

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sörby

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 2012 och 2023.
- 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 1959-06-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-05-21 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Gävle.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Peter Hallner	Ordförande
Håkan Jansson	Ledamot
Rolf Birger Jonsson	Ledamot
Maria Skogsberg	Ledamot
Anders Vedholm	Ledamot

Anna Ulrika Therése Bergström	Suppleant
Karl Niklas Gabrielli	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Maria Öhrner	Ordinarie Intern
Björn Hanerus	Ordinarie Intern
Johanna Ridal	Suppleant Intern

Valberedning

4i Ahtinen
8H Andersen
3D Mattson
1F Södergren
5A Wahlberg
9C Wällberg

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
OLSBACKA 32:1	1956	Gävle
OLSBACKA 33:1	1956	Gävle
OLSBACKA 34:1	1956	Gävle

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1958 och består av 6 småhus.

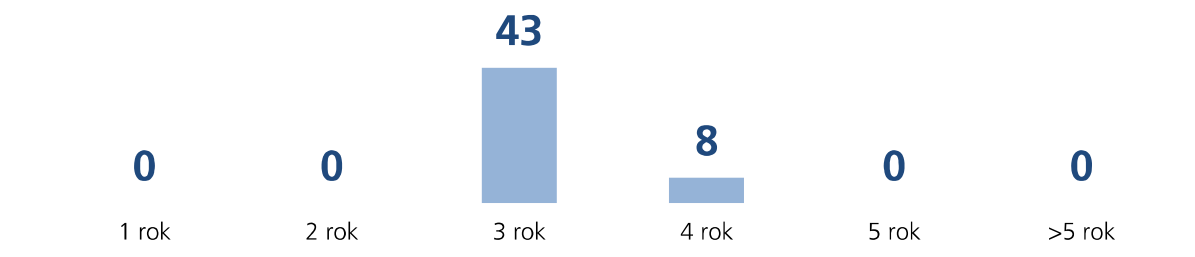
Fastigheternas värdeår är 1957.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 310 m², varav 4 310 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 51 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga 1
Tvättstuga 2
Gemensamhetslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2023.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av tvättstuga 1	2022	På grund av vattenskada
Byte av tvättmaskiner pga vattenskada	2022	
Installation av elladdningsmöjlighet för elfordon	2021	förprojektering gjordes under 2020
Detaljplanearbete påbörjas	2021	
Montering av treglasfönster på övervåning i alla lägenheter	2020	
Installerat fiber från Gavlenet	2020	
Förprojektering om fordonsladdning genomförd	2020	
Åtgärder utifrån påbörjat systematiskt brandskyddsarbete (SBA)	2019	
Installation av del 2 i värmesystemet samt uppföljning av del 1	2019	
Rörelsesensorer installerade i cykelbodar, soprum samt ner till tvättstugorna	2019	
Större reparation av garagegolv	2018	pga läckage ner till gemensamhetslokalen
Systematiskt brandskyddsarbete, besiktning genomförd	2018	
Ommålning av tvättstuga 2 samt övriga utrymmen	2018	
Energideklaration har genomförts	2018	
Installation av DUC-system med temperaturgivare i varje lägenhet	2018	
Beslut om nya stadgar	2018	
Översyn av värmesystemet utfört	2018	
Åtgärdsplan för värmen med måltemp på 22 grader för fjärrvärmen	2018	
Översyn av föreningens stadgar, förslag till stadgeändring	2017	
Byte av lås i samtliga gemensamma förrådsutrymmen och cykelbodar	2017	
Rust av gemensamhetslokalen	2016 - 2017	
Installation av nya vattenmätare	2016	
Ommålning av tvättstuga 1 samt torkrum, korridor och mangelrum	2016 - 2017	
Installerat fler fartgupp	2016	
Riktat farstukvistar länga 8, 9	2015	
Grus utbytt samt påfyllt på alla parkeringsplatser samt gemensamma ytor	2015	
Rust av parkeringsplatser	2015	
ommålning av samtliga garageportar samt förrådsdörrar	2015	
Ommålning av alla fönster i gemensamma utrymmen	2015	
Fördelningsmätning Elförbrukning	2014	
Nya ytterdörrar i alla lägenheter	2014	
fartgupp	2014	åtgärd sänka hastighet på området

