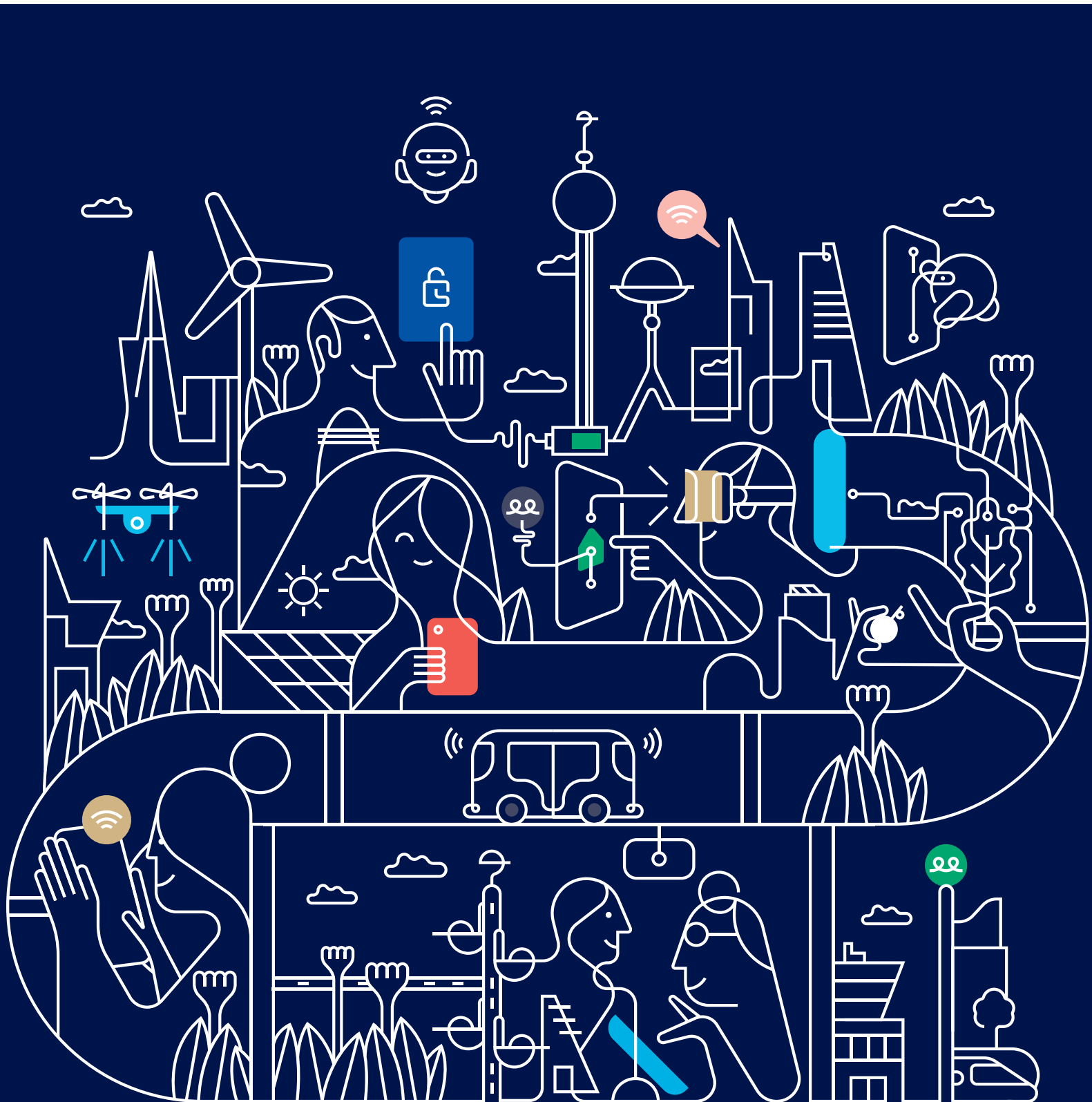




2022

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Spinnmästaren i Lindome



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 Spinnmästaren i Lindome

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 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 1985-11-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-02-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-10-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Föreningen är medlem i Annestorps Vägsamfällighet och Lindome Vägsamfällighet. Föreningens andel är procent. Samfälligheten förvaltar.

Styrelsen

Sarah Helen Lindström	Ordförande
Lars Tobias Andreasson	Ledamot
Line Broman	Ledamot
Joakim Ekendahl	Ledamot
Veronica Örnmark	Ledamot

Cecilia Ljungström	Suppleant
Johan David Palmströmer	Suppleant
Joachim Wallsin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Tobias Andreasson, Line Broman, Sarah Helen Lindström, Cecilia Ljungström, Johan David Palmströmer och Joachim Wallsin.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Magnus Lindström Ordinarie Intern

Valberedning

Anders Jönsson
Christoffer Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
ANNESTORP 134	1986	Mölnadal

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via vattenburet element.

Byggnadsår och ytor

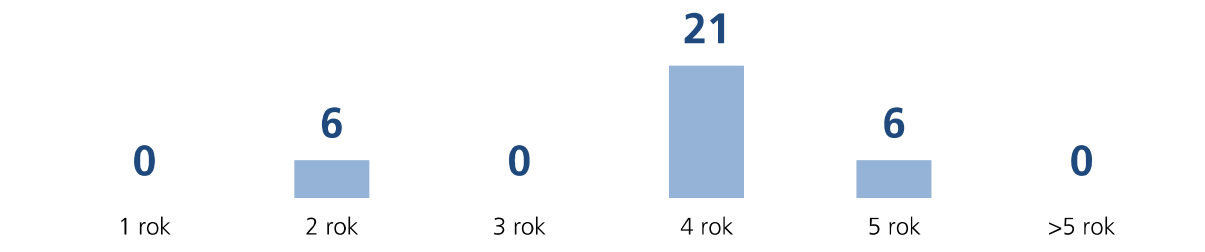
Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 33 småhus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 486 m², varav 3 204 m² utgör boyta och 282 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 33 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Övernattningslägenhet	Hyrs ut vid behov

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Radiatorventil, termostatventil byte	2022	5 000 kr
Lekplats renovering utrustning	2022	290 000 kr
Byte Dörrparti altandörr	2020	667 050 kr
Dörrbyte ytterdörrar	2019	483 750 kr
Utökad/Utbytt utebelysning	2018	68 770 kr
Dörrbyte Soprum, förråd och styrelserum samt målning av styrelserum mm	2018	101 200 kr
Takrenovering	2017	2 739 875 kr
Fasadrenovering och fasadmålning	2016	2 842 982 kr
Lekplatser	2016	537 500 kr
Byte av fjäderpaket till garageportar	2015	16 675 kr
Byte av fläktar Ventilation	2014	280 700 kr
Byte av termostater	2013	98 000 kr
OVK kontroll	2013	27 000 kr
Planerat underhåll	År	Kommentar
Elpanna byte	2023	95 000 kr
Radiatorventil, termostatventil byte vi behov ålder	2023	5 000 kr
Takfönster byte	2023	120 000 kr
Radiatorventil, termostatventil byte	2024	10 000 kr
Elpanna byte	2024	100 000 kr
Elpanna byte	2025	100 000 kr
Radiatorventil, termostatventil byte vi behov ålder	2025	10 000 kr
Avloppsstammar spolningshus/dagvatten/dränering	2025	83 000 kr
Elpanna byte	2026	100 000 kr
Radiatorventil, termostatventil byte	2026	10 000 kr
Träfasad Målning	2026	1 550 000 kr
Rengöring FTXsystem, lägenheter	2026	15 000 kr
Fönster, lgh, byte	2026	2 322 000 kr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Under 2022 har vi även beslutat ytterligare en avgiftshöjning. Som styrelsen informerat om så kommer vi att behöva se över om den senaste avgiftshöjningen kommer att vara tillräcklig för att täcka föreningens ökade kostnader. Detta ses över vid halvårsskiftet 2023. Beslut om eventuell höjning meddelas på stämman 2023. Styrelsens mål är att undvika ytterligare höjningar 2023 i möjligaste mån.

