

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Stenbocken Nr 1
716406-9150

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Stenbocken Nr 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 registrerades 1979-10-19. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-09-04 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tobias Karlsson	Ordförande, omvald 20/12 2021
Anita Arnoldi	Ledamot, vald t.o.m årsstämma 2023
Susanna Lundh-Edling	Ledamot, vald 20/12 2021
Ulf Nilsson	Ledamot, avgått 30/6 2022
Christina Enscoe	Ledamot, avgått 3/5 2022
Sarah Alveryd	Ledamot, avgått 20/12 2021

Styrelsesupplanter

Eva-Maria Hansson	avgått 20/12 2021
Jonas Jakobsson	avgått 20/12 2021
Ameli Klang	avgått 20/12 2021

Revisorer

Ulrika Lindstedt, Ekonomica Novitas AB	Godkänd revisor
--	-----------------

Medlemsinformation

Föreningen består av 26 lägenheter, varav 25 är bostadsrätter och 1 är hyresrätt (nr 32).

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i förening.

Sammanträden

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden.
Styrelsen har även haft fortlöpande kontakt mellan mötena.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 1 december 2021 och hänsköts.
Ordinarie föreningsstämma hölls igen den 20 december.

Fastighetens drift och underhåll samt förvaltning

Ekonomi

Finanshuset AB har i enlighet med tidigare styrelsebeslut tagit över den administrativa förvaltningen fr o m 1/7 2021. Medlemmarna kan nu även betala föreningsavgiften via autogiro med dragning den 19:e eller den sista varje månad om så önskas.

Årsavgifter

Styrelsen har efter föreningsstämman godkännande av inkomna motioner beslutat att korrigera avgifterna för lägenhet nr 23, 25, 34, 36, 44 samt 47 så att de överensstämmer med övriga med likvärdigt andelsantal då detta skilde sig åt vilket ej överensstämmer med föreningens stadgar. Detta korrigerades under räkenskapsåret.

Avloppsspolning

En underhållsspolning och filmning av avloppsstammarna har genomförts av Spolarna AB 12/11 2021 i enlighet med underhållsplanen. Filmningen visar att stammarna är i gott skick och avloppsrelining kan skjutas på minst 5 år framåt.

Gemensam el samt el lägenheter

Styrelsen har under hösten 2021 anlitat Elmontören Syd att genomföra renovering av samtliga gemensamma el-stammar i fastigheten då den tekniska livslängden av dessa var passerad.

Vid genomgång av lägenheternas el-stammar visade det sig att även dess tekniska livslängd var passerad och styrelsen anmodade varje bostadsrättsinnehavare att senast 31/12 2022 visa att de har en enligt dagens standard godkänd el i enlighet med föreningens stadgar 35 §, avseende underhåll av el. Samtliga lägenheter utom en har i skrivande stund godkänd el.

Vattenskador

Föreningen har haft en vattenskada och styrelsen anlitade Anticimex för kontroll av fuktskada och korrigerade skadebeloppet med lägenhetsinnehavarens samt dennes försäkringsbolag. Styrelsen har till följd av detta tecknat ett bostadstillägg till den befintliga försäkringen.

Sotning

Styrelsen har anlitat SIMAB till att sota ventilationskanalerna i enlighet med underhållsplanen.

OVK

Styrelsen utförde en ny OVK i december 2021 efter styrelsebeslut då den gamla var utgången. Resultatet visade att denna inte var godkänd och att åtgärder behövdes vidtas senast 2022-06-30.

Med anledning av detta anlätades SIMAB att utföra de åtgärder som krävdes för att säkerställa att OVK skulle godkännas med kort varsel och anstånd om förlängning av OVK besiktning erhöles till 2022-12-31.

Styrelsen har gått igenom tidigare OVK protokoll och det framgår där att dessa har påtalat de brister som nu krävde omedelbar åtgärd och att föreningen ålagts att åtgärda dem sedan föregående OVK utförd 2015.

Dränering/Staket/Cykelskjul/Sopstation

Styrelsen har anlitat Nordbecks till att lägga om dräneringen runt hela fastigheten samt kopplat till en backavloppsventil.

