



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Lomma

769635-4757

Räkenskapsåret

2022



Hk4ggay43-r1rglpyNn

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Lomma får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens femte verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Lomma kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Lomma 25:150 och Lomma 25:161 i Lomma kommun.

På föreningens fastigheter har det uppförts ett flerbostadshus i fyra våningar och fyra radhuslängor i två och tre våningar. Dessa byggnader innefattar totalt 21 bostadsrättsradhus och 37 bostadsrättslägenheter, med en total boarea om ca. 5 633 m². Föreningen disponerar över 61 uthyrningsbara parkeringsplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I föreningens fastighetsförsäkring ingår även särskilt bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra. I fastigheten finns också extra lägenhetsförråd för uthyrning.

Väsentliga servitut

Fastigheten Lomma 25:161 belastas av officialservitut avseende rätt att inom visst område underhålla garage/carportlänga.

Föreningen medger Lomma kommun, eller den Lomma kommun sätter i sitt ställe, rätt att på fastigheterna utan ersättning nedlägga, nyttja, underhålla, ombygga samt för all framtid bibehålla belysning för allmänna gator och vägar där så erfordras.

Föreningen medger att ovan rättigheter får inskrivas som servitut med bästa rätt i fastigheterna till förmån för av Lomma kommun ägd fastighet eller upplåtas med ledningsrätt.

Lomma kommun har i exploateringsavtal tecknat med säljaren medgett köparen rätt att utan ersättning anlägga och för all framtid bibehålla anordningar för teknisk försörjning såsom ren-, spill- och dagvattenledningar samt elledningar på kommunens mark fram till den anslutningspunkt som anvisats. Denna rätt kan ersättas med servitut enligt fastighetsbildningslagen eller upplåtelse som stöd av anläggningslagen.

Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med en 30-årig period i föreningens underhållsplan som upprättades den 19 januari 2022. Avsättningen är beräknad till ett årligt belopp motsvarande 150 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Installation av tio laddplatser för elbil samt förberedande eldragning för ytterligare åtta laddplatser.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten och el.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 5% från och med den 1 april 2023.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheterna till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheterna direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheterna inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 2020 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheterna har åsatts värdeår 2020.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning och avtal

Teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning av installationer. Avtalet gäller till den 2 januari 2024.

Föreningen har tecknat avtal med Bredablick Förvaltning AB gällande fastighetsskötsel. I avtalet ingår utöver trappstädning, snöröjning och trädgårdsskötsel, även fastighetsjour via Örestads Industribevakning AB. Avtalet gäller till den 31 december 2023. Avtalet förlängs med 2 år i taget.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 36 000 kronor per år.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning. Avtalet gäller till den 31 december 2024.

Nyckeltal	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	4 523	4 427	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	64	336	217
Soliditet, %	76,06	75,50	75,01
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	53 661	54 019	54 366
Lån per m ² boarea, kr	12 789	13 176	13 436
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,04	0,85	0,00
Fastighetens belåningsgrad, %	23,83	24,39	24,70

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Årsavgift beräknas exklusive debitering av varmvatten med 608 kr/m².

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	135 595 000	95 005 000	58 810	157 968	336 312
Disposition av föregående års resultat:			168 990	167 322	-336 312
Årets resultat					63 613
Belopp vid årets utgång	135 595 000	95 005 000	227 800	325 290	63 613

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

balanserat resultat	325 290
Årets resultat	63 613
	388 903

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

reservering fond för yttre underhåll	845 000
Balanseras i ny räkning	-456 097
	388 903

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter m. m.			
Nettoomsättning	2	4 523 290	4 426 966
Övriga rörelseintäkter	3	0	35 849
Summa rörelseintäkter m.m.		4 523 290	4 462 815
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 314 379	-1 225 502
Övriga externa kostnader	5	-278 330	-189 200
Personalkostnader	6	-93 837	-59 837
Avskrivningar materiella anläggningstillgångar		-2 023 968	-2 012 748
Summa rörelsekostnader		-3 710 514	-3 487 287
Rörelseresultat		812 776	975 528
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		2 081	167
Räntekostnader		-751 244	-639 383
Summa finansiella poster		-749 163	-639 216
Resultat efter finansiella poster		63 613	336 312
Resultat före skatt		63 613	336 312
Årets resultat		63 613	336 312

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	302 274 504	304 287 252
Inventarier, verktyg och installationer	8	157 045	0
Summa materiella anläggningstillgångar		302 431 549	304 287 252
Summa anläggningstillgångar		302 431 549	304 287 252
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		36 144	0
Övriga fordringar	9	756 284	1 751 414
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	90 020	32 483
Summa kortfristiga fordringar		882 448	1 783 897
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		666 276	82 079
Summa kassa och bank		666 276	82 079
Summa omsättningstillgångar		1 548 724	1 865 976
SUMMA TILLGÅNGAR		303 980 273	306 153 228

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		230 600 000	230 600 000
Fond för yttre underhåll		227 800	58 810
Summa bundet eget kapital		230 827 800	230 658 810
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		325 290	157 968
Årets resultat		63 612	336 312
Summa fritt eget kapital		388 902	494 280
Summa eget kapital		231 216 702	231 153 090
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	40 738 000	60 042 000
Summa långfristiga skulder		40 738 000	60 042 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	11, 14	31 304 000	14 178 000
Leverantörsskulder		67 536	72 106
Skatteskulder		86 050	42 190
Övriga skulder	12	0	4 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	567 985	661 092
Summa kortfristiga skulder		32 025 571	14 958 138
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 980 273	306 153 228

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Installationer	5 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 425 180	3 425 180
Tillvalsavgifter	153 120	153 120
Hyror garage	718 200	690 029
Hyror förråd	49 720	55 440
Gästlägenhet	25 800	20 400
Varmvatten	62 675	79 263
El	42 485	3 534
Övrigt	46 110	0
	4 523 290	4 426 966

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Erhållna bidrag	0	18 000
Vidarefakturerade kostnader	0	17 880
Öresutjämning	0	-31
	0	35 849

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning	140 552	138 898
El	344 663	423 088
Fastighetsskötsel	106 079	118 521
Vatten	241 434	152 593
Snöröjning	32 515	37 521
Avfallshantering	62 868	63 788
Digitala tjänster	169 133	140 990
Försäkring	42 750	41 983
Reparationskostnader	1 728	46 066
Besiktning	49 787	19 864
Fastighetsskatt	43 860	42 190
Planerat underhåll	79 010	0
	1 314 379	1 225 502

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Serviceavtal	24 118	16 150
Förbrukningsinventarier	53 333	16 124
Revisionsarvoden	20 000	13 750
Ekonomisk förvaltning	87 126	85 128
Teknisk förvaltning	28 166	42 250
Övriga externa kostnader	65 587	15 798
	278 330	189 200

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	72 850	46 500
Sociala avgifter	20 987	13 337
	93 837	59 837

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	306 300 000	306 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	306 300 000	306 300 000
Ingående avskrivningar	-2 012 748	0
Årets avskrivningar	-2 012 748	-2 012 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 025 496	-2 012 748
Utgående redovisat värde	302 274 504	304 287 252
Taxeringsvärden byggnader	112 386 000	86 219 000
Taxeringsvärden mark	18 800 000	16 000 000
	131 186 000	102 219 000
Bokfört värde byggnader	237 504 084	239 516 832
Bokfört värde mark	64 770 420	64 770 420
	302 274 504	304 287 252

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	168 265	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	168 265	0
Årets avskrivningar	-11 220	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 220	0
Utgående redovisat värde	157 045	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	126 476	205 481
Övriga fordringar	0	5 082
Klientmedelskonto ekonomisk förvaltare	629 808	1 540 851
	756 284	1 751 414

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Intäkt vatten	9 700	27 000
Försäkring	7 798	3 825
Hemsida	1 658	1 658
Teknisk förvaltning	30 938	0
Bredband	26 401	0
Skadedjursförebyggande	9 485	0
Övriga förutbetalda kostnader	4 040	0
	90 020	32 483

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nästa års amortering	988 000	1 776 000
Nästa års omförhandlade lån	30 316 000	12 402 000
Långfristig del av föreningens lån	40 738 000	60 042 000
Summa skuld till kreditinstitut	72 042 000	74 220 000

Kreditgivare och villkor per 2022-12-31:

Stadshypotek, ränta 1,13%, bundet till 2026-12-01	11 958 000:-
Stadshypotek, ränta 1,03%, bundet till 2025-12-01	23 916 000:-
Stadshypotek, ränta 3,98%, bundet till 2024-12-01	5 852 000:-
Stadshypotek, ränta 2,99%, bundet till 2023-12-01	6 000 000:-*
Stadshypotek, ränta 0,84%, bundet till 2023-12-01	24 316 000:-*

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 30 316 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 64 142 000 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga skulder	0	4 750
	0	4 750

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El och fjärrvärme	60 567	64 728
Styrelsearvode inkl sociala avgifter	73 425	41 397
Revision	20 000	18 750
Förutbetalda hyror och avgifter	378 002	400 771
Upplupen ränta	33 727	132 878
Övriga förutbetalda kostnader	2 264	2 568
	567 985	661 092

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	75 700 000	75 700 000
	75 700 000	75 700 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften för bostadsrätterna med 5% från och med 2023-04-01.

Bostadsrättsföreningen Ankarspelet i Lomma

Lomma den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Svensson
Ordförande

Charlotte Solberg

Peter Fältsjö

Anders Libäck

Lina Wendt

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

08.05.2023 10:26

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 03.05.2023 13:05

DOCUMENT ID:

r1rglpyNn

ENVELOPE ID:

Hk4ggay43-r1rglpyNn

DOCUMENT NAME:

Brf Ankarspelet i Lomma årsredovisning 2022.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MAGNUS SVENSSON magnus.svensson27@gmail.com	Signed Authenticated	04.05.2023 19:32 04.05.2023 14:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/28) IP: 94.191.153.252
2. CHARLOTTE SOLBERG charlotte.solberg@ff.lth.se	Signed Authenticated	05.05.2023 08:10 05.05.2023 08:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/07/28) IP: 78.71.125.142
3. Bertil Frans Peter Fältsjö peter.faltsjo@telia.com	Signed Authenticated	05.05.2023 10:44 05.05.2023 10:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/03/29) IP: 78.71.163.23
4. ANDERS LIBÄCK anders.liback@telia.com	Signed Authenticated	06.05.2023 09:52 05.05.2023 10:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/21) IP: 78.71.125.138
5. LINA WENDT linawendt@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2023 11:17 06.05.2023 11:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/09/18) IP: 78.71.163.74
6. ERIK MAURITZSON erik.mauritzson@se.ey.com	Signed Authenticated	08.05.2023 10:26 08.05.2023 10:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/16) IP: 145.62.64.33

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed