

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Ekebo

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2021 och 2031.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-11-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1941-11-15 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-17 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Styrelsen

Daniel Nilsson	Ordförande
Gustaf Hansson	Ledamot
Linnéa Irlblad	Ledamot
Jakob Lindvall	Ledamot
Kim Nybble	Ledamot
Jennie Melbin	Ledamot
Matias Vozzi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 18 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Emilia Svartz	Ordinarie Intern
Filippa Bjørn	Ordinarie Intern

Valberedning

Alma Andersson
Emma Pernehill

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-04.
Extra föreningsstämma hölls 2021-01-31. Extra stämma med anledning av revisorsbyte.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eka 9	1942	Lund

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

Uppvärmning sker via expansionskärl.

Byggnadsår och ytor

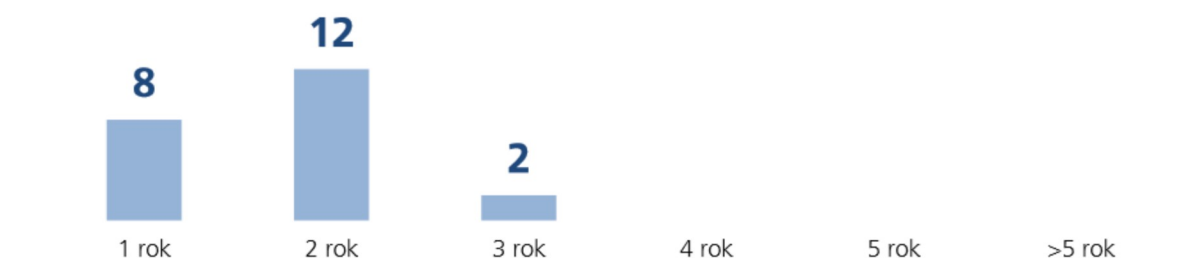
Fastigheten bebyggdes 1941 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1942.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 128 m², varav 1 128 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Nya balkongbalkar, plattor och skärmar	2021	
Fasadrenovering, brukfogar och södergavel	2021	
OVK-besiktning	2021	
Takrenovering, förbättrad taksäkerhet och uppstigningsstege i B-trappan	2021	
Byte till rörelsekänsliga armaturer i samtliga trappuppgångar	2020	
Byte av ventiler till värmerören i källaren, borttagande av galvaniserade gamla rördelar i källaren samt byte av reglage till radiatorer i lägenheter	2019	
Spolning och filmning av stammar och bottenplatta	2018	
Reparering av tvättmaskin	2018	
Tätning av skorsten	2018	
Bytt vattenrör A-trappa	2016	
Underhållspolning av stammar	2014	
Underhåll av fönster och skorsten	2012	
Byte av expansionskärl	2012	
Byte till säkerhetsdörrar	2010	
Avloppsstammar bytta	2005	
Målning av fönster	2003	
El bytt	2001	
Vattenstammar bytta	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering av fastighet	2022	
Omläggning av parkeringsyta	2022	
Fönsterbyte	2023-2026	År ej bestämt
Ytskikt källare	2024-2027	År ej bestämt

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Vatten	VA Syd
Värme	Kraftringen
Gräsklippning och vaktmästeri	SeniorResursen
Ekonomisk förvaltning	SBC

Föreningens ekonomi

Ett nytt lån på 4 419 285 kr togs i samband med årets renoveringar. I samband med detta flyttades en del av de tidigare lånen till Handelsbanken till en lägre ränta än tidigare. Hyresavgift för parkeringsplatser höjs från 175 kr / månad till 250 kr / månad från och med 2022-01-01.

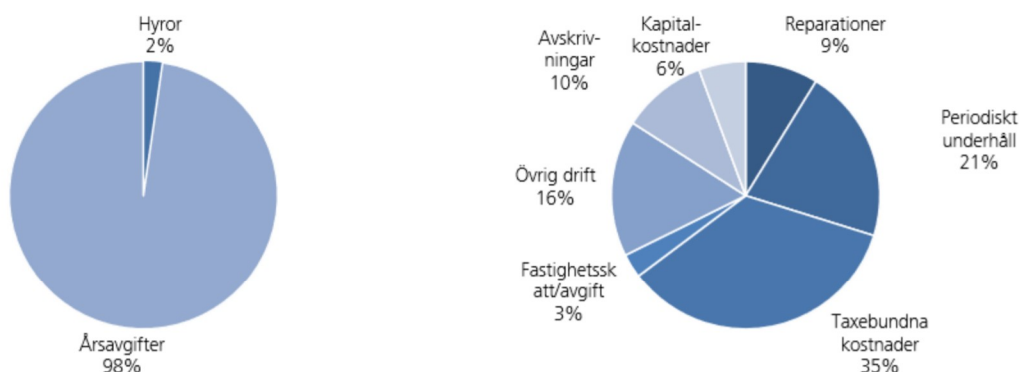
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2021-01-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 491 455	1 382 193
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	815 773	782 468
Finansiella intäkter	563	0
Minskning kortfristiga fordringar	0	3 433
Ökning av långfristiga skulder	4 423 844	0
Ökning av kortfristiga skulder	100 912	0
	5 341 092	785 901
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	906 232	567 022
Finansiella kostnader	61 449	51 462
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 675 048	0
Ökning av kortfristiga fordringar	8 387	0
Minskning av långfristiga skulder	0	47 320
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 836
	5 651 116	676 639
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 181 431	1 491 455
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-310 024	109 262