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Isolering av värmerör på vindarna	2013	
Diverse plåtarbeten	2013	på taken till hus 1, 3 och 9
Byte av expansionskärl	2012	
Upprustning av vägg till carport	2012	
Barnsäker lekplats	2011	
Byte av husplåtar	2010	
Asfaltering av trottoarer	2009	
Alla farstukvistar inspekterade	2009	15 st. farstukvistar renoverade
Fasadputsning	2008	sprickor, fläckar m.m.
Ommålning av samtliga garageportar och förrådsdörrar	2008	
Rening av fjärrvärmevatten i husen	2008 - 2009	För förbättring av verkningsgrad
Ny tvättmaskin och torktumlare	2007	
Byte samtliga motorvärmarruttag	2005	
Ommålning av alla fönster i gemensamma utrymmen	2005	
Byte samtliga förrådsdörrar	2005	
Byte garageportar	2003 - 2004	
Renoverade tvättstugor	2002 - 2007	
Omläggning av tak	2001	
Dränering kring källare	2001	
Rörstambyte	1999	
Jordfelsbrytare i alla lägenheter	1999	
Omputsning av fasad	1988	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränera grund utsida tvättstuga	2022	inom 10-årsperiod
Renovering tvättstuga 2	2024	inom 5-årsperiod

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi	SBC

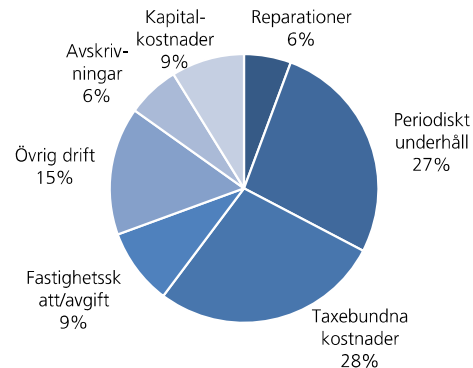
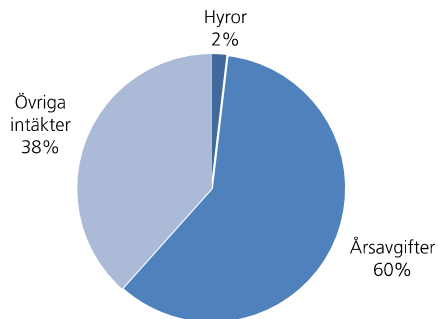
Föreningens ekonomi

Avgiften höjdes med 4% 2023-01-01. Det allmänna ekonomiska läget påverkar även BRF Sörby. De flesta av våra kostnader har ökat under året, men vi tror att avgiftshöjningen täcker behovet för 2023. Men vi befarar att avgiften behöver höjas igen 240101.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 263 019	1 309 426
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 550 587	3 044 942
Finansiella intäkter	1 638	98
Minskning kortfristiga fordringar	0	46 603
Ökning av kortfristiga skulder	0	229 417
	4 552 225	3 321 059
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 821 195	2 893 194
Finansiella kostnader	397 140	309 728
Ökning av kortfristiga fordringar	109 749	0
Minskning av långfristiga skulder	164 544	164 544
Minskning av kortfristiga skulder	217 402	0
	4 710 030	3 367 466
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 105 214	1 263 019
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-157 805	-46 406

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 874 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Hösten 2021 skrev vi ett avtal med NOMOR om bekämpning av gnagare/ möss och vad det verkar så har vi betydligt mindre besök av dessa nu, det känns bra

BRF Sörby ansvarade för bevakningen av Majkasen på ängen, som äntligen var tillbaks efter pandemin och den var verkligen välbesökt, trevligt

2022 har till stora delar handlat om återställning av tvättstuga 1 och samlingsrummet, vi har köpt in nya maskiner och möbler, det har varit ett ansträngt år med mycket samordning av entreprenörer men nu är det fint i dessa lokaler

Tack till alla som hjälpt till med städning, inköp odyl

Det var lite oroligt med vår ekonomi under första halvåret i och med att vårt försäkringsbolag dröjde med utbetalningarna av de kostnader som uppkom med återställningen, vi fick ligga ute med ganska stora belopp innan Försäkringsbolaget började betala ut, det urholkade vår likviditet, men under senare delen av året så balanserades vår ekonomi igen.

