

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekorren i Hindås

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 2020 och 2050.
- 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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1984-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Hindås.

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

Styrelsen

Hasse Jonsson	Ordförande
Anna Dalzon	Vice ordförande
Martin Ottosson	Ledamot
Maria Engman	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 16 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Appelgren	Ordinarie Extern	Revisorsgruppen i Göteborg
Henrik Lundin	Suppleant Extern	Lundin Revisionsbyrå

Valberedning

Fredrik Bergman	Sammanställande
Helena Wettergren	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Härryda Hindås 1:469	1984	Hindås

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via frånluftsvärmepump för varmvatten och värme (värmeslingor i husgrunden) samt direktverkande el.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1986 och består av 25 småhus.

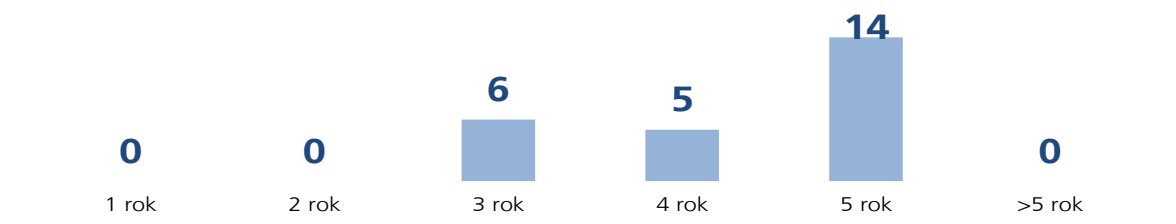
Värdeåret är 1986.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 641 m², varav 2 641 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050.

Underhållsplanen uppdaterades 2021-06-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Takomläggning pannor	2021 - 2022	Byte takpannor, takpapp på hus och garage samt målning plåt. Godkänd slutbesiktning januari 2022
Lekplats upprustning	2020 - 2021	Fallyta runt klätterställning, byte av sand och ny sandlåda. Bandyvägen 6-12
Plattläggning för sopkärl	2020	
Byte armaturer ledbelysning gångbana	2020	
OVK	2020	Utförd november -19
Fasadvätt	2020	
Energideklaration	2018	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning av fasader	2024	
Byte av fönster och dörrar	2025	2025-2027
Underhåll hänggrännor	2027	
Omläggning asfalt biluppfarter, p-platser	2027	BV 2-12
Energideklaration	2028	
Omläggning asfalt biluppfarter, p-platser	2028	BV 14-22 & biluppfarter EW

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk administrativ förvaltning inkl hyresförvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El för gatljus, ytterbelysning garage samt teknikrum	Härryda Energi
Gräsklippning och halkbekämpning	Bygg & Service i Olofsred
Besiktning av skador, vatten & fukt	Polygongroup
Juridik & styrelsestöd	Bostadsrätterna
Besiktning lekplats	Lekplatsinspektion i Sverige
Frånluftsvärmepannor & vvs	Johansson & Gunverth

Föreningens ekonomi

Inför budgetarbetet för 2023 och beslut om årsavgift gjordes en likviditetsbudget för åren 2023-2032 som beslutsunderlag.

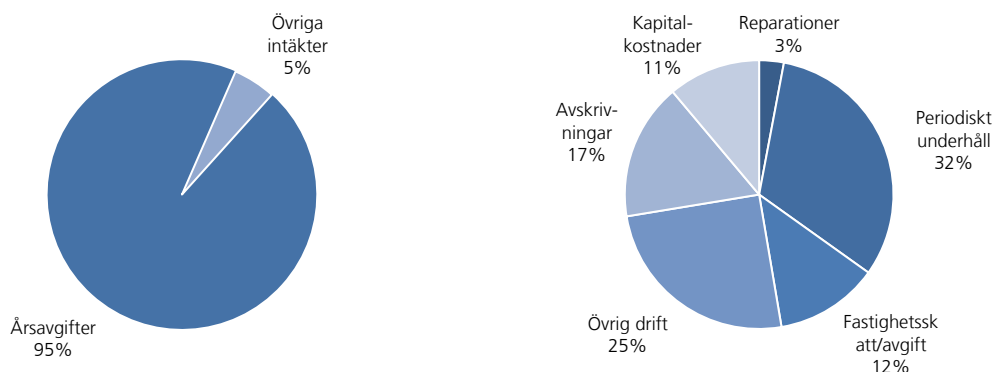
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 8 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 694 831	2 264 065
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 646 635	1 503 573
Finansiella intäkter	4 740	388
Ökning av långfristiga skulder	0	3 972 500
Ökning av kortfristiga skulder	55 907	26 500
	1 707 282	5 502 961
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 297 891	5 929 909
Finansiella kostnader	199 313	136 198
Ökning av kortfristiga fordringar	14 349	6 087
Minskning av långfristiga skulder	165 000	0
	1 676 553	6 072 194
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 725 561	1 694 831
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	30 729	-569 233

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omläggningen av taken på våra 25 bostadshus och 25 garage påbörjades i augusti 2021. Slutbesiktning av föreningens stora byggprojekt gjordes 20 januari 2022. En snörik vinter visade att snön faller ner snabbare från nytt taktegel. Styrelsen undersökte montering av snöras-skydd men avstod av kostnadsskäl. Under hösten tog vi in anbud på snöröjning för vår gångväg och vid behov av våra tak av säkerhetsskäl. På förslag av entreprenören testar vi en kostnadseffektiv lösning på snöras-skydd, på fyra hus vintern 2022-2023.

Under våren hölls ett medlemsmöte där styrelsen redovisar omständigheterna kring i efterhand inredda bostadsytor där upplåtelseavtal saknas. Det blev en svår fråga att hantera trots att styrelsen sedan augusti 2021 undersökt frågan grundligt med hjälp av SBC:s jurister. I maj godkänner föreningsstämman upplåtelse med bostadsrätt av gjorda tillbyggnader och ger styrelsen mandat att sälja ytan till medlemmarna. Styrelsen gjorde en plan för att mildra negativa ekonomiska effekter och juristerna tog fram avtal för upplåtelse. Efter många diskussioner och samtal blev fyra (av åtta) avtal underskrivna i slutet av året. I januari 2023 hålls ett medlingssammanträde i Hyresnämnden.

Under hösten gjordes en upphandling av föreningens försäkring. Vi fick en försäkring hos Bostadsrätterna för våra fastigheter och medlemmar till lägre kostnad. Radonmätning påbörjas i november och avslutas i februari 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelser under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	592	565	448	448
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 144	6 207	4 702	4 702
Elkostnad/m ² totalyta	3	4	4	4
Kapitalkostnader/m ² totalyta	75	52	55	87
Soliditet (%)	0	0	13	13
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-139	-4 855	-69	54
Nettoomsättning (tkr)	1 634	1 491	1 183	1 184

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 641 m² bostäder.

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	554 000	0	0	554 000
Fond för yttre underhåll	653 500	653 500	-1 776 231	1 776 231
S:a bundet eget kapital	1 207 500	653 500	-1 776 231	2 330 231
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-4 232 461	-653 500	-3 078 985	-499 976
Årets resultat	-138 899	-138 899	4 855 216	-4 855 216
S:a fritt eget kapital	-4 371 360	-792 399	1 776 231	-5 355 192
S:a eget kapital	-3 163 860	-138 899	0	-3 024 961

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-138 899
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 578 961
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-653 500
summa balanserat resultat	-4 371 360

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

567 320
-3 804 040

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	1 633 879	1 491 162
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 756	12 411
Summa rörelseintäkter		1 646 635	1 503 573

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-981 543	-5 516 636
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 715	-354 559
Personalkostnader	Not 6	-60 632	-58 714
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-293 070	-293 070
Summa rörelsekostnader		-1 590 961	-6 222 979

RÖRELSERESULTAT

55 674 **-4 719 406**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 740	388
Räntekostnader och liknande resultatposter		-199 313	-136 198
Summa finansiella poster		-194 573	-135 810

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-138 899 **-4 855 216**

ÅRETS RESULTAT

-138 899 **-4 855 216**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	11 587 235	11 880 305
Summa materiella anläggningstillgångar	11 587 235	11 880 305
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 590 035	11 883 105
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	12 802	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 730 928	1 518 135
Summa kortfristiga fordringar	1 743 730	1 518 195
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 210	193 667
Summa kassa och bank	13 210	193 667
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 756 941	1 711 862
SUMMA TILLGÅNGAR	13 346 975	13 594 967

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		554 000	554 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	653 500	1 776 231
Summa bundet eget kapital		1 207 500	2 330 231
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 232 461	-499 976
Årets resultat		-138 899	-4 855 216
Summa fritt eget kapital		-4 371 360	-5 355 192
SUMMA EGET KAPITAL		-3 163 860	-3 024 961
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 200 000	16 226 378
Summa långfristiga skulder		8 200 000	16 226 378
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	8 026 378	165 000
Leverantörsskulder		50 118	35 008
Skatteskulder		29 552	19 214
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	204 787	174 328
Summa kortfristiga skulder		8 310 835	393 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 346 975	13 594 967

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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	67 år	67 år
Värmepumpar	fullt avskriven	5 år
Fibernät	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 562 220	1 491 210
Bredbandsintäkter	64 750	0
Överlåtelse/pantsättning	7 004	0
Öresutjämning	-95	-48
	1 633 879	1 491 162

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Försäkringsersättning	0	5 561
Återbäring försäkringsbolag	8 396	6 790
Övriga intäkter	4 360	60
	12 756	12 411

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 125	6 000
	Snöröjning/sandning	7 966	3 750
	Gård	1 180	8 205
	Förbrukningsmateriel	1 321	0
		14 592	17 955
	Reparationer		
	VVS	15 899	6 906
	Värmeanläggning/undercentral	1 035	23 236
	Ventilation	14 237	920
	Elinstallationer	6 601	4 748
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 029
	Fönster	16 281	0
	Balkonger/altaner	0	3 025
	Mark/gård/utemiljö	0	3 214
		54 053	44 078
	Periodiskt underhåll		
	Värmeanläggning	0	128 000
	Tak	548 123	4 846 140
	Fönster	19 197	0
	Mark/gård/utemiljö	0	194 188
		567 320	5 168 328
	Taxebundna kostnader		
	El	7 008	9 487
	Grovsopor	1 616	0
		8 624	9 487
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 765	75 629
	Bredband	84 340	0
		115 105	75 629
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	221 850	201 160
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	981 543	5 516 636

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 188	938
	Juridiska åtgärder	95 501	10 313
	Inkassering avgift/hyra	515	0
	Revisionsarvode extern revisor	39 441	38 926
	Föreningskostnader	1 229	1 513
	Fritids- och trivselkostnader	1 322	858
	Förvaltningsarvode	40 870	44 875
	Administration	14 259	8 847
	Korttidsinventarier	654	0
	Konsultarvode	54 907	243 529
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 830	4 760
		255 715	354 559

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 300	47 300
	Kostnadsersättningar	199	0
	Sociala kostnader	12 133	11 414
		60 632	58 714
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	258 320	258 320
	Förbättringar	34 750	34 750
		293 070	293 070
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	18 035 150	18 035 150
	Utgående anskaffningsvärde	18 035 150	18 035 150
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 154 845	-5 861 775
	Årets avskrivningar enligt plan	-293 070	-293 070
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 447 915	-6 154 845
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 587 235	11 880 305
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	329 190	329 190
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 332 000	25 332 000
	Taxeringsvärde mark	16 440 000	16 440 000
		41 772 000	41 772 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	41 772 000	41 772 000
		41 772 000	41 772 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2022-12-31	2021-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	18 578	16 971
	Klientmedel hos SBC	660 664	450 789
	Räntekonto hos SBC	1 051 686	1 050 375
		1 730 928	1 518 135

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 776 231	1 491 448
	Reservering enligt stadgar	653 500	445 408
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-1 776 231	-160 625
	Vid årets slut	653 500	1 776 231

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Villkors- ändringsda g
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	1,050 %	8 200 000	8 200 000
	Handelsbanken	0,900 %	1 000 000	1 000 000
	Handelsbanken	1,000 %	3 218 878	3 218 878
	Sparbanken	1,100 %	3 807 500	3 972 500
	Summa skulder till kreditinstitut		16 226 378	16 391 378
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-8 026 378	-165 000
			8 200 000	16 226 378

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 401 378 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	17 355 000	17 355 000
Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	42 313	41 813
	Sociala avgifter	13 117	13 138
	Ränta	12 705	11 186
	Avgifter och hyror	136 652	108 191
		204 787	174 328
Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT		

Medlingssammanträde hos Hyresnämnden genomfördes i januari gällande upplåtelse av inredda bostadsytor. Enighet nåddes inte vid sammanträdet men i efterhand har vi nått en överenskommelse som gäller från 2023-05-01.

Styrelsens underskrifter

Hindås den / 2023

Hasse Jonsson
Ordförande

Anna Dalzon
Vice ordförande

Martin Ottosson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Lars Appelgren
Auktoriserad revisor