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stor del av året har gått till renovering av balkong, tak och fasad där styrelsen har haft möte 2/månad för uppföljning. Balkongerna var i sämre skick än befarat vilket ledde till längre projekttid och högre kostnader. Istället för renovering av balkarna behövde de bytas helt. Det ökar dock hållbarheten betydligt, minst 60 år.

Under hösten har planering inför nästa renovering pågått. Vi har anlitat Fastighetspartner AB igen för projektledning, har tagit in 4 offerter för totalentreprenad där vi beslutade att Byggproffs AB ska utföra renoveringen.

Föreningen har även utfört ny OVK-besiktning och energideklaration.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	679	679	675
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 293	2 371	2 413	2 455
Elkostnad/m ² totalyta	33	21	19	23
Värmekostnad/m ² totalyta	233	182	193	187
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	35	34	32
Kapitalkostnader/m ² totalyta	54	46	44	40
Soliditet (%)	42	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-262	137	-40	210
Nettoomsättning (tkr)	815	781	785	786

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 128 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	30 617	0	0	30 617
Uppskrivningsfond	4 528 000	0	0	4 528 000
Reservfond	331 603	0	0	331 603
Fond för yttre underhåll	1 278 876	119 000	-30 000	1 189 876
S:a bundet eget kapital	6 169 097	119 000	-30 000	6 080 097
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-494 733	-119 000	167 389	-543 122
Årets resultat	-261 848	-261 848	-137 389	137 389
S:a ansamlad förlust	-756 580	-380 848	30 000	-405 733
S:a eget kapital	5 412 516	-261 848	0	5 674 364

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-261 848
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-375 732
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
summa balanserat resultat	-756 580

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkta

	226 319
att i ny räkning överförs	-530 261

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	814 933	780 636
Övriga rörelseintäkter	Not 3	840	1 832
Summa rörelseintäkter		815 773	782 468
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-778 906	-468 769
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 302	-60 404
Personalkostnader	Not 6	-2 024	-37 849
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-110 502	-26 596
Summa rörelsekostnader		-1 016 734	-593 618
RÖRELSERESULTAT		-200 961	188 850
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		563	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-61 449	-51 462
Summa finansiella poster		-60 886	-51 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-261 848	137 389
ÅRETS RESULTAT		-261 848	137 389

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	11 565 986	7 001 440
Summa materiella anläggningstillgångar	11 565 986	7 001 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	11 565 986	7 001 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	6 156	3 645
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 016 919	441 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	5 876	0
Summa kortfristiga fordringar	1 028 951	444 695
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	167 886	1 053 779
Summa kassa och bank	167 886	1 053 779
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 196 837	1 498 474
SUMMA TILLGÅNGAR	12 762 823	8 499 914

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		30 617	30 617
Uppskrivningsfond		4 528 000	4 528 000
Reservfond		331 603	331 603
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 278 876	1 189 876
Summa bundet eget kapital		6 169 097	6 080 097
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-494 733	-543 122
Årets resultat		-261 848	137 389
Summa ansamlad förlust		-756 580	-405 733
SUMMA EGET KAPITAL		5 412 516	5 674 364
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 243 900	1 360 400
Summa långfristiga skulder		4 243 900	1 360 400
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	2 854 664	1 314 320
Leverantörsskulder		108 757	22 253
Skatteskulder		2 574	1 914
Övriga skulder		-856	-856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	141 267	127 519
Summa kortfristiga skulder		3 106 406	1 465 150
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 762 823	8 499 914

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med BFNAR 2012:1, vilket kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Undantag från regeln att räkna om jämförelsetalen har tillämpats. Ingångsbalansräkning har upprättats per 2020-01-01.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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.