I samband med detta lades även gatstenen om på entrésidan om samt att sopsorteringsstationen flyttades enligt beslut taget på föreningsstämman. I denna entreprenad kommer PEAB även upprätta tre nya cykelskjul med sedumtak och ett lågt staket monteras för att inhägna trädgården och sopstationen ska även den inhägnas i enlighet med föreningsbeslut fattat på årsstämman. På grund av bygglovsförseningar kommer detta färdigställas först under hösten 2022 och inte innan midsommar som var den ursprungliga planen.

Fönster föreningsrum

De fönster in till föreningsrummet har bytts ut till likadana som övriga källarfönster i enlighet med originalritningar för byggnaden. Detta av estetiska skäl samt för att entrésidan skulle kunna beläggas med gatsten ända in till husgrunden.

Värmesystem

Styrelsen har bytt värmesystem från gas till fjärrvärme och även installerat en ny fjärrvärmeväxlare samt demonterat onödig kringutrustning. I samband med detta har även gaspannan och det gamla systemet demonterats. Styrelsen ska försöka sälja den gamla gaspannan via Kraftringen.

Styrelsen har även installerat ett nytt värmegivarsystem som sammankopplar lägenheterna och ska tillse så att uppvärmningen sker mer energieffektivt och att varje lägenhet håller ett givet högsta enhetligt temperaturnivå. Samtliga installationer har utförts av Sandbäckens rör samt Elmontören Syd.

Lån

Styrelsen har utökat och lagt om föreningens lån så att de i dagsläget finns fyra lån som tagits för att finansiera tidigare utförda och i dokumentet nämnda renoveringar och underhåll som gjorts fram till dagens datum. Lånen är bundna på 3 månader, två-, tre- samt fyra år.

Ytterligare ett lån kommer att tas under hösten 2022 på 500 000 för att täcka den oförutsedda kostnaden för OVK-godkännandet.

Övrigt

Under året har omvärldssituationen gjort att priset på gas och el ökat dramatiskt. Föreningen har som en följd av detta haft osedvanligt höga gas- och el-räkningar. Övergången från gas till fjärrvärme påbörjades under hösten 2021 och färdigställdes under sommaren 2022.

Uthyrda lokaler och garage

Föreningen har fem garage som är uthyrda. Hyrorna är indexreglerade. Till garagen finns en kölista.

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Årsavgifter och hyresintäkter	1 253	1 310	1 297	1 285
Resultat efter finansiella poster	-993	15	3	130
Soliditet, %	6	19	29	43

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Kapital- tillskott	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 768 340	335 493	1 263 349	-1 499 483	14 545	1 882 244
Disposition av föregående års resultat:				14 545	-14 545	0
Reservering fond yttre underh			99 600	-99 600		0
Årets resultat					-933 480	-933 480
Belopp vid årets utgång	1 768 340	335 493	1 362 949	-1 584 538	-933 480	948 764

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 484 938
reservering fond för yttre underhåll	-99 600
årets förlust	-933 480
	-2 518 018

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 518 018
	-2 518 018

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror		1 252 883 1 252 883	1 310 536 1 310 536
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	2	-273 488	-167 033
Driftskostnader	3	-1 070 164	-680 629
Övriga fastighetskostnader	4	-83 234	-89 492
Övriga externa kostnader	5	-240 519	-86 151
Personalkostnader	6	-32 101	-33 881
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-308 535 -2 008 041	-169 325 -1 226 511
Rörelseresultat		-755 158	84 025
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-178 322 -178 322	-69 480 -69 480
Resultat efter finansiella poster		-933 480	14 545
Resultat före skatt		-933 480	14 545
Årets resultat		-933 480	14 545

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	13 807 118	5 501 778
Pågående nyanläggningar	9	0	3 777 315
		13 807 118	9 279 093
Summa anläggningstillgångar		13 807 118	9 279 093
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		57 658	56 455
		57 658	56 455
<i>Kassa och bank</i>		2 019 077	354 814
Summa omsättningstillgångar		2 076 735	411 269
SUMMA TILLGÅNGAR		15 883 853	9 690 362

