

Valberedning

Hans Egnéus
Kjell Lund

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2022-09-01. Extra stämma med anledning av installation av elbilsladdare.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fors1:338	1:388	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburen el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 40 småhus.

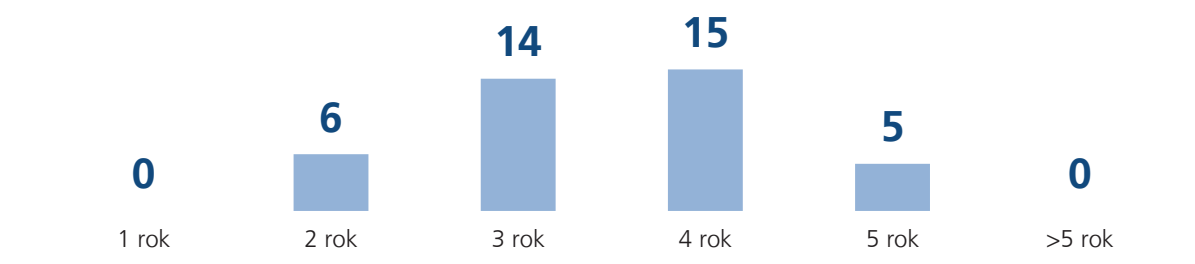
Värdeåret är 1990.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 615 m², varav 3 615 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 40 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokalen

Kommentar

Gemensamhetslokal, kök, bastu och tvättstuga.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Installation av laddboxar	2022
Byte av tvättmaskin i tvättstuga	2021
Installation av solceller	2020
Ny entré- och carportsbelysning	2020
Nytt papptak föreningslokalen	2020
Byte av panna i föreningslokalen	2019
Målning av vissa fönster och burspråk	2019
Fiberinstallation	2018
Nya altandörrar	2017
Radonmätning	2016
Obligatorisk ventilationskontroll	2016
Ny stolpbelysning	2015

Planerat underhåll	År
Påbörja byte av värmepannor	2025
Byte av dörrar	2026
Fasadmålning	2026

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Snöröjning	Farmartjänst
Kabel TV	Telenor
EL	Varbergs Energi
Service värmepannor och el	Walter Hansson Elab
Bredband	Telia Öppen Fiber
Avfallshantering	Ragn Sells

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

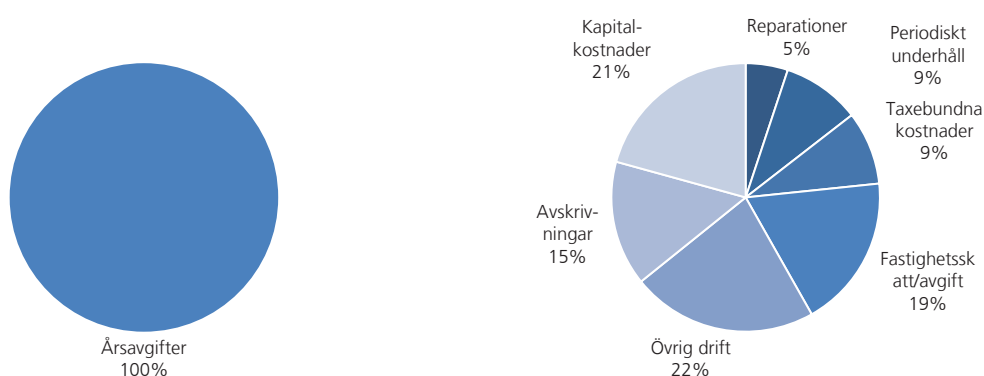
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2022-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 045 326	473 074
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 430 391	2 497 052
Finansiella intäkter	3 250	186
Ökning av kortfristiga skulder	499 176	78 457
	2 932 817	2 575 695
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 233 247	985 737
Finansiella kostnader	398 535	186 147
Ökning av materiella anläggningstillgångar	400 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	4 781	1 558
Minskning av långfristiga skulder	870 000	830 000
	2 906 563	2 003 442
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 071 580	1 045 326
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	26 254	572 253

*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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret 2022

Styrelsens sedvanliga lägenhetsbesiktning genomfördes inte under 2022 delvis pga pandemin men också pga att en extern konsult besiktigade samtliga vindar.

Som vanligt arrangerades arbetsdagar vår och höst med gemensam korv- och kaffestund.

Under våren krattade vi bort kvarvarande löv, vi sopade upp vinterns grus, städade i föreningslokalen och soprummen och Helge, vår ugglemaskot, fick komma fram ur sitt vinteride.

