

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4

769637-9515

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Svartåpromenaden 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Brf Svartåpromenaden 4 registrerades 2019-10-08 och har sitt säte i Mjölby.

Föreningen förvärvade 2021-12-31 samtliga andelar i Strandbyggaren 4 ekonomisk förening. Inflyttning i lägenheterna var i december 2021 och enligt andelsöverlåtelseavtalet tillträdde andelarna 31 december 2021. Strandbyggaren 4 ekonomisk förening fusionerades under 2022 med föreningen.

Föreningens byggnad

Föreningen äger, efter fusionen våren 2022, fastigheten Häxan 5, som uppfördes 2021. Fastigheten består av en byggnad med sammanlagt 39 bostadslägenheter. Till lägenheterna hör en inglasad balkong eller uteplats.

Adress: Södra Strandvägen 30, Mjölby

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

<i>Antal</i>	<i>rok</i>	<i>yta, kvm</i>
7	1	48
16	2	66
16	3	85-86

Total boarea är 2 760 kvm

Gemensamma utrymmen

I gemensamma utrymmen i husen finns lägenhetsförråd, barnvagns/rullstolsförråd, teknikrum och förråd/stådrum. I gemensamma biutrymme finns miljörum.

Uteplats och lekplats

På fastigheten finns gemensam uteplats och lekplats.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av FF Fastighetsförvaltning AB och den ekonomiska förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Avgifter för hushållsel, varmvatten, värme och kallvatten fördelas på lägenheterna efter förbrukning och aviseras respektive bostadsrättshavare.

Fastigheten Häxan 5 har 39/113 av andelarna i gemensamhetsanläggningen Mjölby Häxan GA:1 som innehåller infartsväg, parkeringsplatser, carportar, grönområde, dagvattenledningar och dagvattenmagasin. För gemensamhetsanläggningens uppförande, drift och skötsel svarar Häxans Samfällighetsförening.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade per bokslutsdatum 63 medlemmar.

Överlåtelser

39 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har en överlåtelse skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5 % av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelsen från den ordinarie årsstämman 2022-03-23:

Ronny Nilsson	Ordförande
Simon Alvtun	Ledamot
Bo Hinnerson	Ledamot
Lars Åke Karlsson	Ledamot
Irene Karlsson	Ledamot
Josefin Andersson	Suppleant
Yngve Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året haft 7 protokollförda sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen alternativt av två ledamöter i förening.

Revisorer

Jonas T Bernerson	Auktoriserad revisor	Ordinarie
Ola Claesson		Suppleant

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2019/20
Nettoomsättning	1 715	0	0
Resultat efter finansiella poster	-958	0	-1
Soliditet (%)	66,64	66,72	100,00
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	573	0	0
Lån, kr/kvm	12 520	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,38	0,00	0,00
Driftskostnad, kr/kvm	186	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	70 575 000	0	-1 329	0	70 573 671
Avsättning från fusion		7 933			7 933
Årets resultat				-957 510	-957 510
Belopp vid årets utgång	70 575 000	7 933	-1 329	-957 510	69 624 094

Enligt stadgarna ska reservering av medel för yttre underhåll göras årligen med ett belopp motsvarande minst 2 prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 329
årets förlust	-957 510
	-958 839
behandlas så att	
Avsättning till yttre underhållsfond	96 600
i ny räkning överföres	-1 055 439
	-958 839

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 715 463	0
Övriga intäkter		2 073	0
		1 717 536	0
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-581 447	0
Administrationskostnader	4	-103 957	0
Löner och ersättningar	5	-28 018	0
Avskrivningar byggnad		-1 480 979	0
		-2 194 402	0
Rörelseresultat		-476 866	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 644	0
		-480 644	0
Resultat efter finansiella poster		-957 510	0
Årets resultat		-957 510	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	97 852 721	0
		97 852 721	0
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i Häxans samfällighetsförening	7	6 166 300	0
Andelar i koncernföretag	8	0	15 726 973
		6 166 300	15 726 973
Summa anläggningstillgångar		104 019 021	15 726 973
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		63 319	87 719 043
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 869	40 652
		100 188	87 759 695
<i>Kassa och bank</i>		354 828	2 282 816
Summa omsättningstillgångar		455 016	90 042 511
SUMMA TILLGÅNGAR		104 474 037	105 769 484

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		70 575 000	70 575 000
Fond yttre underhåll		7 933	0
		70 582 933	70 575 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 329	-1 329
Årets resultat		-957 510	0
		-958 839	-1 329
Summa eget kapital		69 624 094	70 573 671
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	34 198 552	23 057 851
Summa långfristiga skulder		34 198 552	23 057 851
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	388 224	11 917 149
Leverantörsskulder		33 546	35 289
Övriga skulder		11 167	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		218 454	185 524
Summa kortfristiga skulder		651 391	12 137 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	104 474 037	105 769 484

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäksredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	200 år
Fasad, fönster, yttertak och innerväggar	50 år
Värme, sanitet och el	40 år
Inre ytskikt och vitvaror	30 år
Ventilation	20 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning	Föreningens intäkter
Resultat efter finansiella poster	Föreningens resultat
Soliditet, %	Eget kapital dividerat med tillgångar
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	Årsavgifter bostäder dividerat med total bostadsyta
Lån, kr/kvm	Totala lån på bokslutsdagen dividerat med total yta
Genomsnittlig skuldränta, %	Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder
Driftskostnad, kr/kvm	Årets driftskostnader dividerat med total yta I driftskostnader ingår el, vatten, renhållning, försäkring, fastighetsskötsel och övriga fastighetskostnader

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 581 516	0
Debiterad förbrukning	117 238	0
Övriga avgifter	16 660	0
	1 715 414	0

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Driftskostnader		
El	253 194	0
Vatten	31 692	0
Renhållning	74 625	0
Försäkring	36 340	0
Bredband/TV	9 374	0
Fastighetsskötsel	90 838	0
Övriga fastighetskostnader	21 828	0
	517 891	0
Reparationer och underhåll	63 556	0
	581 447	0

Not 4 Administrationskostnader

	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	63 756	0
Övriga förvaltningskostnader	30 201	0
Revision	10 000	0
	103 957	0

Not 5 Löner och ersättningar

	2022	2021
Styrelsearvoden	24 075	0
Arbetsgivaravgifter	3 943	0
	28 018	0

Not 6 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	99 333 701	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 333 701	0
Årets avskrivningar	-1 480 979	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 480 979	0
Utgående redovisat värde	97 852 722	0
Taxeringsvärden byggnader	55 000 000	0
Taxeringsvärden mark	8 800 000	0
	63 800 000	0

Not 7 Andelar i Häxans samfällighetsförening

	2022-12-31	2021-12-31
39/113 av andelarna i Häxans samfällighetsförening av totalt 17 866 458kr	6 166 300	0
	6 166 300	0

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 726 973	0
Årets anskaffningar	0	15 726 973
Fusion	-15 726 973	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	15 726 973
Utgående redovisat värde	0	15 726 973

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	1,07	2022-12-30	0	11 658 333
Nordea	1,39	2024-12-30	11 496 573	11 658 333
Nordea	1,68	2026-12-30	11 528 926	11 658 334
Handelsbanken	4,47	2027-12-30	11 528 925	0
			34 554 424	34 975 000
Kortfristig del av långfristig skuld			388 224	11 917 149

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 10 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	34 975 000	34 975 000
	34 975 000	34 975 000

Underskrifter

Mjölby

Ronny Nilsson
Ordförande

Bo Hinnerson

Simon Elvtun

Lars Åke Karlsson

Irene Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor