

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen Skummeslövs Ängar 2014

Org.nr. 769628-8732

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01--2022-12-31,

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen bildades 9 oktober 2014 och i maj 2017 gjordes upplåtelse av samtliga bostadsrätter och inflyttning kunde ske från den 15 maj samma år. Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes 2017 på fastigheten Laholm Allarp 2:481, som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Odens Väg 52-54, Skummeslövsstrand i Laholms kommun. Föreningen har sitt säte i Laholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar Halland. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra och det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Hemförsäkring bekostas av medlemmarna.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	14 st	3 rok	1057,3 m ²
		2 st	2 rok	114,7 m ²
	<i>Summa:</i>	16 st		1 172 m ²

Totalt	16 st	1 172 m², BOA
P-platser:	16 st	
Miljöhus:	1 st	
Bruttoarea bostäder, BTA:	1 465 m ²	
Markareal:	1 513 m ² , friköpt tomt	

Väsentliga händelser under 2021 och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- OVK, besiktning utan anmärkning
- Radonmätning, utan anmärkning
- Energibestämning, resultat D
- Cykelförrådet har fått cykelställ i två våningar
- Tak har byggts över cyklarna på cykelförrådets gavel
- Södra gaveln renoverade av Gudjon Haldorsson
- Balkonger renoverade av Gudjon Haldorsson

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2021-10-21.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- 2025 strykning av betonggolv
- Vi följer uppgjord underhållsplan

Övrigt

Filterbyten utförs 1 gång/år i samtliga lägenheters ventilationssystem

Ekonomi

Årsavgifterna uppgår till 727 kr/m² lägenhetsyta. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2023 har man tagit beslut om att höja årsavgifterna med 5,0% fr o m 2023-01-01.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 387 466 kr. Under året har amorteringar gjorts med totalt 150 000 kr. Lånen är bundna på olika bindningstider.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Tekniskt avl
- Fastighetsförsäkring, Länsförsäkringar Halland
- Telia, bredband
- Altor, porttelefon
- Frigovent, serviceavtal ventilationssystemet
- Kone, serviceavtal hissar
- Thimsfors, service värme
- Piga.nu, trappstädning
- Södra Hallands Kraft, elleverantör
- PreZero och Laholms kommun, avfallshantering
- Laholmsbuktens VA
- Anticimex
- Lås och larm, Halmstad, nycklar bostadsrätterna, juridisk rådgivning

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 27 medlemmar och vid årets slut uppgår medlemsantalet till 24 stycken.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. 12 medlemmar närvarade.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelser skett (föregående år 2 st).

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Karin Leu	ordförande
Åke Wirdahl	vice ordförande
Pontus Bader	sekreterare
Cristine Karlsson	ledamot
Lars Nilsson	ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledarmöterna Karin Leu, Åke Wirdahl, Pontus Bader, Cristine Karlsson, Lars Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 6 sammanträden

Firmatecknare har varit Karin Leu, Åke Wirdahl, Lars Nilsson och Cristine Karlsson, två i förening.

Revisor har varit Magnus Emilsson med Carina Eriksson som suppleant från BoRevision, person valda av föreningen.

Valberedning har varit Ing-Britt Gustavsson, sammankallande, samt Ann-Marie Nilsson.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	724	856	862	817	772
Res. efter finansiella poster, tkr	-159	-354	-286	-392	-430
Soliditet i %	61	62	62	62	62
Balansomslutning, tkr	37 852	38 293	38 752	39 152	39 647
Eget kapital, tkr	23 256	23 596	23 950	24 237	24 629
Taxeringsvärde, tkr	15 865	12 991	12 991	12 991	9 698
- varav byggnad, tkr	14 400	11 600	11 600	11 600	8 600
Underhållsfond tkr	180	138	100	61	47
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	727	727	727	697*	659
Bankskuld kr/m ²	12 278	12 404	12 493	12 578	12 664
Räntekostnader kr/m ²	155	160	178	185	165
Belåningsgrad i % (skuld/tax.värde)	92	112	113	135	153

*Höjning av avgifter gjordes 2019-06-01 med 10%.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	25 328 000	137 775	-1 515 334	-354 105
Avsättning u-fond 2022		89 000	-89 000	
Ianspråkt. u-fond 2022		-47 142	47 142	
Överföring till bal. resultat			-354 105	354 105
Årets resultat				-339 838
Belopp vid årets slut	25 328 000	179 633	-1 911 297	-339 838

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	-1 911 300
Årets resultat	-339 838
	<u>-2 251 135</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	-2 251 135
	<u>-2 251 135</u>