Under hösten krattade vi upp sommarens löv, klippte häckar och buskar, städade i föreningslokalen och soprummen. Sedan fick Helge krypa in i sitt vinteride igen.

Vi har också anlitat en entreprenör som utfört trädbeskärning och häckklippning.

I början av augusti beställde vi en container för uppsamlade av häckklipp och trädgårdsavfall, något som verkar vara uppskattat bland medlemmarna.

En hel del har behövt repareras under året. Som vanligt handlar det om värmepannor som gått sönder. Under 2022 har vi reparerat 9 st pannor.

Våra solceller på föreningslokalens tak har under året producerat 7000 kWh av vårt totala behov på 23 000 kWh. Anläggningen har bidragit positivt till föreningens ekonomi.

I början av november togs våra tjugo elbilsaddare i drift. För närvarande är det fyra medlemmar som använder laddboxarna. Samtliga medlemmar har fått eller kommer att få en bricka så man kan ladda själv eller erbjuda laddning till sina gäster.

Strax före jul ordnade vi en glöggkväll med information om våra elbilsaddare. Vi bjöds också på skönsång av En Liten Anspråkslös Kör (ELAK).

Årets föreningsstämma hölls i juni, nu åter med närvarande medlemmar. En extra stämma hölls i augusti där beslut togs om antalet elbilsaddare som skulle installeras.

Under budgetarbetet konstaterade styrelsen att det försämrade ränteläget i kombination med stora kostnader för underhåll de närmaste åren gör det nödvändigt med en kraftig höjning av avgiften åren 2023–2025 för att behålla vår ekonomi i balans. De stora underhållsposterna som planeras är byte av värmepannor (2025–2028), nya dörrar (2026) och målning av fasader (2026–2027). Vi avsätter årligen närmare 900 tkr för att finansiera dessa och andra kostnader enligt vår underhållsplan, som sträcker sig till 2040. För den långsiktiga planeringen arbetar styrelsen med en 5-årsbudget.

Föreningens två största lån på c:a 10 Mkr lades om i slutet av september. De nya räntesatserna blev 3,62 % resp 3,99 %. Bindningstiderna är två resp. tre år.

Föreningen deltar som tidigare aktivt i Grannsamverkan med polisen och Kungsbacka kommun.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 40 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 61
Tillkommande medlemmar: 1
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	669	690	726	726
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 230	7 471	7 700	8 010
Elkostnad/m ² totalyta	25	11	9	17
Vattenkostnad/m ² totalyta	1	1	1	2
Kapitalkostnader/m ² totalyta	110	51	68	95
Soliditet (%)	26	24	22	19
Resultat efter finansiella poster (tkr)	511	1 034	911	1 022
Nettoomsättning (tkr)	2 430	2 497	2 627	2 625

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 615 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	3 501 000	0	0	3 501 000
Fond för yttre underhåll	6 064 070	904 000	-24 551	5 184 621
S:a bundet eget kapital	9 565 070	904 000	-24 551	8 685 621
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-691 601	-904 000	1 058 941	-846 541
Årets resultat	510 895	510 895	-1 034 390	1 034 390
S:a fritt eget kapital	-180 706	-393 105	24 551	187 848
S:a eget kapital	9 384 364	510 895	0	8 873 469

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	510 895
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	212 400
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-904 000
summa balanserat resultat	-180 705

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	180 650
att i ny räkning överförs	-55

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 429 995	2 496 849
Övriga rörelseintäkter	Not 3	396	203
Summa rörelseintäkter		2 430 391	2 497 052

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 027 959	-833 479
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 528	-95 406
Personalkostnader	Not 6	-49 760	-56 852
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-290 964	-290 964
Summa rörelsekostnader		-1 524 211	-1 276 701

RÖRELSERESULTAT**906 180** **1 220 351****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 250	186
Räntekostnader och liknande resultatposter		-398 535	-186 147
Summa finansiella poster		-395 285	-185 961

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**510 895** **1 034 390****ÅRETS RESULTAT****510 895** **1 034 390**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	34 909 253	35 200 217
Pågående byggnation	Not 9	400 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		35 309 253	35 200 217
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 309 253	35 200 217
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		6 010	260
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 071 642	1 031 409
Summa kortfristiga fordringar		1 077 652	1 031 669
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		589	15 537
Summa kassa och bank		589	15 537
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 078 241	1 047 206
SUMMA TILLGÅNGAR		36 387 494	36 247 423

