

Årsredovisning 2022

BRF HÖKÖPINGE STRÖSOCKRET

769609-9360



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HÖKÖPINGE STRÖSOCKRET

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-03-14 och de senaste stadgarna registrerades 2019-01-12.

SÄTE

Skåne län, Vellinge kommun.

FASTIGHETEN

Föreningen äger byggnad och mark med beteckningen Hököpinge 55:79, Vellinge kommun. Föreningens gatuadress: Bruksparken 6A/B i Vellinge.

ÄKTA FÖRENING

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

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion	Vald t.om. stämma
Magnus Mårtensson	Ordförande	2023
Anna-Lena Sjövall	Ledamot	2024
Doris Ekdahl	Ledamot	2024
Annika Lundstedt	Ledamot	2024
Mikael Stenberg	Ledamot	2024
Jan Lundqvist	Suppleant	2023
Mariusz Szmigiel	Suppleant	2023

VALBEREDNING

Caroline Stålhammar, Jenny Bodén Reiter.

FIRMATECKNING

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av två ledamöter i föreningen.

REVISORER

KPMG AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

INFORMATION OM FASTIGHETEN

Fastigheten Hököpinge 55:79 har en tomtareal om 7 283 kvm. Marken innehas med äganderätt. Fastigheten består av 2 stycken hus med totalt 32 lägenheter. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Till fastigheten hör också 15 parkeringsplatser, 4 st carportbyggnader med 32 parkeringsplatser, 2 sophus samt 1 friggebod. Den totala boytan uppgår till 2 880 kvm. Föreningen har inte några uthyrningsbara lokaler. Föreningen har även 7 st platser för gästparkering. Byggnads- och värdeår är 2006/2007.

LÄGENHETSFÖRDELNING

4 stycken 2 rum och kök

16 stycken 3 rum och kök

12 stycken 4 rum och kök

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

År	Åtgärd
2022	Okulär besiktning av gaspannor
	Forslat bort skrotcyklar
	Firesafe kontrollerat brandvarnare och rökluckor.
	Gungställning borttagen
	Arborsyd beskurit föreningens träd
	Reparation av läckage på radiator slingan i 6A
	Hyreshöjning med 1,5% den 1 april 2022
	Greenlandscape iordningställt föreningens gångar med småsten
	Underhållsplanen uppdaterad av Anders Granlund
	Nytt expansionkär i 6B
	Eon har bytt föreningens elmätare
	Antog Nordeas offert på föreningens lån å 11 101 000kr med 2års bindningstid
	Extra amortering på 500 000:- samt årlig amortering å 240 000:-
	Nytt Elavtal med Eon, rörligt pris
	Astrour monterats till carportsbelysningen
	Översyn av hissar, byte till LED belysning, byte av rulldörrar på samtliga dörrar.
	Stamspolning i november
	Sagt upp avtalet med Umia rörande föreningens gaspannor

PLANERADE UNDERHÅLL

Föreningen har som vägledning en underhållsplan som upprättades

2011-01-10 och uppdaterades 2022-04-12. Underhållsplanen sträcker sig fram till 2041.

UTFÖRT UNDERHÅLL

Under 2022 gjordes en översyn på föreningens hissar samt nytt grus till grusgångarna.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar, 28 närvarande och 4 genom fullmakt.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Sagt upp avtalet med Anticimex.

Sagt upp avtalet med Umia.

Nytt elavtal med Eon

ÖVRIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Energi optimering för att driva ner föreningens kostnader både på gas och el.

Offert godkänd för övergång till gemensamhets el.

EKONOMI

Föreningens ekonomi är god.

Ett av föreningens lån omskrivit med Nordea, bindningstid 2 år, belopp 11 101 000kr till 4.03% ränta. 2022-04-01 höjdes avgifterna med 1,5%.

Beslut har tagits om höjning med 15% from 1 februari 2023 av avgiften.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 47 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 47 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 250 757	2 225 611	2 210 555	2 199 214
Resultat efter fin. poster	-137 198	-36 209	114 700	139 352
Soliditet, %	65	64	64	64
Yttre fond	1 687 983	1 514 626	1 514 626	1 358 126
Taxeringsvärde	34 320 000	28 720 000	28 720 000	28 720 000
Bostadsyta, kvm	2 880	2 880	2 880	2 880
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	730	724	717
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 040	8 360	8526	8 568
Genomsnittlig skuldränta, %	0,97	1,15	1,81	-
Belåningsgrad, %	35,82	36,97	37,43	37,33

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	41 897 200	-	-	41 897 200
Fond, yttre underhåll	1 514 626	-	173 357	1 687 983
Balanserat resultat	355 111	-36 209	-173 357	145 545
Årets resultat	-36 209	36 209	-137 198	-137 198
Eget kapital	43 730 728	0	-137 198	43 593 530

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	145 545
Årets resultat	-137 198
Totalt	8 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	288 950
Att från yttre fond i anspråk ta	-77 500
Balanseras i ny räkning	-203 103
	8 347

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 250 757	2 225 611
Rörelseintäkter		-1	7 419
Summa rörelseintäkter		2 250 756	2 233 030
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-1 495 692	-1 390 617
Övriga externa kostnader	8	-105 418	-113 607
Personalkostnader	9	-92 140	-86 319
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	11	-481 392	-481 591
Summa rörelsekostnader		-2 174 643	-2 072 135
RÖRELSERESULTAT		76 113	160 896
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 805	6 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-228 117	-203 653
Summa finansiella poster		-213 312	-197 104
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-137 198	-36 209
ÅRETS RESULTAT		-137 198	-36 209

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	64 648 113	65 129 505
Summa materiella anläggningstillgångar		64 648 113	65 129 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		64 648 113	65 129 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 428	11 699
Övriga fordringar	12	58	197
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	60 661	88 883
Summa kortfristiga fordringar		67 147	100 779
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 518 613	3 039 664
Summa kassa och bank		2 518 613	3 039 664
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		2 585 760	3 140 443
SUMMA TILLGÅNGAR			
		67 233 873	68 269 948

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		41 897 200	41 897 200
Fond för yttre underhåll		1 687 983	1 514 626
Summa bundet eget kapital		43 585 183	43 411 826
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		145 545	355 111
Årets resultat		-137 198	-36 209
Summa fritt eget kapital		8 347	318 902
SUMMA EGET KAPITAL		43 593 530	43 730 728
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	22 916 000	12 735 000
Summa långfristiga skulder		22 916 000	12 735 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		240 000	11 341 000
Leverantörsskulder		91 901	164 140
Skatteskulder		4 597	3 928
Övriga kortfristiga skulder		40 312	174
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	347 533	294 978
Summa kortfristiga skulder		724 343	11 804 220
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 233 873	68 269 948

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Hököpinge Strösockret har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 0,89 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkt bredband	80 640	80 541
Hysesintäkter, p-platser	35 000	35 000
Årsavgifter, bostäder	2 131 020	2 102 146
Övriga intäkter	4 096	15 343
Summa	2 250 756	2 233 030

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	29 842	78 840
Brandskydd	8 656	22 023
Fastighetsskötsel	0	142 296
Mark/gård/utemiljö Planteringar	0	7 926
Trädgård och blommor	3 008	0
Övrigt	13 247	0
Summa	54 753	251 084

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Bostäder	12 376	0
Bostäder VVS	67 866	70 777
Dörrar och lås/porttele	4 114	744
El	0	11 995
Garage och p-platser	0	1 303
Gård/markytor	4 871	1 068
Hissar	7 352	37 024
Reparationer	22 503	24 475
Tak	0	9 905
VA	0	24 068
Värme	23 139	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	20 978
Summa	142 221	202 337

NOT 5, PLANERAT UNDERHÅLL	2022	2021
Planerat underhåll gård/mark	60 000	10 643
Underhållsplan	17 500	0
Summa	77 500	10 643

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	185 664	132 469
Sophämtning	64 301	80 795
Uppvärmning	419 385	332 542
Vatten	147 104	162 512
Summa	816 454	708 318

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Arvode teknisk förvaltning	142 560	0
Bredband/TV	115 026	115 343
Fastighetsförsäkringar	44 446	56 204
Fastighetsskatt	48 608	46 688
Samfällighet	54 124	0
Summa	404 764	218 235

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Arvode ekonomisk förvaltning	56 728	54 208
Förbrukningsmaterial	3 473	11 960
Juridiska kostnader	0	11 158
Programvaror	1 070	2 990
Revisionsarvoden	15 438	14 000
Övriga förvaltningskostnader	28 709	19 292
Summa	105 418	113 607

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Sociala avgifter	18 132	12 921
Styrelsearvoden	73 945	71 400
Övriga arvoden	0	1 998
Övriga personalkostnader	63	0
Summa	92 140	86 319

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	228 117	203 579
Övriga räntekostnader	0	74
Summa	228 117	203 653

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
--------------------------	------------	------------

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	68 712 400	68 712 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 712 400	68 712 400

Ingående ackumulerad avskrivning	-3 582 895	-3 101 304
Årets avskrivning	-481 392	-481 591
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 064 287	-3 582 895

Utgående restvärde enligt plan	64 648 113	65 129 505
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>14 562 400</i>	<i>14 562 400</i>

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	24 400 000
Taxeringsvärde mark	4 320 000	4 320 000
Summa	34 320 000	28 720 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
---------------------------	------------	------------

Skattefordringar	0	140
Skattekonto	58	57
Summa	58	197

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	0	9 599
Fastighetsskötsel	0	35 640
Försäkringspremier	22 285	0
Förutbet försäkr premier	0	20 925
Förvaltning	14 425	14 182
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 951	8 538
Summa	60 661	88 883

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2022-09-28	0,45 %		11 341 000
Stadshypotek	2025-09-30	0,86 %	12 735 000	12 735 000
Nordea	2024-09-18	4,02 %	10 421 000	
Summa			23 156 000	24 076 000

Varav kortfristig del 240 000

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 500	14 500
El	42 659	15 493
Förutbetalda avgifter/hyror	187 760	185 340
Utgiftsräntor	3 491	720
Övriga korta skulder	13 531	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	85 592	78 925
Summa	347 533	294 978

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	69 000 000	69 000 000
Summa	69 000 000	69 000 000