

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen, som registrerades 1987 med inflyttning 10 år senare, äger fastigheten Glimten 10 i Helsingborg med därpå uppförda nio bostadshus fördelade på 10 radhus och 12 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

<i>Storlek</i>	<i>Antal</i>	<i>Kvm</i>
Bostäder		
2 r o k	2	128
3 r o k	6	480
4 r o k	14	1484
Summa	22	2092
Garage	23	

Föreningens säte är Helsingborg, Skåne län.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under det gångna verksamhetsåret har ett stort underhållsarbete utförts i föreningen. Samtliga garageportar har bytts ut eftersom de tidigare var slitna och lätta att bryta upp för utomstående. Flera medlemmar hade drabbats av inbrott i sina garage. Arbetet föregicks av en enkät bland garageägarna.

Byte av vattenventiler har genomförts i samtliga lägenheter. Trots detta har en vattenläcka inträffat i en lägenhet och saneringen har stött på flera problem, då läckan troligen härrör från ledningar under jord. Arbetet pågår men har dragit ut på tiden.

Styrelsen har beslutat att lägga ner ett beslut om olovlig byggnation.

Underhållsplan

Underhållsplanen har i detalj gått igenom och tidpunkter för olika reparationsarbeten har reviderats. Styrelsen uppdaterar vid varje möte vilka åtgärder som är relevanta. I möjligaste mån önskar man att medlemmarna själva kan utföra mindre förbättringar och underhåll.

Styrelsen har beslutat att ersätta murkna växtmurar med staket, då återställande till tidigare skick blir för kostsamt.

Ekonomi

Allmänt

Föreningen har liksom övriga låntagare i samhället drabbats av höjda räntor. Två lån har satts om under året till en högre ränta. Lån och villkor framgår av not 9. Föreningens ekonomi är allmänt god men en avgiftshöjning har beslutats och skett från den 1 oktober 2022 och ytterligare en kommer troligtvis att beslutas under 2023 beroende på höjda räntor och allmänt höjda driftskostnader.

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

Årets underhållskostnader har styrelsen beslutat hänföra till löpande underhållskostnader.

Driftskostnaderna ligger i nivå med föregående år. För det kommande räkenskapsåret kommer elkostnaderna troligtvis att öka kraftigt men de är en liten del av driftskostnaderna. Prishöjningar gällande fjärrvärme förväntas inte öka onormalt mycket.

Ekonomi är god och möjliggör fortsatt uppbyggnad av underhållsfonden för framtida planerade underhåll.

Avgifter

Alla avgifter kommer att höjas från 1 oktober och styrelsen kommer att bevaka att de ökade kostnaderna i form av räntor och driftkostnader kommer att täckas av avgifter.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Ekonomisk förvaltning	Wallhoff Ekonomikonsult AB
TV/Internet/Telefon	Tele 2
Ventilations- och underhållscentral	Helsingborgs Vent- och Styrteknik AB
Underhållsspolning	Spolarna

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets ingång	33
Avflyttade medlemmar	-1
Nya medlemmar	1
Antal medlemmar vid räkenskapsårets utgång	33

En överlåtelse har skett under året.

Styrelse och revisorer

Daniel Kovac, ordförande

Inga-Lena Bengtsson, sekreterare

Lars-Göran Åkesson, ledamot

Maj-Britt Vilhelmsson, ledamot t o m 2021-12-12

Michaela Brunzel Lindén, fr o m 2022-01-19

Ulrika Homander, ledamot

Jorma Homander, suppleant

Michaela Brunzel, suppleant

I tur att avgå är Daniel Kovac, Inga-Lena Bengtsson, Ulrika Homander och Jorma Homander.

Styrelsen har haft 8 styrelsemöten under verksamhetsåret, varava ett telefonmöte, samt två städdagar. Städlagen har indelats på ett nytt sätt så att fler aktiva medlemmar ingår i varje lag. Ordinarie stämma hölls 2021-11-25 med 18 medlemmar närvarande.

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

Revisorer

Anette Olsson, BDO AB

Auktoriserad revisor

Ulrika Lindén

Förtroendevald revisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anita Johnsson och Gunnar Gedda.

Styrelsearbetet

Vid årsstämman i november 2021 valde föreningen en ny ordförande, Daniel Kovac, då tidigare ordförande Bengt-Åke Johnsson av sagt sig uppdraget. En styrelsemedlem, Maj-Britt Vilhelmsson, avled hastigt och oväntat den 12 december 2022. Michaela Brunzel Lindén gick därmed in som ordinarie medlem i styrelsen för resten av verksamhetsåret från att ha varit suppleant. Formellt skedde detta i och med styrelsemötet den 19 januari 2022. Föreningen skänkte en gåva till Barncancerfonden för att hedra Maj-Britts minne.

Daniel Kovac har också valts till ordförande i Samfällighetsföreningen Glimten. Älvkvarnsbyn representeras där även av Gunnar Gedda.

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	1 592 902	1 592 897	1 579 540	1 512 780
Resultat efter finansiella poster	346 645	368 088	303 906	-1 659 849
Soliditet (%)	34,10	32,85	31,44	30,87
Driftskostnad kr per kvm	240	230	215	246
Räntekostnad kr per kvm	88	85	112	121
Lån kr per kvm	7 542	7 704	7 847	7 637

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	6 805 000	600 000	589 609
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:			
Avsättning till underhållsfond		300 000	-300 000
Årets resultat			346 645
Belopp vid årets utgång	6 805 000	900 000	636 254

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat 289 609

Årets resultat 346 645

636 254

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond 300 000

Balanseras i ny räkning 336 254

636 254

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

RESULTATRÄKNING

		2021-09-01	2020-09-01
	Not	2022-08-31	2021-08-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 592 902	1 592 897
Övriga rörelseintäkter	3	6 489	6 623
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 599 391	1 599 520
Rörelsekostnader	5		
Drifts- och fastighetskostnader	4,5,6	-717 932	-725 112
Övriga externa kostnader		-71 805	-61 055
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-282 181	-269 978
Summa rörelsekostnader		-1 071 918	-1 056 145
Rörelseresultat		527 473	543 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter		4 398	2 934
Räntekostnader		-185 226	-178 221
Summa finansiella poster		-180 828	-175 287
Resultat efter finansiella poster		346 645	368 088
Årets resultat		346 645	368 088

BALANSRÄKNING

2022-08-31

2021-08-31

Not

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	23 066 180	22 901 260
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		23 066 180	22 901 260

Summa anläggningstillgångar

23 066 180

22 901 260

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		11 586	1 868
Övriga fordringar		25 003	14 935
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		73 835	28 799
Summa kortfristiga fordringar		110 424	45 602

Kassa och bank

Kassa och bank		1 282 043	1 384 837
Summa kassa och bank		1 282 043	1 384 837

Summa omsättningstillgångar

1 392 467

1 430 439

SUMMA TILLGÅNGAR

24 458 647

24 331 699

BALANSRÄKNING

2022-08-31

2021-08-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	6 805 000	6 805 000
Underhållsfond	900 000	600 000
Summa bundet eget kapital	7 705 000	7 405 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	289 609	221 520
Årets resultat	346 645	368 088
Summa fritt eget kapital	636 254	589 608

Summa eget kapital

8 341 254

7 994 608

Långfristiga skulder

9

Övriga skulder till kreditinstitut	15 516 250	15 816 250
Summa långfristiga skulder	15 516 250	15 816 250

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	300 000	300 000
Leverantörsskulder	88 579	35 754
Skatteskulder	12 847	9 227
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	199 717	175 860
Summa kortfristiga skulder	601 143	520 841

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

24 458 647

24 331 699

NOTER**Not 1 Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

*Materiella anläggningstillgångar*Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader och mark	Antal år
	10 - 100
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2021/2022	2020/2021
Årsavgifter bostäder	1 410 252	1 410 252
Årsavgifter garage	84 178	84 173
Tele 2 paket	91 872	91 872
Bostadsrättsförsäkring	6 600	6 600
	<u>1 592 902</u>	<u>1 592 897</u>

Not 3 Övriga intäkter	2021/2022	2020/2021
Övrigt	6 489	6 623

Not 4 Driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkring	47 134	46 105
Tele 2 paket	111 111	110 259
Vatten	68 828	58 787
El	27 915	20 265
Fjärrvärme	191 466	193 828
Sophantering	34 094	30 619
Avgift till samfälligheten	8 671	6 501
Övrigt	13 242	14 770
	<u>502 461</u>	<u>481 134</u>

Not 5 Underhåll	2021/2022	2020/2021
Löpande underhåll	97 893	129 329
	<u>97 893</u>	<u>129 329</u>

NOTER

Not 6	Fastighetsskatt	2021/2022	2020/2021
	<i>Revisionsorganet 1</i>		
	Fastighetsskatt	117 578	114 650
		<u>117 578</u>	<u>114 650</u>

Föreningen taxeras för 10 småhus, 12 lägenheter samt 1 lokal avseende garagen.

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2022-08-31	2021-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 053 745	26 053 745
	Inköp	447 101	0
	Utgående anskaffningsvärden	<u>26 500 846</u>	<u>26 053 745</u>
	Ingående avskrivningar	-3 152 485	-2 882 507
	Årets avskrivningar	-282 181	-269 978
	Utgående avskrivningar	<u>-3 434 666</u>	<u>-3 152 485</u>
	Redovisat värde	<u>23 066 180</u>	<u>22 901 260</u>

Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-08-31	2021-08-31
	Ingående anskaffningsvärden	46 875	46 875
	Utgående anskaffningsvärden	<u>46 875</u>	<u>46 875</u>
	Ingående avskrivningar	-46 875	-46 875
	Utgående avskrivningar	<u>-46 875</u>	<u>-46 875</u>
	Redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9	Långfristiga skulder	2022-08-31	2021-08-31
	Förfaller senare än 5 år	14 316 250	14 616 250
	Långgivare	Löptid	Ränta
	SEB	2026-01-28	1,28%
			2 548 000
	SEB	2022-09-28	0,87%
			642 250
	SEB	2025-06-28	1,00%
			4 908 000
	SEB	2024-06-28	0,96%
			2 673 000
	SEB	2023-06-28	2,97%
			5 045 000
	Avgår kortfristig del		-300 000
			<u>-300 000</u>
			<u>15 516 250</u>
			<u>15 816 250</u>

Bostadsrättsföreningen Älvkvarnsbyn

Org.nr. 716438-5077

NOTER

Not 10	Upplupna kostnader och förutbetalda	2022-08-31	2021-08-31
	Förutbetalda avgifter och hyror	127 911	126 800
	Upplupna räntekostnader	45 256	30 157
	Övriga upplupna kostnader	26 550	18 903
		<u>199 717</u>	<u>175 860</u>

Övriga noter

Not 11	Ställda säkerheter	2022-08-31	2021-08-31
	Fastighetsinteckningar	18 195 000	18 195 000

Not 12 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Helsingborg 2022-10-25

Daniel Kovac
Ordförande

Ulrika Homander

Inga-Lena Bengtsson

Lars-Göran Åkesson

Michaela Brunzel Lindén

Jorma Homander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 2022.

Anette Olsson
Auktoriserad revisorUlrika Lindén
Förtroendevald revisor