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 501 000	3 501 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	6 064 070	5 184 621
Summa bundet eget kapital		9 565 070	8 685 621
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-691 601	-846 541
Årets resultat		510 895	1 034 390
Summa fritt eget kapital		-180 706	187 848
SUMMA EGET KAPITAL		9 384 364	8 873 469
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 440 000	0
Summa långfristiga skulder		20 440 000	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 696 695	27 006 695
Leverantörsskulder		472 227	82 989
Skatteskulder		30 317	16 317
Övriga skulder		21 042	23 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	342 849	244 495
Summa kortfristiga skulder		6 563 130	27 373 954
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 387 494	36 247 423

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	143 år	143 år
Fiberinstallation	25 år	25 år
Solceller	20 år	20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 418 643	2 493 458
Elintäkter	8 320	3 380
Överlåtelse/pantsättning	3 140	0
Öresutjämning	-107	11
	2 429 995	2 496 849

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	396	203
	396	203

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	49 750	21 250
	Snöröjning/sandning	20 613	53 723
	Myndighetstillsyn	12 030	0
	Gemensamma utrymmen	0	7 813
	Gård	0	19 718
	Serviceavtal	0	1 040
	Förbrukningsmateriel	5 451	6 650
	Fordon	0	4 000
		87 844	114 194
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	5 875
	Lås	1 200	0
	VVS	15 311	3 621
	Värmeanläggning/undercentral	58 609	31 523
	Ventilation	0	18 158
	Fönster	19 407	0
	Mark/gård/utemiljö	1 863	53 272
		96 390	112 449
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	68 140	0
	Värmeanläggning	61 910	0
	Ventilation	50 600	0
	Mark/gård/utemiljö	0	24 551
		180 650	24 551
	Taxebundna kostnader		
	El	89 109	39 584
	Vatten	4 651	4 113
	Sophämtning/renhållning	67 704	63 516
	Grovsopor	9 229	8 033
		170 693	115 246
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 725	78 248
	Bredband	53 697	51 285
		137 422	129 533
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	354 960	337 506
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 027 959	833 479
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	625	938
	Tele- och datakommunikation	1 141	732
	Revisionsarvode extern revisor	17 088	15 625
	Föreningskostnader	1 275	0
	Fritids- och trivselkostnader	663	525
	Förvaltningsarvode	67 499	66 044
	Administration	5 258	5 007
	Korttidsinventarier	996	1 055
	Konsultarvode	55 423	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 560	5 480
		155 528	95 406

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	41 022	47 602
	Kostnadsersättningar	0	64
	Sociala kostnader	8 738	9 186
		49 760	56 852
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	271 800	271 800
	Förbättringar	19 164	19 164
		290 964	290 964
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 740 448	41 740 448
	Utgående anskaffningsvärde	41 740 448	41 740 448
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 540 231	-6 249 267
	Årets avskrivningar enligt plan	-290 964	-290 964
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 831 195	-6 540 231
	Planenligt restvärde vid årets slut	34 909 253	35 200 217
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	37 012 000	37 012 000
	Taxeringsvärde mark	45 600 000	45 600 000
		82 612 000	82 612 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	82 612 000	82 612 000
		82 612 000	82 612 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Pågående om- och tillbyggnad	400 000	0
		400 000	0

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	651	650
	Klientmedel hos SBC	296 767	429 668
	Fordringar	0	970
	Räntekonto hos SBC	774 224	600 121
		1 071 642	1 031 409

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	5 184 621	4 637 841
	Reservering enligt stadgar	904 000	852 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-24 551	-305 220
	Vid årets slut	6 064 070	5 184 621

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,170 %	5 696 695	0	2023-03-30
	Handelsbanken	3,690 %	10 000 000	0	2024-09-30
	Handelsbanken	3,850 %	10 440 000	11 310 000	2025-09-30
	Swedbank	0,000 %	0	5 696 695	Löst
	Swedbank	0,000 %	0	10 000 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		26 136 695	27 006 695	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 696 695	-27 006 695	
			20 440 000	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 136 695 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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	37 918 000	37 918 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	98 234	21 635
	Avgifter och hyror	224 342	201 805
	Snöröjning	0	17 207
	Värmeanläggning	20 273	3 848
		342 849	244 495

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Större underhåll kommer att ske de närmaste åren bl a målning av fasader, byte av värmepannor och byte av dörrar.

Styrelsens underskrifter

Kungsbacka den / 2023

Per Rhodin
Ordförande

Liv Berit Albinsson
Ledamot

Josefin Meldo
Ledamot

Jakob Rantanen
Ledamot

Bengt Westberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Mikael Sigvardsson
Auktoriserad revisor