

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2

716439-3816

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-10
Övriga noter	11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2, 716439-3816, får härmed avge årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Mellanvången 2 registrerades 1991-01-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-01-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Jenny Hoverby Nyberg	Styrelseordförande	2023
Delphine Raimbault	Styrelseledamot	2023
Firas Mohammed Al-Shareefi	Styrelseledamot	2023
Lennart Lindahl	Styrelseledamot	2023
Malena Thomé	Styrelseledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Sofia Lundqvist	Styrelsesuppleant	2023
-----------------	-------------------	------

Ordinarie revisorer

Baker Tilly MLT KB, Valon Makolli	Auktoriserad revisor	2023
-----------------------------------	----------------------	------

Valberedning

Ann-Christin Alenius		2023
----------------------	--	------

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i föreningen.

Fastighetsinformation

Föreningen äger fastigheten Lomma Bjärred 9:7 med därpå uppförda byggnader. Byggnaderna är uppförda 1992. Fastighetens adress är Salviavägen 1-33.

Föreningen upplåter 36 st lägenheter med bostadsrätt, 14 st 2-plans hus och 22 lägenheter i flerbostadshus, samt 24 st parkeringsplatser med hyresrätt.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 306 kvadratmeter och utgör bostadsrättsyta.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	>4 rok
0	9	11	12	4

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-30.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 26 mars 2022. Styrelsen har under året kontiunerligt hållit protokollförda sammanträden.

Styrelsens ord

- Vi byggde en parkeringsplats till elbilarna när de behöver laddas. De som har elbilar får komma överens vilka tider det kan stå på laddning.
- Vi hade problem med en miljö rumsdörr först med låsanordningen och till slut fick vi byta hela dörren som var trasig pga rostangrepp.
- Vi har tagit bort 2 stora träd, där rötterna närmade sig fastigheter (vilket kan ge problem på våra fastigheter) samt kronorna var så stora att växtligheten gick över tomtgränser. skugga ger mossa och fukt stannar på oönskade platser.
- Vi målade nummer på vår parkeringsplatser på marken medan vi väntade på skyltarna vi hade beställt som blev uppsatta på senhösten.
- Tvättat våra sopkärl, som bör göras en gång per år.
- Vi köpte blommor till våra krukor som står på olika platser på vårt område.
- Vi målade om alla fönster på södersidan för träet börjar spricka på diverse ställen.
- Ventilationsinställning på 2 fastigheter (det är de 2 fastigheter där flest hushåll delar på samma centralsystem) .
- Bytat ut allas garageports låsanordningar. För våra gamla var så slitna och de gick lätta att bryta sig in i garagen.
- Vi har årlig kontroll på våra brandsläckare och de som sitter i våra soprum.
- Bytt ut vattenmätaren.
- Anticimex har varit här och gjort en bedömning av en fuktskadeanmälan (som vi i styrelsen/medlem misstänkte var fuktskada) vilket visade sig inte vara det. De har även varit här när vi hade getingar som försökte bygga bo på olika ställen på våra fastigheter.
- Vi har även arbetet med en vattenläcka/olyckshändelse och ett antal samtal med försäkringsbolag.
- Fläcktskymsfrågor, hur det påverkar våra fastigheter när man byter sina köksfläktar och inte införskaffat rätt produkter. Konsekvenserna kring detta.
- Vi klippte ned häcken runt vår parkering och förhoppningen är att det hålls så lågt som möjligt i framtiden. En häcksax/maskin blev inköpt till föreningen. kan nyttjats av de som behöver klippa sin häck i framtiden.
- Vi hade ett garantiarbete på de ytterdörrar som sattes upp 2021, allt blev åtgärdat.
- Vi har lagt om stenarna i vändzonen och satt upp litet staket.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 4 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelser).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 46 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 46 medlemmar.

Avgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 2 %.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Rörelsens intäkter	2 607 538	2 532 326	2 454 842	2 460 146
Årsavgifter och hyror	2 576 661	2 519 485	2 445 735	2 447 064
Resultat efter finansiella poster	150 679	-226 007	262 193	157 137
Årsavgift för bostadsrätter kr/kvm	740	740	718	718
Soliditet (%)	26	26	26	25
Lån/kvm bostadsrättsyta	6 277	6 352	6 443	6 534
Elkostnad, kr/kvm	17	10	13	10
Värmekostnad, kr/kvm	130	139	128	129
Vattenkostnad, kr/kvm	55	55	57	51
Avsättning till yttre fond, kr/kvm	48	45	35	35
Ränta, kr/kvm	108	66	78	87
Snittränta (%)	1,72	1,04	1,22	1,36
Räntekänslighet (%)	8	9	9	9
Sparande, kr/kvm	204	250	243	160

Sparande anger likvidöverskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll/investeringar.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av att räntan stiger med 1 %.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	1 601 813	1 432 303	4 526 913	-226 007
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		147 714	-147 714	
Balanseras i ny räkning			-226 007	226 007
Årets resultat				150 679
Belopp vid årets slut	1 601 813	1 580 017	4 153 192	150 679

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	4 153 192
Årets resultat	150 679
Summa	4 303 871
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
anspråkstagande av yttre fond	-220 803
Reservering fond för yttre underhåll	159 417
Balanseras i ny räkning	4 365 257
Summa	4 303 871

