fond för yttre underhåll	612 349	361 371	-110 393	361 371
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>81 265 024</b>	<b>361 371</b>	<b>-110 393</b>	<b>81 014 046</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-8 645 398	-361 371	-144 807	-8 139 220
Årets resultat	-474 152	-474 152	255 200	-255 200
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-9 119 551</b>	<b>-835 523</b>	<b>110 393</b>	<b>-8 394 420</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>72 145 473</b>	<b>-474 152</b>	<b>0</b>	<b>72 619 626</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-474 152
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 284 028
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-361 371
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-9 119 551</b>

Styrelsen föreslår följande disposition: av fond för yttre underhåll ianspråkats	224 725
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-8 894 826</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	2 071 068	2 060 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 147	-5 880
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 082 214</b>	<b>2 054 600</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 400 327	-1 157 215
Övriga externa kostnader	Not 5	-107 522	-96 865
Personalkostnader	Not 6	-72 132	-72 784
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-680 800	-684 487
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 260 781</b>	<b>-2 011 352</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-178 567</b>	<b>43 249</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 324	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-296 910	-298 463
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-295 586</b>	<b>-298 449</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-474 152</b>	<b>-255 200</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-474 152</b>	<b>-255 200</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,14	100 417 275	101 098 075
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 417 275</b>	<b>101 098 075</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>100 417 275</b>	<b>101 098 075</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		42 068	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	722 854	646 786
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>764 922</b>	<b>646 786</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>764 922</b>	<b>646 786</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>101 182 197</b>	<b>101 744 861</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		80 652 675	80 652 675
Fond för yttre underhåll	Not 11	612 349	361 371
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>81 265 024</b>	<b>81 014 046</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-8 645 398	-8 139 220
Årets resultat		-474 152	-255 200
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-9 119 551</b>	<b>-8 394 420</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>72 145 473</b>	<b>72 619 626</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Checkräkningskredit	Not 12	1 668 308	1 624 243
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 122 250	26 955 250
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 790 558</b>	<b>28 579 493</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	12 833 000	80 000
Leverantörsskulder		59 910	100 642
Skatteskulder		154 940	151 580
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	198 316	213 521
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 246 166</b>	<b>545 742</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>101 182 197</b>	<b>101 744 861</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	120 år	120 år
Inventarier	10 år	10 år
Laddstolpar	15 år	15 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 887 372	1 887 372
Hyror garage	162 570	163 200
Hyror förråd	800	980
Elintäkter laddstolpe moms	11 303	6 545
Överlåtelse/pantsättning	5 796	0
Avgift andrahandsuthyrning	3 220	2 380
Öresutjämning	7	3
	<b>2 071 068</b>	<b>2 060 480</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	2 750	0
Övriga intäkter	8 397	-5 880
	<b>11 147</b>	<b>-5 880</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	77 160	74 472
	Fastighetsskötsel beställning	8 063	3 170
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 920	10 006
	Snöröjning/sandning	3 308	14 250
	Städning enligt beställning	600	0
	Sotning	0	1 432
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	49 431
	Hissbesiktning	4 536	5 839
	Myndighetstillsyn	0	8 475
	Bevakning	1 668	0
	Gemensamma utrymmen	448	0
	Gård	2 912	11 038
	Serviceavtal	51 755	45 988
	Förbrukningsmateriel	50	5 912
	Teleport/hissanläggning	0	5 938
	Brandskydd	13 753	16 901
		<b>166 173</b>	<b>252 852</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Entré/trapphus	16 531	0
	Lås	11 867	24 377
	VVS	1 466	27 183
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 500
	Ventilation	53 845	69 075
	Elinstallationer	0	3 430
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 638	1 206
	Hiss	41 250	9 375
	Tak	3 875	8 274
	Garage/parkering	6 560	1 543
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 270
	Vattenskada	171 000	0
		<b>311 031</b>	<b>147 233</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	116 725	0
	VVS	0	34 599
	Elinstallationer	0	75 794
	Mark/gård/utemiljö	108 000	0
		<b>224 725</b>	<b>110 393</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	157 365	105 627
	Värme	251 150	248 543
	Vatten	50 366	55 041
	Sophämtning/renhållning	50 026	49 015
		<b>508 907</b>	<b>458 227</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	27 898	26 554
	Bredband	82 892	85 717
		<b>110 790</b>	<b>112 271</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 700</b>	<b>76 240</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 400 327</b>	<b>1 157 215</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	939	2 189
	Inkassering avgift/hyra	925	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 375
	Föreningskostnader	14 325	1 013
	Styrelseomkostnader	2 684	3 327
	Förvaltningsarvode	55 346	54 498
	Administration	11 381	4 075
	Konsultarvode	1 163	11 937
	Tidningar facklitteratur	689	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 070	5 000
		<b>107 522</b>	<b>96 865</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	60 375	59 500
	Sociala kostnader	11 757	13 284
		<b>72 132</b>	<b>72 784</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	673 065	673 065
	Förbättringar	7 735	7 735
	Inventarier	0	3 687
		<b>680 800</b>	<b>684 487</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	106 965 969	106 965 969
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>106 965 969</b>	<b>106 965 969</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 867 894	-5 187 094
	Årets avskrivningar enligt plan	-680 800	-680 800
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 548 694</b>	<b>-5 867 894</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 417 275</b>	<b>101 098 075</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	26 082 085	26 082 085
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	56 326 000	40 155 000
	Taxeringsvärde mark	36 987 000	26 092 000
		<b>93 313 000</b>	<b>66 247 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	90 000 000	63 000 000
	Lokaler	3 313 000	3 247 000
		<b>93 313 000</b>	<b>66 247 000</b>
<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 875	36 875
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 875</b>	<b>36 875</b>
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-36 875	-33 188
	Årets avskrivningar enligt plan	0	-3 687
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-36 875</b>	<b>-36 875</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	87 167	85 794
	Momsavräkning	2 145	381
	Klientmedel hos SBC	298 343	557 486
	Fordringar kreditfakturor	0	3 125
	Räntekonto hos SBC	335 199	0
		<b>722 854</b>	<b>646 786</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början		361 371	1 938 509
	Reservering enligt stadgar		361 371	361 371
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-110 393	-1 938 509
	<b>Vid årets slut</b>		<b>612 349</b>	<b>361 371</b>

<b>Not 12</b>	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Beviljad kredit	4,000 %	2 000 000	2 000 000
	Utnyttjat kreditbelopp	4,000 %	1 668 308	1 624 243

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsda	
	Handelsbanken	1,050 %	4 000 000	4 000 000	2023-03-30
	Handelsbanken	1,020 %	8 833 000	8 913 000	2023-04-30
	SEB	1,040 %	6 850 325	6 850 325	2024-04-28
	SEB	0,660 %	7 271 925	7 271 925	2024-04-28
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 955 250</b>	<b>27 035 250</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 833 000	-80 000	
			<b>14 122 250</b>	<b>26 955 250</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 555 250 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.



<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	31 856 000	31 856 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Ränta	23 478	22 479
	Avgifter och hyror	174 838	191 042
		<b>198 316</b>	<b>213 521</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

SBC tillträder som fastighetsförvaltare 20230201

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den / 2023

Lena Greiff  
Ordförande

Michael Hägglin  
Ledamot

Tora Jinde  
Ledamot

Jonas Lindh  
Ledamot

Anders Rexö  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18, 769614-0768

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18 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 för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 på fel.

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 avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Bredgatan 18 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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.

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

Malmö den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Johan Malmqvist  
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)