Vi har under 2022 sagt upp avtalet med vår Ekonomiska förvaltare och vår nya förvaltare kommer att hantera övergången innan året 2023 är slut, vi håller även på med en ny 50 årig underhållsplan som kopplas samman med den ekonomiska förvaltningen

Under sommaren fick vi en signal från Gävle Kommun att vi hade olagliga fartgupp på gatan varvid vi var tvungna att ta bort dom, vi hade ett bra samtal med Gävle Kommun och vi enades om att 3 st av 6 fick ligga kvar samt att vi under april 2023 skall söka tillstånd för 6 st igen

Vi har haft brandsyn av området enligt plan

Vi hade även en mycket välbesökt höststädning, jag tror vi var ca 60 st inklusive barn den dagen och det syntes tydligt att vi jobbade tillsammans och gjorde fint på Myggan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 51 st

Överlåtelse under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 70

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 70

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	631	631	631
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 061	4 099	4 137	4 175
Elkostnad/m ² totalyta	53	49	42	55
Värmekostnad/m ² totalyta	151	155	145	152
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	48	42	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	72	5	146
Soliditet (%)	6	6	8	6
Resultat efter finansiella poster (tkr)	47	-444	228	-29
Nettoomsättning (tkr)	3 066	3 043	2 959	3 021

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 310 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	339 200	0	0	339 200
Fond för yttre underhåll	589 046	166 074	-85 877	508 849
S:a bundet eget kapital	928 246	166 074	-85 877	848 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	153 381	-166 074	-358 564	678 019
Årets resultat	47 331	47 331	444 441	-444 441
S:a fritt eget kapital	200 713	-118 743	85 877	233 578
S:a eget kapital	1 128 958	47 331	0	1 081 627

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	47 331
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	319 455
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-166 074
summa balanserat resultat	200 712

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

589 046
789 758

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 065 522	3 042 681
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 485 065	2 261
Summa rörelseintäkter		4 550 587	3 044 942
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 500 753	-2 590 721
Övriga externa kostnader	Not 5	-117 590	-108 928
Personalkostnader	Not 6	-202 852	-193 545
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-286 559	-286 559
Summa rörelsekostnader		-4 107 754	-3 179 753
RÖRELSERESULTAT		442 833	-134 811
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 638	98
Räntekostnader och liknande resultatposter		-397 140	-309 728
Summa finansiella poster		-395 502	-309 630
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		47 331	-444 441
ÅRETS RESULTAT		47 331	-444 441

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,14 18 046 101	18 332 660
Inventarier	Not 9 0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	18 046 101	18 332 660
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10 3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	18 049 601	18 336 160
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	22 924	10
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11 1 213 402	1 193 294
Summa kortfristiga fordringar	1 236 326	1 193 304
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	0	91 078
Summa kassa och bank	0	91 078
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 236 326	1 284 382
SUMMA TILLGÅNGAR	19 285 927	19 620 542

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		339 200	339 200
Fond för yttre underhåll	Not 12	589 046	508 849
Summa bundet eget kapital		928 246	848 049
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		153 381	678 019
Årets resultat		47 331	-444 441
Summa fritt eget kapital		200 713	233 578
SUMMA EGET KAPITAL		1 128 958	1 081 627
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	6 415 796	0
Summa långfristiga skulder		6 415 796	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 086 211	17 666 551
Leverantörsskulder		143 748	421 962
Skatteskulder		198 031	112 762
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	313 183	337 640
Summa kortfristiga skulder		11 741 173	18 538 915
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 285 927	19 620 542

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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning 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
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Bredband	25 år	25 år
Fönster	30 år	30 år
Tak	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 719 807	2 719 807
Hyror parkering	28 350	28 350
Hyror garage	53 568	54 144
Hyror förråd	600	600
Hyror carport	2 880	2 304
Bredbandsintäkter	103 428	103 428
Elintäkter moms	155 123	128 413
Överlåtelse/pantsättning	1 591	5 465
Öresutjämning	175	170
	3 065 522	3 042 681