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	855 405	855 575
Summa rörelsens intäkter		855 405	855 575
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-382 657	-399 971
Periodiskt underhåll	Not 3	-47 142	-35 625
Övriga externa kostnader	Not 4	-21 210	-16 780
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-23 780	-23 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-539 688	-545 802
Summa rörelsens kostnader		-1 014 477	-1 021 959
Rörelseresultat		-159 073	-166 384
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		872	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-181 637	-187 721
Summa finansiella poster		-180 765	-187 721
Resultat efter finansiella poster		-339 838	-354 105
Årets resultat		-339 838	-354 105
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-339 838	-354 105
Reservering till fond för yttre underhåll		89 000	73 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		47 142	35 625
Resultat efter fondförändring		-203 696	-245 480

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 7	30 744 156	31 278 528
Mark			6 184 325	6 184 325
Markanläggningar		Not 8	13 706	14 657
Inventarier, verktyg och installationer		Not 9	0	4 365
			<u>36 942 187</u>	<u>37 481 875</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>36 942 187</u>	<u>37 481 875</u>

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar	Not 10	-16 177	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>64 667</u>	<u>6 336</u>
		48 490	6 336

Kassa	Not 12	<u>860 974</u>	<u>805 239</u>
		860 974	805 239

Summa omsättningstillgångar		<u>909 464</u>	<u>811 575</u>
-----------------------------	--	----------------	----------------

Summa tillgångar		<u>37 851 651</u>	<u>38 293 450</u>
-------------------------	--	--------------------------	--------------------------

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	25 328 000	25 328 000
Fond för yttre underhåll	179 633	137 775
	<u>25 507 633</u>	<u>25 465 775</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 911 297	-1 515 334
Årets resultat	-339 838	-354 105
	<u>-2 251 135</u>	<u>-1 869 439</u>
Summa eget kapital	<u>23 256 498</u>	<u>23 596 336</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
	10 000 000	10 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 4 387 466	4 537 466
Leverantörsskulder	55 696	37 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 <u>151 990</u>	<u>122 015</u>
	4 595 152	4 697 114
Summa skulder	<u>14 595 152</u>	<u>14 697 114</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>37 851 651</u>	<u>38 293 450</u>

Noter

2022-01-01
2022-12-312021-01-01
2021-12-31**Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår för bostadsdelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 268 896 kr (268 896 kr).

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1	Nettoomsättning	
	Årsavgifter, bostäder	849 612
	Övriga intäkter	5 793
		855 405
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	56 340
	Reparationer	45 589
	El	99 209
	Vatten	49 664
	Sophämtning	33 482
	Övriga avgifter	17 468
	Förvaltningsarvoden	35 127
	Övriga driftskostnader	45 778
		382 657
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	47 142
		47 142
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	12 500
	Medlemsavgifter	8 710
		21 210
Not 5	Personalkostnader och arvoden	
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.	
	Förtroendevalda	
	Styrelsearvode	21 000
	Sociala kostnader	2 780
		23 780
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	
	<u>Avskrivningar</u>	
	Byggnader	534 372
	Inventarier	4 365
	Markanläggningar	951
		539 688

545 802

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2017	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	33 750 000	33 750 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	33 750 000	33 750 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 471 472	-1 937 100
Årets avskrivningar	-534 372	-534 372
Utgående avskrivningar	-3 005 844	-2 471 472
Utgående bokfört värde	30 744 156	31 278 528
Taxeringsvärde för Allarp 2:481		
Byggnad - bostäder	14 400 000	11 600 000
	14 400 000	11 600 000
Mark - bostäder	1 465 000	1 391 000
	1 465 000	1 391 000
Taxeringsvärde totalt	15 865 000	12 991 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	19 015	19 015
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 015	19 015
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 358	-3 407
Årets avskrivningar	-951	-951
Utgående avskrivningar	-5 309	-4 358
Bokfört värde	13 706	14 657
Not 9 Inventarier, verktyg och installationer		
Ingående anskaffningsvärde	52 394	52 394
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 394	52 394
Ingående avskrivningar	-48 029	-37 550
Årets avskrivningar	-4 365	-10 479
Utgående avskrivningar	-52 394	-48 029
Bokfört värde	0	4 365
Not 10 Övriga fordringar		
Övriga fordringar	-16 177	0
	-16 177	0
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	64 667	6 336
	64 667	6 336
Not 12 Kassa		
Handelsbanken	860 974	805 239
	860 974	805 239

Noter		2022-12-31		2021-12-31	
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	443558	1,16%	2026-09-01	10 000 000	0
Stadshypotek AB	535911	2,12%	2023-03-06	4 387 466	4 387 466
				14 387 466	4 387 466
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					10 000 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					13 637 466
Kortfristig del av långfristig skuld					4 387 466
Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års					4 537 466
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 150 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				15 000 000	15 000 000
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				9 951	2 521
Övriga upplupna kostnader				63 104	53 296
Förutbetalda hyror och avgifter				78 935	66 198
				151 990	122 015

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Skummeslövsstrand

.....
 Cristine Karlsson
 Karin Leu
 Pontus Bader
 Åke Wirdahl
 Lars Nilsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

 Magnus Emilsson
 BoRevision AB