



# 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 Robbans grannar

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

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2050.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 2004-11-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2005-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2004-11-23 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

Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh	Ordförande
Nils Petter Bjerkås	Ledamot
Annie Dahl	Ledamot
Gerd Vera Cecilia Johnfors	Ledamot
Henrik Jonsson	Ledamot

Eva-Lena Maria Ahlstrand	Suppleant
--------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

#### Valberedning

Tove Lindström

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GYLLEHOLM 1	2005-07-01	LUND
GYLLEHOLM 2	2005-07-01	LUND

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

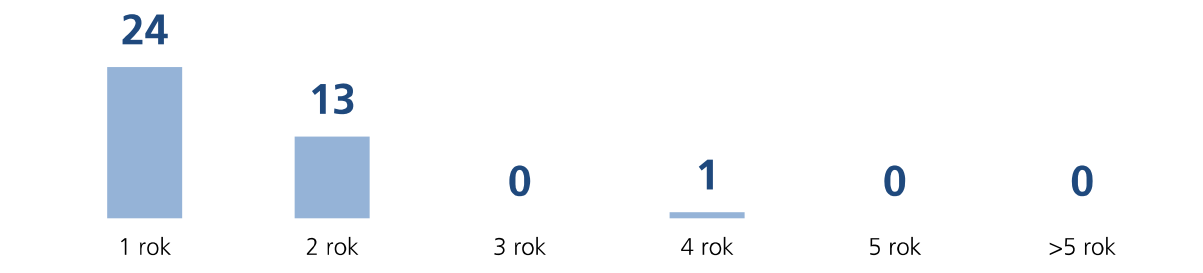
Fastigheterna bebyggdes 1940 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastigheternas värdeår är 1940.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 558 m<sup>2</sup>, varav 1 538 m<sup>2</sup> utgör boyta och 20 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 38 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023-02-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte elledningar samt byte till LED-lampor med rörelsevakt, vind 6B	2022	Elledningar och lampor på vinden över 6B/C är gamla och bör bytas. Passar även på att byta ut gamla lysrör i tvättstugorna.
Dammbindning av golvet.	2022	Golvet är matt och slitet i rummet där fjärrvärmens inkommer.
Byte av fläkt	2022	Fläkten i torkrummet ur funktion
Byte av belysning till LED i källare	2021	Vid byte av elledningar passade vi på att även byta ut armaturer och lampor till modernare energisnålare sort.
Byte av termostater till radiatorer	2021	Befintliga är eftersatta skall enligt underhållsplan bytas
Byte av ingående el.	2021	Elledningar och de centraler kommer bytas ut inom de närmaste åren. Orsaken är att det mesta är i original sedan 1940 och att säkerheten måste beaktas.
Byte av torkskåp och torktumlare	2021	Torkskåp i 6a fungerade dåligt och torktumlare i 6a gick sönder. Båda utbyta till modernare energieffektivare modeller.
Byte av torkskåp och torktumlare	2021	Torkskåp i 6a fungerade dåligt och torktumlare i 6a gick sönder. Båda utbyta till modernare energieffektivare modeller.
Byte av belysning till LED i källare	2021	Vid byte av elledningar passade vi på att även byta ut armaturer och lampor till modernare energisnålare sort.
Dag- och spillvattenledningar spolade	2020	Inga stopp i dessa trots påpekande från Sustend.
Brandkyddsutrustning uppdaterad	2020	Brandsläckare och brandvarnare installerade.
Byte av Torktumlare	2020	Torktumlare i tvättstuga 4a
Spolning avloppsstammar	2020	Inkl. fräsning av bottenplatta
Renovering av trappuppgångar	2019	Framförallt spackling och målning
Renovering av fjärrvärmväxlare	2019	Fjärrvärmväxlaren läckte och behövde akut åtgärdas. Valde att byta ut plattorna i den befintliga växlaren till en bråkdel av kostnaden för en ny. Skall hålla i 25 år. Var i kontakt med Kraftringen ang. utbyte, men de rekommenderade oss att renovera istället.
Reparation av tak/vind	2018	Åtgärdat fuktskada på vinden samt korrigerat plåtarbete utvändigt för att undvika att fukt tar sig in vid snöbelagt tak.

Byte av en tvättmaskin	2018	Byte av en trasig tvättmaskin i 6B Utomhusbelysning införd på gården, längs med gången på baksidan av huset samt vid föreningens parkeringsplatser. Ny asfaltsbeläggning på föreningens parkeringsplatser Samtliga 5 portar har fått portkodslås och digitala nyckelkort har delats ut till postombud, tidningsbud, fastighetsskötare m fl Gjort vid infästning av snörasskydd och tätat läckage samt klätt in skorstenarna med plåt Bytt ut samtliga 4 tvättmaskiner på grund av att de var utslitna Blästring och rostskydd av bärande balkar. Behandling av yta med fuktspärr för att skydda mot framtida rost.
Införande av utomhusbelysning	2018	
Asfaltering parkering	2017	
Införande av portkodslås	2016	
Reparation av tak	2012 - 2013	
Byte av tvättmaskiner	2009	
Reparation av balkonger	2008	
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Målning av sockel och källardörrar	2023	Sockeln behöver målas och eventuellt lagas. Källardörrar behöver målas.
Målning källare	2026	Målning av väggar och tak. Golv målas eller damm binds.

