

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Åkeslätt

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 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 2040.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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 1982-12-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1984-01-11 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-15 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Halmstad.

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

Styrelsen

Leif Sture Christer Alfredsson	Ordförande
Bengt Gunnar Bengtsson	Ledamot
Jörgen Folkesson	Ledamot
Claes-Axel Erling Karlsson	Ledamot
Ann-Catrine Loggarfve	Ledamot

Gabriella Fransson	Suppleant
Lena Larsson	Suppleant
Erik Sternheden	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Andreas Johansson	Ordinarie Extern	KPMG
Agnet Lindberg	Ordinarie Intern	Suppleant

Valberedning

Paulina Lind Andersson
Monika Lövdahl

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-12-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fyllinge 20:395	1984	Halmstad
Fyllinge 20:396	1984	Halmstad
Fyllinge 20:397	1984	Halmstad

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

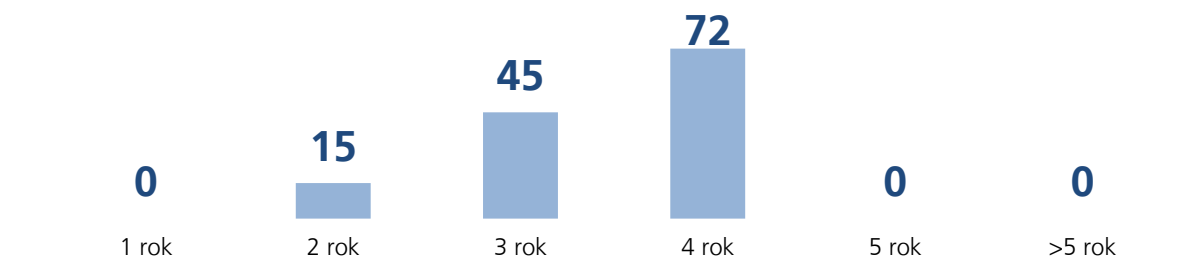
Fastigheterna bebyggdes 1983 och består av 33 flerbostadshus.
Fastigheternas värdeår är 1984.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 11 138 m², varav 10 454 m² utgör boyta och 684 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 132 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gäddvägen 81

Kommentar

Kvarterslokal

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Laga sprickor i fasader	2021 - 2023	Behov finnes
Ser över hårdlagda ytor	2019 - 2022	Pågående
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av taktegel	2023-2026	Enligt UH plan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Crendo
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
TV	Viasat
Fiberanslutning	Halmstads stadsnät

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmuntrar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningens ekonomi

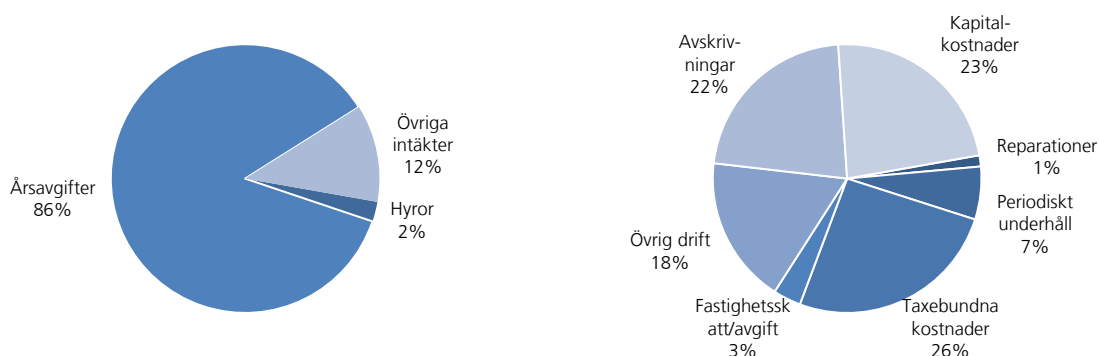
Föreningens ekonomi är god och enligt plan skall den vara fortsatt god under de närmaste åren. Under 2021 löste vi ett lån på 2 miljoner kronor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2026.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022	2020-2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	7 455 973	5 730 202
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	9 146 253	9 142 772
Finansiella intäkter	589	108
Minskning kortfristiga fordringar	93 771	0
	9 240 613	9 142 880
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 639 442	5 287 228
Finansiella kostnader	1 544 237	1 599 252
Ökning av materiella anläggningstillgångar	231 250	209 038
Ökning av kortfristiga fordringar	0	149 606
Minskning av långfristiga skulder	2 139 762	97 544
Minskning av kortfristiga skulder	181 516	74 441
	7 736 207	7 417 109
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	8 730 379	7 455 973
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	1 274 406	1 725 771

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fortsatta asfaltsförbättringar under året. Installerat 8 laddplatser för elbilar. Renovering av kök, toalett och sammanträdesrum i kvartershuset.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 132 st

Överlåtelse under året: 11 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 182

Tillkommande medlemmar: 24

Avgående medlemmar: 21

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 185

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	747	747	747	747
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 447	5 650	5 659	5 671
Elkostnad/m ² totalyta	9	10	5	6
Värmekostnad/m ² totalyta	92	91	85	84
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	28	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	139	144	147	145
Soliditet (%)	13	10	9	7
Resultat efter finansiella poster (tkr)	2 492	767	1 174	2 428
Nettoomsättning (tkr)	9 145	9 135	9 142	9 140

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 10 454 m² bostäder och 684 m² lokaler.

