

Bostadsrättsföreningen Strandlyckan 2

Org.nr: 769624-9569

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Handwritten signature in blue ink, possibly reading "M. G. RN".

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Strandlyckan 2, organisationsnummer 769624-9569, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens säte är i Lomma kommun, Skåne län

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2012

Ekonomisk plan registrerades år 2016

Föreningens stadgar registrerades år 2020

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag. Föreningen underskottsavdrag vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Styrelse

Ordförande	Zoran Hagert
Ledamot	Hans Göran Fors
Ledamot	Roland Nilsson
Ledamot	Fredrik Link
Ledamot	Joakim Larsson

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Extern	Håkan Ekstrand
	Faktor AB
Intern	Thomas Franzén

Valberedning

Valberedningen har bestått av Ulf Asplund, och Staffan Alexius

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: LOMMA 25:187

På fastigheten finns 2 byggnader med total tomtarea på 3535 kvadratmeter och bostadsarea på 2808 kvadratmeter.

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Söderbergs & Partners Insurance Consulting AB. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2016

Totalyta (m²): 2 808

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	20
4 rok	2
5 rok	2
Summa	24
Totalt antal bostadslägenheter:	24

Garage och P-platser

Antal platser

6

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2017-06-27

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Fasad tvätt & behandling	2022	
Avgasare	2022	Automatiskt luftning av golvvärmeesystem
Målning/bättring in och utvändigt	2022	
Radonmätning	2022	

Information om underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017-2037

För de närmsta 5 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 229 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 46 tkr. Reservering till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 150 tkr.

Inga större underhåll är planerade dom närmaste åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I samråd med banken Nordea har amorteringen ändrats från 3% till 1% för att trygga likviditeten och hålla nere avgiften.

Årsavgiften för 2022 uppgick till genomsnitt till 522 kr/kvm/år. Årsavgifterna planeras att höjas.

Medlemsinformation

Medlemmar vid räkenskapsårets början 40

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 39

Årsavgiften för 2022 uppgick till genomsnitt till 522 kr/kvm/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st).

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 656	1 637	1 527	1 540
Årsavgifter, tkr	1 467	1 467	1 467	1 467
Resultat efter finansiella poster, tkr	-522	-577	-459	-383
Soliditet ¹ , %	86	86	86	85

Föreningen, kr

Skuld/kvm totalyta	6 796	6 973	7 187	7 400
Snittränta, %	1,32	0,84	1,0	0,99

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	124 350 000	729 181	-2 287 694	-576 587	122 214 900
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll		150 000	-150 000		0
Balanseras i ny räkning			-576 587	576 587	0
Årets resultat				-521 817	-521 817
Belopp vid årets utgång	124 350 000	879 181	-3 014 281	-521 817	121 693 083

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 014 280
Årets resultat	-521 816
Totalt	-3 536 096

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	179 400
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 140
Balanseras i ny räkning	-3 695 356
Totalt	-3 536 096

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 656 066	1 637 263
Övriga rörelseintäkter		265 813	5 503
Summa Rörelseintäkter		1 921 879	1 642 766
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-989 970	-865 962
Administration och förvaltning	4	-183 913	-145 020
Personalkostnader	5	-39 426	-43 274
Avskrivningar	6	-1 010 525	-1 000 325
Summa Rörelsekostnader		-2 223 834	-2 054 581
RÖRELSERESULTAT		-301 955	-411 815
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-219 897	-164 772
Summa Finansiella poster		-219 862	-164 772
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-521 817	-576 587
RESULTAT FÖRE SKATT		-521 817	-576 587
ÅRETS RESULTAT		-521 817	-576 587

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7, 8	140 379 996	141 379 996
Inventarier, verktyg och installationer	9	160 650	38 675
Summa materiella anläggningstillgångar		140 540 646	141 418 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		140 540 646	141 418 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		5 105	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 294	69 126
Kundfordringar		272 688	1 193
Summa kortfristiga fordringar		314 087	70 319
Kassa och bank			
Kassa och bank		565 738	573 668
Summa kassa och bank		565 738	573 668
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		879 825	643 987
SUMMA TILLGÅNGAR		141 420 471	142 062 658