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 576 661	2 519 485
Övriga rörelseintäkter		30 877	12 841
Summa rörelseintäkter		2 607 538	2 532 326
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 255 651	-1 786 960
Övriga externa kostnader	3	-390 853	-343 918
Personalkostnader	4	-155 199	-105 894
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-302 278	-302 278
Summa rörelsekostnader		-2 103 981	-2 539 050
Rörelseresultat		503 557	-6 724
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 285	-
Räntekostnader		-357 163	-219 283
Summa finansiella poster		-352 878	-219 283
Resultat efter finansiella poster		150 679	-226 007
Resultat före skatt		150 679	-226 007
Årets resultat		150 679	-226 007

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	26 855 744	27 158 022
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>26 855 744</u>	<u>27 158 022</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>26 855 744</u>	<u>27 158 022</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 600	-
Övriga fordringar		50 010	12 722
Summa kortfristiga fordringar		<u>59 610</u>	<u>12 722</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 910 672	1 590 256
Summa kassa och bank		<u>1 910 672</u>	<u>1 590 256</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 970 282</u>	<u>1 602 978</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>28 826 026</u>	<u>28 761 000</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 601 813	1 601 813
Fond för yttre underhåll		1 580 017	1 432 303
Summa bundet eget kapital		<u>3 181 830</u>	<u>3 034 116</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		4 153 192	4 526 913
Årets resultat		150 679	-226 007
Summa fritt eget kapital		<u>4 303 871</u>	<u>4 300 906</u>
Summa eget kapital		<u>7 485 701</u>	<u>7 335 022</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	-	20 700 405
Summa långfristiga skulder		<u>-</u>	<u>20 700 405</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	20 750 405	300 000
Leverantörsskulder		245 281	140 307
Skatteskulder		12 036	5 816
Övriga skulder		2 579	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		330 024	279 450
Summa kortfristiga skulder		<u>21 340 325</u>	<u>725 573</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>28 826 026</u>	<u>28 761 000</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	503 557	-6 724
Avskrivningar	302 278	302 278
	<u>805 835</u>	<u>295 554</u>
Erhållen ränta	4 285	-
Erlagd ränta	-357 163	-219 283
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	452 957	76 271
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	3 112	-
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	164 347	-5 678
Kassaflöde från den löpande verksamheten	620 416	70 593
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-300 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	320 416	-229 407
Likvida medel vid årets början	1 590 256	1 819 663
Likvida medel vid årets slut	1 910 672	1 590 256

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120

Noter till resultaträkning

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	2 446 386	2 446 235
Hyror parkering	130 275	73 250
Summa	2 576 661	2 519 485

Not 2 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
El	55 606	33 056
Värme	430 323	459 632
Vatten och Avlopp	182 027	181 856
Renhållning	55 026	52 509
Reparation och underhåll	256 110	813 568
Fastighetsskötsel	276 559	246 339
Summa	1 255 651	1 786 960

Not 3 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt	157 654	151 438
Försäkringspremier	54 950	51 116
Förvaltningskostnader	133 257	120 000
Revisionsarvoden	16 350	12 109
Diverse omkostnader	28 642	9 255
Summa	390 853	343 918

Not 4 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Löner	21 429	-
Styrelsearvoden	96 100	80 000
Övriga personalkostnader	743	758
Summa	118 272	80 758
Sociala kostnader	36 927	25 136

Noter till balansräkning

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	36 299 051	36 299 051
Utgående anskaffningsvärden	36 299 051	36 299 051
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
-Vid årets början	-9 141 029	-8 838 751
-Årets avskrivning enligt plan	-302 278	-302 278
Utgående avskrivningar	-9 443 307	-9 141 029
Redovisat värde vid årets slut	26 855 744	27 158 022
Taxeringsvärde byggnader	35 559 000	32 359 000
Taxeringsvärde mark	17 580 000	16 879 000
	53 139 000	49 238 000

Not 6 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	20 750 405	300 000
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	-	1 200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	19 500 405
	20 750 405	21 000 405

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amortering	Utg. skuld
Stadshypotek	3,23 %	2023-01-27	11 450 405	-	150 000*	11 300 405
Swedbank	3,43 %	2023-03-28	9 550 000	-	100 000	9 450 000
			21 000 405	0	100 000	20 750 405

Ovan tabell visar slutbetalningsdag på föreningens lån. Lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*omklassificering så att amortering redovisas på utbetalningsdag istället för på avidatum. Faktisk amortering år 2022, på lån i Stadshypotek, är 200 000 kr.

Övriga noter

Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat att höja årsavgiften ytterligare med 8 % fr.o.m. 1 april 2023 för att trygga ekonomin mot framtida kostnadsökningar och underhållsbehov.

Not 8 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	33 363 000	33 363 000
Summa ställda säkerheter	33 363 000	33 363 000

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser Inga

Underskrifter

Lomma, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Jenny Hoverby Nyberg
Styrelseordförande

Delphine Raimbault

Firas Mohammed Al-Shareefi

Lennart Lindahl

Malena Thomé

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Baker Tilly MLT KB

Valon Makolli
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

FIRAS MOHAMMED J M H AL-SHAREEFI

Styrelseledamot

Serienummer: 19720902xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-03-17 13:39:23 UTC



LENNART LINDAHL

Styrelseledamot

Serienummer: 19620928xxxx

IP: 128.127.xxx.xxx

2023-03-17 13:56:21 UTC



DELPHINE RAIMBAULT

Styrelseledamot

Serienummer: 19681011xxxx

IP: 155.137.xxx.xxx

2023-03-17 18:30:55 UTC



JENNY HOVERBY NYBERG

Styrelseledamot

På uppdrag av: Johan Skrak

Serienummer: 19710513xxxx

IP: 185.223.xxx.xxx

2023-03-17 18:53:17 UTC



Malena Thomé

Styrelseledamot



Valon Makolli

Auktoriserad revisor



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>