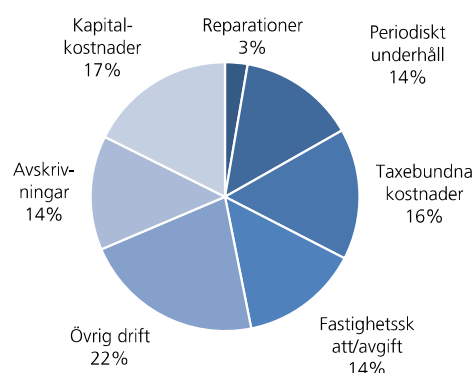
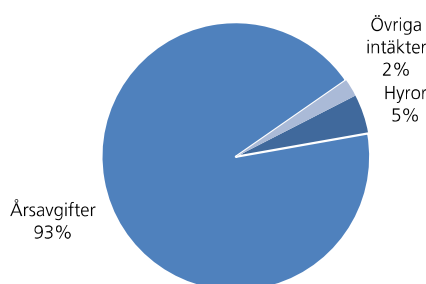
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 394 774	1 882 287
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 244 983	2 285 882
Finansiella intäkter	4 598	177
Ökning av kortfristiga skulder	68 923	129 744
	2 318 504	2 415 804
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 410 631	1 328 711
Finansiella kostnader	361 174	244 114
Ökning av kortfristiga fordringar	15 063	1 779
Minskning av långfristiga skulder	328 712	328 712
	2 115 580	1 903 316
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 597 699	2 394 774
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	202 925	512 487

*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.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utförde en avgiftshöjning 2022-01-01

Beslut om avgiftshöjning 2023

Lekplats uppförd på övre området

Genomgång/översyn på underhållsplan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 33 st

Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 7

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 55

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	653	627	627	627
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 655	6 757	6 860	6 955
Elkostnad/m ² totalyta	21	18	16	19
Vattenkostnad/m ² totalyta	38	35	18	39
Kapitalkostnader/m ² totalyta	104	70	83	90
Soliditet (%)	2	1	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	197	417	-213	-10
Nettoomsättning (tkr)	2 241	2 167	2 139	2 178

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 204 m² bostäder och 282 m² lokaler.

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	1 431 000	0	0	1 431 000
Fond för yttre underhåll	1 847 501	649 384	0	1 198 117
S:a bundet eget kapital	3 278 501	649 384	0	2 629 117
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 108 439	-649 384	416 508	-2 875 563
Årets resultat	196 632	196 632	-416 508	416 508
S:a fritt eget kapital	-2 911 807	-452 752	0	-2 459 055
S:a eget kapital	366 694	196 632	0	170 061

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	196 632
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 459 055
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-649 384
summa balanserat resultat	-2 911 807

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

290 186
-2 621 621

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	2 240 662	2 167 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 321	118 622
Summa rörelseintäkter		2 244 983	2 285 882

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 235 660	-1 071 448
Övriga externa kostnader	Not 5	-105 326	-186 863
Personalkostnader	Not 6	-69 645	-70 400
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-281 144	-296 726
Summa rörelsekostnader		-1 691 775	-1 625 437

RÖRELSERESULTAT

553 208 **660 445**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4 598	177
Räntekostnader och liknande resultatposter	-361 174	-244 114
Summa finansiella poster	-356 576	-243 937

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

196 632 **416 508**

ÅRETS RESULTAT

196 632 **416 508**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8, 14	19 505 676	19 786 820
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		19 505 676	19 786 820
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		19 506 076	19 787 220
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		12 608	30
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 257 646	1 448 452
Summa kortfristiga fordringar		2 270 254	1 448 482
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		408 470	1 012 254
Summa kassa och bank		408 470	1 012 254
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 678 724	2 460 736
SUMMA TILLGÅNGAR		22 184 800	22 247 956

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 431 000	1 431 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 847 501	1 198 117
Summa bundet eget kapital		3 278 501	2 629 117
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 108 439	-2 875 563
Årets resultat		196 632	416 508
Summa fritt eget kapital		-2 911 807	-2 459 055
SUMMA EGET KAPITAL		366 694	170 061
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	4 325 000	1 425 000
Summa långfristiga skulder		4 325 000	1 425 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	16 997 211	20 225 923
Leverantörsskulder		134 727	196 607
Skatteskulder		21 725	13 435
Övriga skulder		32 542	39 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	306 901	177 318
Summa kortfristiga skulder		17 493 106	20 652 895
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		22 184 800	22 247 956

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 årsboksutslutet. 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	111 år	111 år
Värmeanläggning	111 år	111 år
Parkeringsplatser	20 år	20 år
Kabel-TV	20 år	20 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 090 702	2 010 291
Hyror parkering	56 000	53 750
Hyror garage	50 160	48 510
Vattenintäkter	2 400	2 360
Vattenintäkter moms	69 432	69 432
Vattenintäkter avräkning	-42 248	-17 314
Gemensamhetslokal	3 600	0
Överlåtelse/pantsättning	10 626	0
Gästlägenhet	0	200
Öresutjämning	-10	31
	2 240 662	2 167 260

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Försäkringsersättning	0	111 202
	Övriga intäkter	4 321	7 420
		4 321	118 622
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	140 376	58 500
	Snöröjning/sandning	0	38 750
	Gemensamma utrymmen	158	1 698
	Gård	0	1 869
	Förbrukningsmateriel	4 019	2 251
	Fordon	388	0
		144 941	103 068
	Reparationer		
	Lås	0	9 081
	VVS	0	2 925
	Värmeanläggning/undercentral	1 219	72 443
	Ventilation	13 358	18 771
	Elinstallationer	8 806	0
	Bredband	5 055	0
	Tak	9 688	27 459
	Mark/gård/utemiljö	0	12 882
	Garage/parkering	3 130	19 041
	Vattenskada	15 630	108 425
		56 886	271 027
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	290 186	0
		290 186	0
	Taxebundna kostnader		
	El	73 514	61 299
	Vatten	131 809	123 147
	Sophämtning/renhållning	97 960	89 956
	Grovsopor	19 593	9 654
		322 877	284 056
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	74 185	69 332
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 500	9 170
	Kabel-TV	37 868	37 868
	Bredband	12 375	12 375
		127 928	128 745
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	292 842	284 552
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 235 660	1 071 448

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	1 563
	Tele- och datakommunikation	791	791
	Föreningskostnader	1 945	1 450
	Styrelseomkostnader	2 050	0
	Fritids- och trivselkostnader	7 914	6 776
	Förvaltningsarvode	68 353	66 884
	Administration	16 865	2 831
	Konsultarvode	0	101 428
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 220	5 140
		105 326	186 863

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	53 000	53 931
	Sociala kostnader	16 645	16 469
		69 645	70 400

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	214 471	214 471
	Förbättringar	66 673	82 255
		281 144	296 726

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	27 747 895	27 747 895
	Utgående anskaffningsvärde	27 747 895	27 747 895
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 961 075	-7 664 350
	Årets avskrivningar enligt plan	-281 144	-296 726
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 242 219	-7 961 075
	Planenligt restvärde vid årets slut	19 505 676	19 786 820
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	720 000	720 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	36 299 000	36 299 000
	Taxeringsvärde mark	25 734 000	25 734 000
		62 033 000	62 033 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	61 707 000	61 707 000
	Lokaler	326 000	326 000
		62 033 000	62 033 000

Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	261 906	261 906
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	261 906	261 906
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-261 906	-261 906
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-261 906	-261 906
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
		400	400

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	47 797	47 738
	Momsavräkning	12 078	18 194
	Klientmedel hos SBC	1 135 514	1 114 343
	Fordringar kreditfakturor	8 542	0
	Räntekonto hos SBC	1 053 715	268 177
		2 257 646	1 448 452

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 198 117	1 328 733
	Reservering enligt stadgar	649 384	649 384
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-780 000
	Vid årets slut	1 847 501	1 198 117

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	3,216 %	2 814 711	2 993 423	2023-02-28
Swedbank	3,337 %	6 082 500	6 132 500	2023-03-28
Swedbank	4,210 %	8 000 000	8 000 000	2023-09-25
Swedbank	2,430 %	3 000 000	3 000 000	2026-03-25
Swedbank	1,160 %	1 425 000	1 525 000	2025-10-24
Summa skulder till kreditinstitut		21 322 211	21 650 923	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-16 997 211	-20 225 923	
		4 325 000	1 425 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 678 651 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 14 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	23 903 000	23 903 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Ränta	98 959	16 328
Avgifter och hyror	186 316	160 990
Upplupna vattenintäkter	21 626	0
	306 901	177 318

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

- 1) Annestorps vägsamfällighetsförening har ombildats och i samband med det anlitat Lantmäteriet, som i sin tur bestämt att vår förening ska belastas med en retroaktiv anslutningsavgift på 20.000 kr. Vår förening har tidigare fått reducerad avgift pga lägre andelstal i vägföreningen. Detta med bakgrunden att vi använder en väsentligt mindre del än övriga medlemmar. Styrelsen har beslutat att inte överklaga då de medförande kostnaderna på en överklagan överstiger 20.000 och att tidigare överklagan i liknanden fall tyvärr inte bifallits. Denna kostnad har vi tagit höjd för i budget 2023.
- 2) Föreningen har också inför 2023 justerat vattenavläsningssschablonen så att vi får en mer rättvis vattenavledning (information har skett via informationsutskick under 2022)
- 3) 2023 har vi inga planerade underhåll.