Komponentavskrivning tillämpas från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnad	-	100 år
Utemiljö allmänt	25 år	
Stomme och grund	75 år	
Yttertak	20 år	
Fasader/Balkonger	100 år	
Fönster/dörrar och portar	40 år	
Stomkomplettering förening	50 år	
Stomkomplettering medlem	50 år	
Stamledningar va	50 år	
Värmesystem	50 år	
Luftbehandlingssystem	100 år	
Fastighetsel inkl svagström	50 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	796 320	765 692
Hyror parkering	18 626	14 916
Öresutjämning	-13	28
	814 933	780 636

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Återbäring försäkringsbolag	0	1 052
	Övriga intäkter	840	780
		840	1 832
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 033	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	1 219	12 707
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 079	0
	Sotning	1 375	3 750
	Myndighetstillsyn	6 000	0
	Garage/parkering	887	0
	Gård	12 941	0
	Förbrukningsmateriel	50	599
	Brandskydd	1 215	4 519
	Fordon	228	299
		32 027	21 874
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	45 860
	Lås	4 312	0
	VVS	57 074	0
	Elinstallationer	0	1 313
	Vattenskada	33 029	0
		94 415	47 173
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	30 000
	Huskropp utvändigt	226 319	0
		226 319	30 000
	Taxebundna kostnader		
	El	37 124	23 895
	Värme	263 196	205 105
	Vatten	39 804	39 050
	Sophämtning/renhållning	36 660	33 639
		376 784	301 689
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	0	13 577
	Kabel-TV	17 263	23 018
		17 263	36 595
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	32 098	31 438
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	778 906	468 769

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	1 558	1 225
	Juridiska åtgärder	0	17 925
	Föreningskostnader	450	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	189
	Förvaltningsarvode	19 254	26 151
	Administration	89 540	5 876
	Konsultarvode	14 500	8 600
		125 302	60 404
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	1 560	28 800
	Sociala kostnader	464	9 049
		2 024	37 849
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	26 596	26 596
	Stomme och grund K3	39 354	0
	Yttertak K3	6 389	0
	Fasader/balkonger K3	2 982	0
	Fönster/dörrar och portar K3	5 324	0
	Stomkomplettering förening K3	6 815	0
	Stamledningar VA K3	4 259	0
	Värmesystem K3	5 537	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	8 306	0
	Utemiljö allmänt K3	4 941	0
		110 502	26 596

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 787 326	8 787 326
	Nyanskaffningar	4 675 048	0
	Utgående anskaffningsvärde	13 462 374	8 787 326
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 785 886	-1 759 290
	Årets avskrivningar enligt plan	-110 502	-26 596
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 896 388	-1 785 886
	Planenligt restvärde vid årets slut	11 565 986	7 001 440
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	4 528 000	4 528 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
	Taxeringsvärde mark	6 400 000	6 400 000
		14 400 000	14 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 400 000	14 400 000
		14 400 000	14 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	3 374	3 374
	Klientmedel hos SBC	215 261	437 676
	Räntekonto hos SBC	798 284	0
		1 016 919	441 050
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Kabel-TV	5 876	0
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	0
		5 876	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 189 876	1 336 701
	Reservering enligt stadgar	119 000	119 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-30 000	-265 825
	Vid årets slut	1 278 876	1 189 876

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	2,060 %	1 360 400	1 407 720	2023-01-25
	Handelsbanken	0,600 %	2 854 664	0	2022-04-30
	Handelsbanken	1,140 %	2 883 500	0	2026-04-30
	Swedbank	0,000 %	0	1 267 000	–
	Summa skulder till kreditinstitut		7 098 564	2 674 720	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 854 664	-1 314 320	
			4 243 900	1 360 400	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 810 204 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
		Fastighetsinteckningar	3 250 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
		El	4 475
Värme	34 983	0	
Sophämtning	2 873	0	
Arvoden*	14 400	28 800	
Sociala avgifter	4 500	9 049	
Ränta	13 238	14 298	
Avgifter och hyror	66 798	75 372	
	141 267	127 519	

- Arvoden uttagna t o m april 2021. Periodiserad årsbelopp i fg års bokslut.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under mars 2022 kommer ett större renoveringsprojekt påbörjas: Fastigheten dräneras, samt separering av dag/spillvatten med anslutning till kommunens nät. Parkeringsytan läggs om med ny asfalt. Det kommer dras tomrör under parkeringsytan förberedande för laddstolpar och motorvärmare. Beräknad kostnad för projektet är ca 2 700 000 kr. Finansiering för detta är säkrat.

Styrelsens underskrifter

Lund den / 2022

Daniel Nilsson
Ordförande

Gustaf Hansson
Ledamot

Linnéa Irlblad
Ledamot

Kim Nybble
Ledamot

Jakob Lindvall
Ledamot

Jennie Mellbin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

Filippa Bjørn
Intern revisor

Emilia Svartz
Intern revisor