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	1 440 932	0	0	1 440 932
Fond för yttre underhåll	3 444 238	532 850	-2 029 304	4 940 692
S:a bundet eget kapital	4 885 170	532 850	-2 029 304	6 381 624
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 681 835	-532 850	2 796 009	-581 324
Årets resultat	2 491 692	2 491 692	-766 705	766 705
S:a fritt eget kapital	4 173 528	1 958 842	2 029 304	185 381
S:a eget kapital	9 058 698	2 491 692	0	6 567 005

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	2 491 692
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 214 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-532 850
summa balanserat resultat	4 173 527

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-1 950 000
att i ny räkning överförs	2 223 527

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	9 144 880	9 135 313
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 374	7 459
Summa rörelseintäkter		9 146 253	9 142 772
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-3 110 207	-4 803 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-412 762	-375 439
Personalkostnader	Not 6	-116 473	-108 554
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 400 708	-1 489 694
Jämförelsestörande poster		-70 764	0
Summa rörelsekostnader		-5 110 914	-6 776 923
RÖRELSERESULTAT		4 035 340	2 365 849
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		589	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 544 237	-1 599 252
Summa finansiella poster		-1 543 648	-1 599 144
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 491 692	766 705
ÅRETS RESULTAT		2 491 692	766 705

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8, 14	58 414 968	59 886 440
Pågående byggnation	Not 9	461 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 876 218	59 886 440
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 876 218	59 886 440
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		2 415	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	8 836 753	7 541 628
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	82 474	199 385
Summa kortfristiga fordringar		8 921 642	7 741 013
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 281	4 275
Summa kassa och bank		4 281	4 275
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 925 923	7 745 288
SUMMA TILLGÅNGAR		67 802 141	67 631 727

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 440 932	1 440 932
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 444 238	4 940 692
Summa bundet eget kapital		4 885 170	6 381 624
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		1 681 835	-581 324
Årets resultat		2 491 692	766 705
Summa ansamlad förlust		4 173 528	185 381
SUMMA EGET KAPITAL		9 058 698	6 567 005
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	17 334 131	57 298 269
Summa långfristiga skulder		17 334 131	57 298 269
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	39 964 176	2 139 800
Leverantörsskulder		154 753	310 563
Övriga skulder		27 403	33 450
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 262 980	1 282 640
Summa kortfristiga skulder		41 409 312	3 766 453
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 802 141	67 631 727

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Årsavgifter och hyror aviserar 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 årsboksutet. 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. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021-2022	2020-2021
Stomme och grund	100 år	100 år
Yttertak	42 år	42 år
Fasad/balkonger	10 år	10 år
Fönster/dörrar och portar	37-40 år	37-40 år
Stomkomplettering förening	10 år	10 år
Stomkomplettering medlem	25 år	25 år
Stamledningar VA	50 år	50 år
Värmesystem	32 år	32 år
Luftbehandlingssystem	33 år	33 år
Fastighetsel inkl. svagström	50 år	50 år
Sekundärbyggnader	25 år	25 år
Utemiljö allmänt	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021-2022	2020-2021
Årsavgifter	7 856 582	7 856 582
Hyrer garage	218 205	219 050
Kabel-TV intäkter	246 480	246 480
Värmeintäkter	809 387	809 387
Gemensamhetslokal	0	3 600
Överlåtelse/pantsättning	14 007	0
Öresutjämning	219	215
	9 144 880	9 135 313

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Övriga intäkter	1 374	7 459
		1 374	7 459
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 730	0
	Fastighetsskötsel beställning	97 322	107 745
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 671	16 393
	Snöröjning/sandning	60 969	72 888
	Myndighetstillsyn	21 423	1 120
	Gemensamma utrymmen	30 030	74 557
	Soppantering	0	8 214
	Gård	4 491	9 683
	Serviceavtal	9 593	2 859
	Förbrukningsmateriel	27 950	24 710
	Störningsjour och larm	12 305	0
	Brandskydd	359	0
	Fordon	6 612	4 294
		325 455	322 462
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 729	7 098
	Gemensamma utrymmen	0	1 836
	Entré/trapphus	1 835	0
	Lås	883	289
	VVS	29 503	0
	Ventilation	8 788	1 500
	Elinstallationer	739	13 789
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 472	15 597
	Tak	6 839	0
	Mark/gård/utemiljö	4 072	0
	Garage/parkering	23 994	8 734
	Skador/klotter/skadegörelse	0	19 412
	Vattenskada	0	72 619
		89 854	140 874
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	227 873	1 515 732
	Mark/gård/utemiljö	197 074	513 572
		424 947	2 029 304
	Taxebundna kostnader		
	El	101 656	109 292
	Värme	1 025 903	1 016 569
	Vatten	262 735	273 196
	Sophämtning/renhållning	324 576	344 515
		1 714 870	1 743 572
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	145 072	166 645
	Kabel-TV	186 120	186 120
		331 192	352 765
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	223 888	214 258
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 110 207	4 803 235