Styrelsens underskrifter

Mölnadal den / 2023

Sarah Helen Lindström
Ordförande

Lars Tobias Andreasson
Ledamot

Line Broman
Ledamot

Joakim Ekendahl
Ledamot

Veronica Örnmark
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Magnus Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse för bostadsrättsföreningen Spinnmästaren i Lindome

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2022.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Årsredovisningen är upprättad i enlighet med lagen om ekonomisk förening.

Jag tillstyrker att resultaträkning och balansräkning fastställs, samt att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrigehet för räkenskapsåret 2022.

Lindome 2023-04-05

Magnus Lindström

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 291 414	2 090 702	2 090 000
Hyror parkering	55 500	56 000	55 167
Hyror garage	51 480	50 160	47 520
Vattenintäkter	95 000	2 400	86 784
Vattenintäkter moms	0	69 432	0
Vattenintäkter avräkning	-7 200	-42 248	-20 619
Gemensamhetslokal	0	3 600	0
Överlåtelse/pantsättning	0	10 626	0
Gästlägenhet	3 000	0	2 000
Öresutjämning	0	-10	0
Övriga intäkter	0	4 321	0
	2 489 194	2 244 983	2 260 852
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-120 000	-140 376	-89 200
Gemensamma utrymmen	0	-158	0
Gård	-8 000	0	-8 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-4 019	-3 000
Fordon	0	-388	0
	-132 000	-144 941	-100 200
Reparationer			
VVS	-4 000	0	-4 000
Värmeanläggning/undercentral	-15 000	-1 219	-15 000
Ventilation	-20 000	-13 358	-15 000
Elinstallationer	0	-8 806	0
Bredband	0	-5 055	0
Tak	0	-9 688	0
Mark/gård/utemiljö	-15 000	0	-15 000
Garage/parkering	-10 000	-3 130	-10 000
Vattenskada	0	-15 630	0
	-64 000	-56 886	-59 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	0	-120 000
Värmeanläggning	-100 000	0	-100 000
Mark/gård/utemiljö	0	-290 186	-370 000
	-100 000	-290 186	-590 000
Taxebundna kostnader			
El	-94 000	-73 514	-80 000
Vatten	-136 000	-131 809	-80 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-97 960	-89 000
Grovsopor	-15 000	-19 593	-15 000
	-345 000	-322 877	-264 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-75 000	-74 185	-70 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	-41 000	-3 500	-10 000
Kabel-TV	-40 000	-37 868	-40 000
Bredband	-13 000	-12 375	-13 000
	-169 000	-127 928	-133 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-314 000	-292 842	-290 000
	-314 000	-292 842	-290 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-2 188	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-791	-1 000
Föreningskostnader	-2 000	-1 945	-2 000
Styrelseomkostnader	-1 500	-2 050	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-7 000	-7 914	-5 000
Förvaltningsarvode	-74 000	-68 353	-67 000
Administration	-6 000	-16 865	-3 000
Konsultarvode	-30 000	0	-30 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 220	-6 000
	-129 500	-105 326	-117 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-53 000	-51 500	-53 000
Revisionsarvode arvoderad	-1 500	-1 500	-1 000
Arbetsgivaravgifter	-18 000	-16 645	-18 000
	-72 500	-69 645	-72 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-215 000	-214 471	-215 000
Förbättringar	-67 000	-66 673	-85 000
	-282 000	-281 144	-300 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 608 000	-1 691 775	-1 925 200
RÖRELSERESULTAT	881 194	553 208	335 652
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 538	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	60	0
Låneräntor	-784 196	-361 168	-300 000
Övriga räntekostnader	0	-6	0
	-784 196	-356 576	-300 000
RESULTAT	96 998	196 632	35 652

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