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 768 340

1 768 340

Kapitaltillskott

335 493

335 493

Fond för yttre underhåll

1 362 949

1 263 349

3 466 782

3 367 182

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-1 584 539

-1 499 483

Årets resultat

-933 480

14 545

-2 518 019

-1 484 938

Summa eget kapital

948 763

1 882 244

Långfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

12 946 500

6 966 500

Övriga skulder

33 792

33 792

Summa långfristiga skulder

12 980 292

7 000 292

Kortfristiga skulder

10

Skulder till kreditinstitut

40 000

66 000

Förskott från kunder

1 366

0

Leverantörsskulder

1 071 942

572 282

Aktuella skatteskulder

2 039

4 144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

839 451

165 400

Summa kortfristiga skulder

1 954 798

807 826

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 883 853

9 690 362

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Intäktsredovisning

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

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

Anläggningstillgångar

Immateriella och 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 avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	100 år
Tak	40 år
Värmesystem	40 år
Ventilation/energi	30 år
Vatten/avlopp	40 år
Installationer	30 år
Invändigt yttskickt	15 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, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Reparationer

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Gemensamma utrymmen	132 014	23 475
Tvättutrustning	19 921	47 559
VA och sanitet	33 267	2 478
El och gas	51 499	1 700
Port och låsanordningar	0	5 224
Hyreslägenhet	36 648	40 865
Trädgårdsskötsel	139	8 331
Arbete med underhållsplan	0	37 401
	273 488	167 033

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskötsel	68 272	75 740
Trappstädning	46 165	32 116
Snöröjning	7 652	12 558
Fastighetsel	107 213	41 513
Naturgas	681 337	379 878
Vatten och avlopp	52 013	32 109
Avfallshantering	29 280	27 399
Gångbanerenhållning	6 719	8 127
Kabel-TV	20 033	19 709
Internet, Telenor	51 480	51 480
	1 070 164	680 629

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Övriga driftskostnader	0	8 861
Fastighetsförsäkringar	33 927	32 721
Försäkring Anticimex	10 163	9 976
Fastighetsskatt	39 144	37 934
	83 234	89 492

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Kontorsmaterial	1 049	2 317
Externt revisionsarvode	17 500	15 000
Administrationskostnader	13 973	13 235
Medlemsavgifter, SBC	4 900	4 895
Bankavgifter	117 841	50 680
Övriga externa kostnader	13	24
Administrativ förvaltning	85 243	0
	240 519	86 151

Not 6 Styrelsearvode

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	26 000	27 800
Sociala avgifter enligt lag och avtal	6 101	6 081
	32 101	33 881
Totala kostnader för styrelsearvode	32 101	33 881

Not 7 Räntekostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetslån	178 322	69 480
	178 322	69 480

Not 8 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	8 250 483	8 250 483
Årets anskaffningar	8 613 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 864 358	8 250 483
Ingående avskrivningar	-2 748 705	-2 579 380
Årets avskrivningar	-308 535	-169 325
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 057 240	-2 748 705
Utgående redovisat värde	13 807 118	5 501 778
Taxeringsvärden byggnader	16 600 000	12 600 000
Taxeringsvärden mark	16 600 000	11 000 000
	33 200 000	23 600 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Pågående renoveringsarbete	0	3 777 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 777 315
Utgående redovisat värde	0	3 777 315

Not 10 Långfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Långfristiga skulder		
Jörgen Svenonius	33 792	33 792
Swedbank Hypotek	0	2 216 500
Sparbanken Skåne	12 946 500	4 750 000
	12 980 292	7 000 292
Förfallotidpunkt		
2-5 år från balansdagen	160 000	264 000
senare än 5 år från balansdagen	12 820 292	6 736 292
	12 980 292	7 000 292

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Säkerheter ställda för egna skulder		
Fastighetsinteckning	13 003 000	7 059 000
	13 003 000	7 059 000

Lund den dag som framgår av styrelsens elektroniska underskrift.

Tobias Karlsson
Ordförande

Susanna Lundh-Edling
Ledamot

Anita Arnoldi
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min underskrift.

Ulrika Lindstedt
Godkänd revisor

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This documents contains 13 pages before this page
Dokumentet inneholder 13 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 13 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 13 sider før denne side

Detta dokument innehåller 13 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende