



# 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 Svenshög

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 2037.
- 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.
- 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 1957-02-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-12 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

Carl Helge Thomas Carlström	Ordförande
Per Olof Alexander Falck	Ledamot
Johan Landin	Ledamot
Simon Tuneld	Ledamot

Elin Abrahamsson	Suppleant
Edward Andersson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Viveca Hanholt	Ordinarie Extern	Innecta
Johan Andersson	Ordinarie Intern	
Thomas Alerstam	Suppleant Intern	
Ulf Andersson	Suppleant Intern	

### Valberedning

Yvonne Carlström  
Niclas Nilsson

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Drottning Viktoria 1	1956	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1956 och består av 1 flerbostadshus.

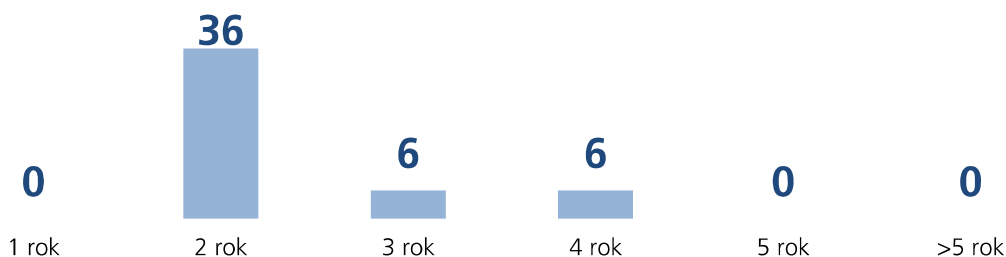
Värdeåret är 1956.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 608 m<sup>2</sup>, varav 3 290 m<sup>2</sup> utgör boyta och 318 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 48 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstugor

Torkrum

Mangelrum

Cykelförråd

Uteplats

### Kommentar

2 st, innehållande två tvättmaskiner,  
en torktumlare och ett torkskåp

2 st

1 st, innehållande en stenmangel  
och en elektrisk mangel

1 st

Odlingsmöjlighet i anslutning

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2037.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhållsspolning avlopp	2022	
Omfogat fasaden	2021 - 2022	
Byte av tak	2014	Papptak lades samt kompletterades med snörasskydd och taksäkerhet.
Byte av ventilationssystem	2014	Nya fläktar och styrning installerades. Nya ventilationsdon i samtliga lägenheter och gemensamma lokaler byttes samt justerades in.
Byte av tappvattenstammar	2011	Nya utanpåliggande tappvattenledningar monterades. Gamla synliga ledningar demonterades och gamla rör i vägg finns kvar.
Relining av avloppsledningar	2011	Samtliga aktiva avloppsledningar relinades, från lägenheter ut till tomtgräns.
Byte av entréportar	2011	6 st åt söder, 6 st åt norr och en dörr till vicevärdssrummet byttes ut.
Byte av garageportar	2011	12 st garageportar byttes ut.
Byte av lägenhetsdörrar	2007	Lägenhetsdörrar och källardörrar byttes ut till säkerhetsdörrar. Lås flyttades över till nya dörrarna.
Byte av fönster och balkongpartier	1987	
Planerat underhåll	År	
Rensning ventilation och OVK	2023	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Trädgårdsskötsel och plantering	Trädgårdsfamiljen
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning och halkbekämpning	CIMA Maskin AB
Kontroll och skötsel av fjärrvärmecentral	Kraftringen
Fjärrvärme	Kraftringen
El	Kraftringen
Digital tv	Tele2
Sophantering	Lunds renhållningsverk
Vatten och avlopp	VA Syd
Styrning av värmesystem	eGain

### Föreningens ekonomi

Arbetet med renovering av fasaden har orsakat större fuktskador i några lägenheter. Dessa skador anser sig entreprenören inte vara ansvarig för.

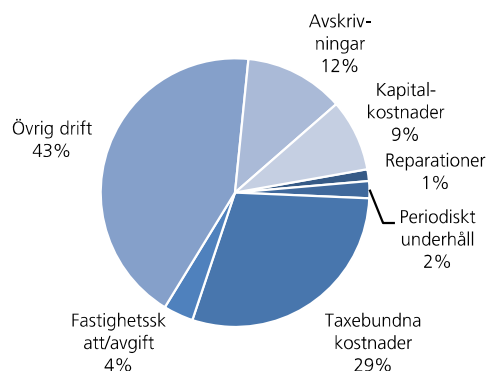
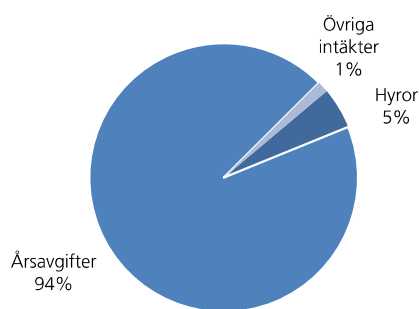
På grund av detta har styrelsen under 2022 tagit in hjälp av advokater och byggspecialister. Under början av 2023 kommer fuktskadorna att åtgärdas och vidare process kommer ske mot entreprenören. Detta innebär att föreningen kommer belastas med omfattande kostnader vilka kommer att drivas mot entreprenören. Risken finns dock att föreningen får stå för hela eller delar av kostnaderna.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 979 165</b>	<b>2 601 097</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 208 715	2 201 909
Finansiella intäkter	4 040	381
Minskning kortfristiga fordringar	0	7 052
Ökning av långfristiga skulder	2 933 500	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 160 491
	<b>5 146 256</b>	<b>3 369 833</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 821 839	1 434 618
Finansiella kostnader	199 070	147 271
Ökning av materiella anläggningstillgångar	1 566 206	2 361 876
Ökning av kortfristiga fordringar	7 697	0
Minskning av långfristiga skulder	0	48 000
Minskning av kortfristiga skulder	1 069 551	0
	<b>4 664 363</b>	<b>3 991 765</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 461 058</b>	<b>1 979 165</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>481 893</b>	<b>-621 932</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

Fortsatt arbete med fasadrenoveringen. Utöver detta har löpande arbeten utförts.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 48 st  
Överlåtelse under året: 7 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 17  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	629	621	621	621
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	3 339	2 447	2 462	2 476
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	32	22	17	20
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	118	109	112
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	25	23	23
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	55	41	42	45
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-83	345	96	389
Nettoomsättning (tkr)	2 208	2 165	2 154	2 163

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 290 m<sup>2</sup> bostäder och 318 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	138 100	0	0	138 100
Kapitaltillskott	764 180	0	0	764 180
Fond för yttre underhåll	4 044 688	841 763	0	3 202 925
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>4 946 968</b>	<b>841 763</b>	<b>0</b>	<b>4 105 205</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-4 986 785	-841 763	345 150	-4 490 172
Årets resultat	-83 405	-83 405	-345 150	345 150
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-5 070 190</b>	<b>-925 168</b>	<b>0</b>	<b>-4 145 022</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>-123 222</b>	<b>-83 405</b>	<b>0</b>	<b>-39 817</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-83 405
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 145 022
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-841 763
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-5 070 190</b>

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

48 594
<b>-5 021 596</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	2 208 063	2 165 480
Övriga rörelseintäkter	Not 3	653	36 429
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 208 715</b>	<b>2 201 909</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 097 345	-1 154 188
Övriga externa kostnader	Not 5	-560 416	-120 900
Personalkostnader	Not 6	-164 078	-159 530
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-275 252	-275 252
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 097 090</b>	<b>-1 709 869</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>111 625</b>	<b>492 039</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 040	381
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 070	-147 271
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-195 030</b>	<b>-146 890</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-83 405</b>	<b>345 150</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-83 405</b>	<b>345 150</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader	Not 8,13	4 865 865
Pågående byggnation	Not 9	5 141 117
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>8 793 947</b>	<b>7 502 993</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>8 793 947</b>	<b>7 502 993</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	7 800	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 844 353
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 852 153</b>	<b>1 456 933</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	632 603	538 234
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>632 603</b>	<b>538 234</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 484 757</b>	<b>1 995 167</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>11 278 704</b>	<b>9 498 160</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		138 100	138 100
Kapitaltillskott		764 180	764 180
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 044 688	3 202 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>4 946 968</b>	<b>4 105 205</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 986 785	-4 490 172
Årets resultat		-83 405	345 150
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 070 190</b>	<b>-4 145 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>-123 222</b>	<b>-39 817</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	9 481 500	5 925 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 481 500</b>	<b>5 925 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	1 503 000	2 126 000
Leverantörsskulder		179 133	1 274 932
Skatteskulder		2 459	0
Övriga skulder		29 996	30 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	205 838	181 567
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 920 426</b>	<b>3 612 977</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 278 704</b>	<b>9 498 160</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 årsboks slutet. 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	67 år	67 år
Värmeanläggning	30 år	30 år
Garage/parkering	20 år	20 år
Port/säkerhetsdörr	30 år	30 år
Stambyte	20-30 år	20-30 år
Fasad	30 år	30 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 069 185	2 043 685
Hyror lokaler	7 290	7 200
Hyror parkering	40 390	43 335
Hyror garage	61 998	61 631
Överlåtelse/pantsättning	12 317	0
Avgift andrahandsuthyrning	16 838	9 520
Öresutjämning	46	108
	<b>2 208 063</b>	<b>2 165 480</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	26 000
Övriga intäkter	653	10 429
	<b>653</b>	<b>36 429</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	96 088	150 748
	Snöröjning/sandning	23 720	24 515
	Gemensamma utrymmen	3 993	0
	Gård	1 698	32 066
	Serviceavtal	26 013	25 468
	Förbrukningsmateriel	2 083	3 173
	Fordon	0	2 230
		<b>153 594</b>	<b>238 199</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	8 152	8 451
	Lås	4 213	9 971
	VVS	5 388	2 163
	Värmeanläggning/undercentral	7 091	0
	Elinstallationer	0	9 020
	Fönster	0	2 105
	Garage/parkering	0	361
	Vattenskada	8 041	61 709
		<b>32 885</b>	<b>93 780</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	48 594	0
		<b>48 594</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	117 032	79 234
	Värme	429 908	425 328
	Vatten	77 053	90 239
	Sophämtning/renhållning	51 584	49 198
		<b>675 577</b>	<b>643 999</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	51 395	47 354
	Kabel-TV	53 207	50 804
		<b>104 602</b>	<b>98 158</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>82 092</b>	<b>80 052</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 097 345</b>	<b>1 154 188</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	1 691	0
	Medlemsinformation	2 940	0
	Tele- och datakommunikation	842	0
	Juridiska åtgärder	204 007	0
	Revisionsarvode extern revisor	5 156	2 500
	Föreningskostnader	1 250	788
	Styrelseomkostnader	0	845
	Fritids- och trivselkostnader	119	0
	Förvaltningsarvode	94 268	92 228
	Administration	19 037	1 115
	Konsultarvode	224 467	16 875
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 950	5 860
		<b>560 416</b>	<b>120 900</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har en anställd kvinna.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	48 300	41 100
	Löner	75 481	75 994
	Sociala kostnader	40 297	42 436
		<b>164 078</b>	<b>159 530</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	23 595	23 595
	Förbättringar	251 657	251 657
		<b>275 252</b>	<b>275 252</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	10 293 242	10 293 242
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 293 242</b>	<b>10 293 242</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-5 152 125	-4 876 874
	Årets avskrivningar enligt plan	-275 252	-275 252
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 427 377</b>	<b>-5 152 125</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>4 865 865</b>	<b>5 141 117</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	67 000	67 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	34 289 000	26 277 000
	Taxeringsvärde mark	33 611 000	22 725 000
		<b>67 900 000</b>	<b>49 002 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	67 000 000	48 000 000
	Lokaler	900 000	1 002 000
		<b>67 900 000</b>	<b>49 002 000</b>

<b>Not 9</b>	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Fasadrenovering	3 928 082	2 361 876
		<b>3 928 082</b>	<b>2 361 876</b>

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	15 899	15 875
	Skattefordran	0	127
	Klientmedel hos SBC	785 493	890 549
	Räntekonto hos SBC	1 042 961	550 381
		<b>1 844 353</b>	<b>1 456 933</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 202 925	2 634 349
	Reservering enligt stadgar	841 763	841 763
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-273 187
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 044 688</b>	<b>3 202 925</b>

<b>Not 12</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Sparbanken	3,020 %	2 082 000	2 126 000	Rörligt
	Sparbanken	3,850 %	1 425 000	1 425 000	2023-06-30
	Sparbanken	1,300 %	2 250 000	2 250 000	2024-06-30
	Sparbanken	1,350 %	2 250 000	2 250 000	2025-06-30
	Sparbanken	2,810 %	2 977 500	0	Rörligt
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>10 984 500</b>	<b>8 051 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 503 000	-2 126 000	
			<b>9 481 500</b>	<b>5 925 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 594 500 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 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	11 075 000	11 075 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Sociala avgifter	1 823	1 823
	Ränta	317	390
	Avgifter och hyror	197 897	173 553
	Semesterlön	5 801	5 801
		<b>205 838</b>	<b>181 567</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.



---

## Styrelsens underskrifter

---

Lund den / 2023

Carl Helge Thomas Carlström  
Ordförande

Per Olof Alexander Falck  
Ledamot

Johan Landin  
Ledamot

Simon Tuneld  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023  
Innecta AB

Viveca Hanholt  
Auktoriserad revisor

Johan Andersson  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Jag, Viveca Hanholt, är valda revisor i Bostadsrättsföreningen Svenshög, 745000-1289. För räkenskapsåret 2022 avger jag härmed följande revisionsberättelse.

Jag har enligt god revisionssed granskat föreningens räkenskaper och styrelsens förvaltning. Årsredovisningen är upprättad enligt god redovisningssed och vid revisionen har jag inte hittat något som gett anledning till anmärkning.

Jag rekommenderar därför föreningsstämman att fastställa balans- och resultaträkningarna, att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition Samt att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Lund 2023-03-27

Viveca Hanholt

# 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)