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	1 482 785	0
	Övriga intäkter	2 280	2 261
		1 485 065	2 261
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	0	5 844
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 896	10 013
	Snöröjning/sandning	13 412	8 011
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	42 635
	Myndighetstillsyn	24 343	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 613
	Sophantering	0	6 003
	Gård	0	898
	Serviceavtal	0	28 908
	Förbrukningsmateriel	12 970	13 257
	Brandskydd	10 017	6 871
	Fordon	145	6 711
		67 783	130 764
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	63 133	270
	Tvättstuga	56 140	8 129
	Entré/trapphus	806	0
	Lås	2 029	5 543
	VVS	26 078	0
	Elinstallationer	0	8 954
	Bredband	4 063	0
	Tak	6 794	5 851
	Garage/parkering	4 474	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 791	0
	Vattenskada	72 898	410 711
	Övrigt	0	396
		254 206	439 854
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 003 013	0
	Tvättstuga	211 675	0
	Tak	2 879	0
	Fasad	0	3 252
	Garage/parkering	0	82 625
		1 217 567	85 877
	Taxebundna kostnader		
	El	226 599	212 905
	Värme	649 591	666 602
	Vatten	237 268	208 469
	Sophämtning/renhållning	127 286	125 492
		1 240 744	1 213 469

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2022	2021
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	150 018	130 921
	Kabel-TV	49 434	69 233
	Bredband	105 816	105 418
		305 268	305 572
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	415 185	415 185
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 500 753	2 590 721
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	1 989	1 826
	Inkassering avgift/hyra	513	0
	Föreningskostnader	15 979	6 649
	Styrelseomkostnader	0	4 218
	Fritids- och trivselkostnader	750	0
	Studieverksamhet	0	2 500
	Förvaltningsarvode	84 587	83 532
	Administration	2 551	4 203
	Korttidsinventarier	1 199	0
	Konsultarvode	3 933	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 090	6 000
		117 590	108 928
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	157 900	150 150
	Löner	600	3 000
	Sociala kostnader	44 352	40 395
		202 852	193 545
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	191 479	191 479
	Förbättringar	95 079	95 079
		286 559	286 559

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	19 006 392	19 006 392
	Utgående anskaffningsvärde	19 006 392	19 006 392
	Akkumulerad uppskrivning		
	Vid årets början	6 200 000	6 200 000
	Utgående redovisat restvärde på uppskrivet belopp	6 200 000	6 200 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 873 732	-6 587 173
	Årets avskrivningar enligt plan	-286 559	-286 559
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 160 291	-6 873 732
	Planenligt restvärde vid årets slut	18 046 101	18 332 660
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 154 000	9 154 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 583 000	28 583 000
	Taxeringsvärde mark	26 775 000	26 775 000
		55 358 000	55 358 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	55 358 000	55 358 000
		55 358 000	55 358 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	212 394	212 394
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	212 394	212 394
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-212 394	-212 394
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-212 394	-212 394
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	85 876	520
	Momsavräkning	22 312	20 833
	Klientmedel hos SBC	591 663	859 879
	Räntekonto hos SBC	513 551	312 063
		1 213 402	1 193 294

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	508 849	706 979
	Reservering enligt stadgar	166 074	166 074
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-85 877	-364 204
	Vid årets slut	589 046	508 849

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	4,300 %	2 000 774	2 021 454	2023-03-30
	Handelsbanken	3,850 %	723 356	741 788	2023-02-10
	Handelsbanken	4,350 %	3 003 049	3 003 049	2023-03-07
	Handelsbanken	3,850 %	1 337 680	1 352 220	2023-02-10
	Handelsbanken	2,290 %	2 636 584	2 664 048	2025-03-30
	Handelsbanken	2,290 %	1 092 708	1 104 212	2025-03-30
	Handelsbanken	2,290 %	1 294 844	1 308 620	2025-03-30
	Handelsbanken	2,290 %	1 473 664	1 489 340	2025-03-30
	Handelsbanken	4,350 %	3 939 348	3 981 820	2023-03-07
	Summa skulder till kreditinstitut		17 502 007	17 666 551	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-11 086 211	-17 666 551	
			6 415 796	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 679 287 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.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	19 303 000	19 303 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	61 757	40 051
	Avgifter och hyror	0	253 975
	Reparationer	0	43 614
	Avgifter och hyror	251 426	0
		313 183	337 640

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast planerat underhåll

Styrelsens underskrifter

Gävle den / 2023

Lars Peter Hallner
Ordförande

Håkan Jansson
Ledamot

Rolf Birger Jonsson
Ledamot

Maria Skogsberg
Ledamot

Anders Vedholm
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Björn Hanerus
Intern revisor

Maria Öhrner
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet för Bostadsrättföreningen Sörby

Vi har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Sörby för år 2022.

Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om redovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Vår revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan. Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisions sed, varför vi tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför vi tillstyrker att styrelsens ledamöter och kassören beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret

Gävle den 27 mars 2023

Maria Öhrner
Revisor

Björn Hanerus
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