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	7 501	5 526
	Tele- och datakommunikation	17 568	10 197
	Juridiska åtgärder	3 438	15 469
	Inkassering avgift/hyra	515	0
	Revisionsarvode extern revisor	32 750	32 750
	Föreningskostnader	19 201	14 813
	Styrelseomkostnader	0	3 785
	Fritids- och trivselkostnader	5 147	1 205
	Förvaltningsarvode	246 031	242 580
	Administration	51 113	8 333
	Korttidsinventarier	8 430	13 168
	Konsultarvode	12 528	19 163
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 540	8 450
		412 762	375 439
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	98 675	91 575
	Kostnadsersättningar	55	352
	Sociala kostnader	17 743	16 058
	Övriga personalkostnader	0	569
		116 473	108 554
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Stomme och grund K3	556 267	556 267
	Yttertak K3	53 889	53 889
	Fönster/dörrar och portar K3	0	84 110
	Stomkomplettering förening K3	22 596	22 596
	Stomkomplettering medlem K3	253 288	253 288
	Stamledningar VA K3	56 584	56 584
	Värmesystem K3	62 500	62 500
	Fastighetsel inkl. svagström K3	96 192	96 192
	Sekundärbyggnader K3	262 387	262 387
	Utemiljö allmänt K3	37 005	41 882
		1 400 708	1 489 694
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust avyttring utemiljö K3	70 764	0
		70 764	0

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	89 543 963	89 334 925
	Nyanskaffningar	-230 000	209 038
	Utgående anskaffningsvärde	89 313 963	89 543 963
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-29 657 523	-28 167 829
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 400 708	-1 489 694
	Utgående avskrivning enligt plan	-31 058 231	-29 657 523
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 414 968	59 886 440
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	2 676 700	2 676 700
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	95 182 000	95 182 000
	Taxeringsvärde mark	39 785 000	39 785 000
		134 967 000	134 967 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	132 797 000	132 797 000
	Lokaler	2 170 000	2 170 000
		134 967 000	134 967 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-06-30	2021-06-30
	Under året nedlagda kostnader laddstolpar	461 250	0
		461 250	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-06-30	2021-06-30
	Skattekonto	28 307	790
	Skattefordran	78 799	88 429
	Klientmedel hos SBC	7 676 097	7 451 698
	Fordringar kreditfakturor	3 549	711
	Räntekonto hos SBC	1 050 001	0
		8 836 753	7 541 628
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	Försäkring	73 011	72 061
	Kabel-TV	0	46 530
	Anticimex	9 463	8 733
	Länsförsäkringar Halland	0	72 061
		82 474	199 385

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-2022	2020-2021
	Vid årets början	4 940 692	4 845 898
	Reservering enligt stadgar	532 850	1 327 363
	Reservering enligt plan	0	0
	lanspråktagande	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 029 304	-1 232 569
	Vid årets slut	3 444 238	4 940 692

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	2,860 %	20 000 000	20 000 000	2023-06-21
	Swedbank	1,310 %	12 605 969	12 745 731	2028-04-25
	Swedbank	3,830 %	19 814 776	19 814 776	2023-04-27
	Swedbank	0,890 %	0	2 000 000	Rörligt
	Swedbank	0,900 %	4 877 562	4 877 562	2024-03-25
	Summa skulder till kreditinstitut		57 298 307	59 438 069	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 964 176	-2 139 800	
			17 334 131	57 298 269	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 551 307 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 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-06-30	2021-06-30
	Fastighetsinteckningar	69 000 000	69 000 000

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-06-30	2021-06-30
	El	25 668	19 098
	Värme	157 053	145 128
	Vatten	23 854	23 929
	Sophämtning	26 478	27 438
	Extern revisor	30 000	30 000
	Arvoden	0	2 500
	Sociala avgifter	0	600
	Ränta	258 317	275 163
	Avgifter och hyror	741 610	758 784
		1 262 980	1 282 640

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Lagning av sprickor i fasad samt tvättning och målning där behov finnes. Vi planerar för byte av taktegel succesivt mellan åren 2023 - 2026.

Styrelsens underskrifter

Halmstad den / 2022

Leif Sture Christer Alfredsson
Ordförande

Bengt Gunnar Bengtsson
Ledamot

Jörgen Folkesson
Ledamot

Claes-Axel Erling Karlsson
Ledamot

Ann-Catrine Loggarfve
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022

KPMG AB
Andreas Johansson
Auktoriserad revisor

Agneta Lindberg
Förtroendevald revisor