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		124 350 000	124 350 000
Fond för yttre underhåll		879 181	729 181
Summa bundet eget kapital		125 229 181	125 079 181
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 014 280	-2 287 694
Årets resultat		-521 817	-576 587
Summa fritt eget kapital		-3 536 097	-2 864 281
SUMMA EGET KAPITAL		121 693 084	122 214 900
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	12 837 000	12 687 000
Summa långfristiga skulder		12 837 000	12 687 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		12 837 000	12 687 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	6 245 250	6 893 000
Leverantörsskulder		152 972	26 143
Övriga skulder		18 426	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		473 739	241 615
Summa kortfristiga skulder		6 890 387	7 160 758
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		6 890 387	7 160 758
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		141 420 471	142 062 658

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Byggnad	100 år
Inventarier	5-10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 466 904	1 466 904
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	10 000	0
Bredband	86 112	86 112
	96 112	86 112
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 139	0
Debiterade vattenkostnader	89 913	84 247
Övriga intäkter	-2	0
	93 050	84 247
Totalt nettoomsättning	1 656 066	1 637 263

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	102 682	95 265
Uppvärmning	204 355	213 722
Vatten och avlopp	102 272	85 743
Sophämtning	32 087	32 647
	441 396	427 377
Funktionell anläggningservice		
Obligatoriska service- och besiktningskostnader	0	54 980
Radonmätning	6 720	0
	6 720	54 980
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	20 000	142 499
Fastighetsstäd	32 837	0
Matthyra	14 979	0
Trädgårdsskötsel	1	0
Övriga köpta tjänster	3 245	18 430
	71 062	160 929
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	90 677	89 281
Övriga driftkostnader		
Försäkring	41 711	37 250
Reparationer		
Reparationer	318 263	96 145
Underhåll		
Underhåll	20 140	0
Totalt operativ drift och underhåll	989 970	865 962

Not 4. Administration och förvaltning

	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	0	4 710
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	32 500	82 168
Extra ekonomisk förvaltning	6 061	5 454
	38 561	87 622
Revision		
Revisionsarvode	2 438	11 626
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	0	809
Försäkringar och övriga riskkostnader		
Advokat- och rättegångskostnader	16 813	19 500
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	15 891	8 517
Bankkostnader	440	1 950
Hyra lokal	1 100	0
Övriga kostnader	108 670	10 286
	126 101	20 753
Totalt administration och förvaltning	183 913	145 020

Arvode ekonomisk förvaltning skall dra av 7000 kr inkl moms som dras i 2023.

Not 5. Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	30 000	30 000
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	0	3 000
Sociala kostnader	9 426	10 274
	9 426	13 274
Totalt personalkostnader	39 426	43 274

Not 6. Avskrivningar

	2022	2021
Avskrivningar		
Byggnader och markanläggningar	1 000 000	1 000 000
Inventarier och installationer	10 525	325
	1 010 525	1 000 325
Totalt avskrivningar	1 010 525	1 000 325

Not 7. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 480 000	22 480 000
Summa:	22 480 000	22 480 000

Not 8. Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	146 629 996	146 629 996
Utgående anskaffningsvärden	146 629 996	146 629 996
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 5 250 000	- 4 250 000
Årets avskrivningar	- 1 000 000	- 1 000 000
Utgående avskrivningar	-6 250 000	-5 250 000
Utgående redovisat värde	140 379 996	141 379 996
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	9 800 000	8 400 000
	59 800 000	48 400 000

Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	39 000	39 000
Inköp	132 500	0
Utgående anskaffningsvärden	171 500	39 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 325	0
Årets avskrivningar	- 10 525	- 325
Utgående avskrivningar	-10 850	-325
Utgående redovisat värde	160 650	38 675

Not 10. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2023-01-18	2,25 %	6 245 250	6 293 000
Nordea	2024-09-18	0,72 %	7 343 000	7 493 000
Nordea	2026-10-21	1,08 %	5 494 000	5 794 000
Summa skulder till kreditinstitut			19 082 250	19 580 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-6 245 250	-6 893 000
			12 837 000	12 687 000

Underskrifter

Lomma den 05 / 05 2023



Zoran Hagert



Hans Göran Fors



Roland Nilsson



Fredrik Link



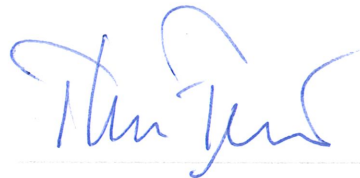
Joakim Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05-15

Faktor AB



Håkan Ekstrand
Int. revisor



Thomas Franzén
Intern revisor