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel TV (samt bredband och telefoni som tecknas separat av lägenhetshavarna)	Com Hem / Tele2
Städning och trädgårdsskötsel	Lawe's fastighetsservice

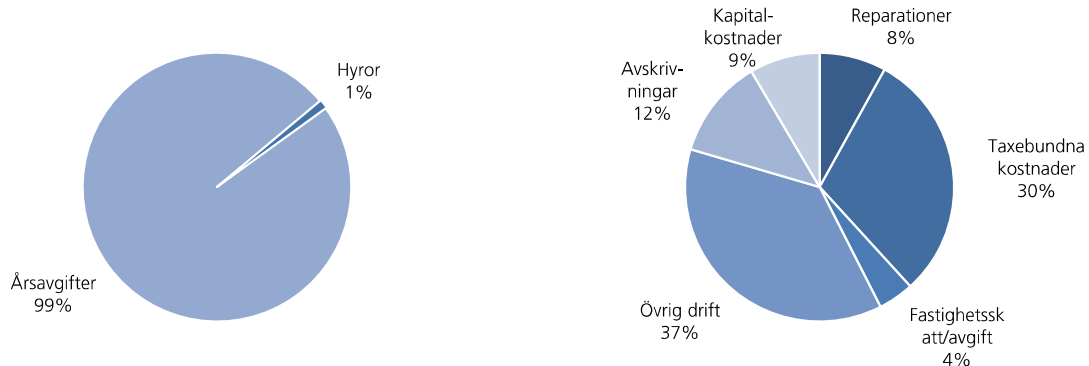
## Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 119 266</b>	<b>2 654 543</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 367 645	1 366 236
Finansiella intäkter	2 981	120
Ökning av kortfristiga skulder	0	59 617
	<b>1 370 626</b>	<b>1 425 973</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 069 667	1 783 914
Finansiella kostnader	113 849	118 862
Ökning av kortfristiga fordringar	15 495	58 475
Minskning av kortfristiga skulder	19 537	0
	<b>1 218 548</b>	<b>1 961 251</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 271 344</b>	<b>2 119 266</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>152 078</b>	<b>-535 278</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

Byte av gamla elledningar i vind 6B. Vi har därmed bytt ut original-kablarna i hela huset. Nya LED-lampor med rörelsevakt installerade i vind 6B och i tvättstugorna.

Dammbindning utförd på golvet i rummet där fjärrvärmens inkommer.

Fläkten i torkrummet utbytt.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 38 st  
Överlåtelse under året: 5 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 78  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	873	873	843	839
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 434	6 434	6 434	6 434
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	30	32	32	33
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	151	158	148	151
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	37	35	44	41
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	73	76	74	76
Soliditet (%)	60	60	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-696	-142	-80
Nettoomsättning (tkr)	1 367	1 358	1 318	1 316

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 538 m<sup>2</sup> bostäder och 20 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	15 000 000	0	0	15 000 000
Upplåtelseavgifter	6 418	0	0	6 418
Fond för yttre underhåll	1 433 298	216 000	-739 167	1 956 465
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>16 439 716</b>	<b>216 000</b>	<b>-739 167</b>	<b>16 962 883</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-1 309 055	-216 000	42 959	-1 136 014
Årets resultat	27 322	27 322	696 208	-696 208
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-1 281 733</b>	<b>-188 678</b>	<b>739 167</b>	<b>-1 832 222</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 157 983</b>	<b>27 322</b>	<b>0</b>	<b>15 130 661</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	27 322
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 093 055
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-216 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 281 733</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-1 281 733</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	1 366 645	1 358 252
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	7 984
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 367 645</b>	<b>1 366 236</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-888 540	-1 627 099
Övriga externa kostnader	Not 5	-122 199	-111 964
Personalkostnader	Not 6	-58 928	-44 851
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-159 788	-159 788
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 229 455</b>	<b>-1 943 702</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>138 191</b>	<b>-577 466</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 981	120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 849	-118 862
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-110 868</b>	<b>-118 742</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>27 322</b>	<b>-696 208</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>27 322</b>	<b>-696 208</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	22 932 533	23 085 321
Inventarier	Not 9	1 750	8 750
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 934 283</b>	<b>23 094 071</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 934 283</b>	<b>23 094 071</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		17 799	200
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	955 304	848 932
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>973 103</b>	<b>849 132</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 390 410	1 346 808
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 390 410</b>	<b>1 346 808</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 363 513</b>	<b>2 195 940</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>25 297 796</b>	<b>25 290 011</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		15 006 418	15 006 418
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 433 298	1 956 465
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 439 716</b>	<b>16 962 883</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 309 055	-1 136 014
Årets resultat		27 322	-696 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 281 733</b>	<b>-1 832 222</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>15 157 983</b>	<b>15 130 661</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 036 055	7 700 055
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 036 055</b>	<b>7 700 055</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 859 375	2 195 375
Leverantörsskulder		60 339	82 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	184 044	181 149
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 103 758</b>	<b>2 459 295</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>25 297 796</b>	<b>25 290 011</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	100 år	100 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 341 907	1 341 907
Hyror parkering	15 420	16 448
Överlåtelse/pantsättning	9 419	0
Öresutjämning	-101	-103
	<b>1 366 645</b>	<b>1 358 252</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 000	7 984
	<b>1 000</b>	<b>7 984</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	114 840	114 885
	Fastighetskötsel beställning	15 618	10 733
	Fastighetskötsel gård beställning	2 054	0
	Snöröjning/sandning	28 380	43 546
	Gemensamma utrymmen	80	0
	Sophantering	870	0
	Serviceavtal	1 500	0
	Förbrukningsmateriel	573	0
	Brandskydd	29 134	6 765
		<b>193 049</b>	<b>175 929</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	5 668	4 334
	Lås	0	1 507
	VVS	1 324	2 049
	Elinstallationer	35 628	0
	Tak	0	52 994
	Skador/klotter/skadegörelse	65 644	63 112
		<b>108 264</b>	<b>123 996</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Tvättstuga	0	58 375
	VVS	0	191 400
	Elinstallationer	0	489 392
		<b>0</b>	<b>739 167</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	47 081	49 168
	Värme	234 566	245 728
	Vatten	58 406	54 633
	Sophämtning/renhållning	65 672	63 714
		<b>405 725</b>	<b>413 243</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	21 279	20 068
	Kabel-TV	102 231	98 894
		<b>123 510</b>	<b>118 962</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>57 992</b>	<b>55 802</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>888 540</b>	<b>1 627 099</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	1 875	1 875
	Inkassering avgift/hyra	1 023	1 997
	Hysesförluster	1	1
	Revisionsarvode extern revisor	19 500	15 625
	Förenings kostnader	450	614
	Förvaltningsarvode	72 473	70 912
	Administration	20 263	3 521
	Konsultarvode	5 925	11 300
	Tidningar facklitteratur	689	689
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 430
		<b>122 199</b>	<b>111 964</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	35 075	47 420
	Sociala kostnader	23 853	-2 569
		<b>58 928</b>	<b>44 851</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	152 788	152 788
	Inventarier	7 000	7 000
		<b>159 788</b>	<b>159 788</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	24 683 025	24 683 025
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>24 683 025</b>	<b>24 683 025</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 597 704	-1 444 916
	Årets avskrivningar enligt plan	-152 788	-152 788
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 750 492</b>	<b>-1 597 704</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 932 533</b>	<b>23 085 321</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 404 233	9 404 233
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 427 000	11 636 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	10 600 000
		<b>31 227 000</b>	<b>22 236 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	31 200 000	22 200 000
	Lokaler	27 000	36 000
		<b>31 227 000</b>	<b>22 236 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	35 000	35 000	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-26 250	-19 250	
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 000	-7 000	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-33 250</b>	<b>-26 250</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>1 750</b>	<b>8 750</b>	
<b>Not 10</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Skattekonto	40 215	40 129	
	Skattefordran	34 155	36 345	
	Klientmedel hos SBC	308 990	396 382	
	Räntekonto hos SBC	571 943	376 076	
		<b>955 304</b>	<b>848 932</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
	Vid årets början	1 956 465	1 777 990	
	Reservering enligt stadgar	216 000	216 000	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-739 167	-37 525	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 433 298</b>	<b>1 956 465</b>	
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	SEB	3,470 %	2 195 375	2 195 375
	SEB	1,040 %	2 664 000	2 664 000
	SEB	0,970 %	2 275 000	2 275 000
	SEB	1,070 %	2 761 055	2 761 055
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>9 895 430</b>	<b>9 895 430</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-4 859 375	-2 195 375
			<b>5 036 055</b>	<b>7 700 055</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 895 430 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 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	14 100 000	14 100 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Arvoden	48 300	47 600
	Sociala avgifter	15 175	0
	Ränta	4 802	8 765
	Avgifter och hyror	115 767	124 784
		<b>184 044</b>	<b>181 149</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

LUND den / 2023

Majlis Agneta Knutsdotter Ljungh  
Ordförande

Nils Petter Bjerås  
Ledamot

Annie Dahl  
Ledamot

Gerd Vera Cecilia Johnfors  
Ledamot

Henrik Jonsson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Erik Mauritzson  
Extern revisor  
Ernst & Young

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Robbans Grannar, org.nr 769611-6891

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för bostadsrättsföreningen Robbans Grannar för år 2022.

Enligt Vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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. Risker 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 mig 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 Robbans Grannar för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för Våra uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsätt.

### *Revisorns ansvar*

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder Vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
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)