

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kungsporten

769636-5894
Räkenskapsåret

2022



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kungsporten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens fjärde verksamhetsår.

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt 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 medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Kungälv kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheten Bastionen 1 i Kungälv kommun.

På föreningens fastighet finns två flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 139 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 9372 m², Föreningen disponerar över 76 parkeringsplatser varav åtta för MC.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det gemensamhetslokal/övernattningsrum, utrymme för källsortering av sopor, sopsugsanläggning, porttelefon, cykel- och barnvagnsrum, städtrum, fastighets- och rullstolsförråd, kabel för bredband med telefoni och TV, varmvattenmätare och extra lägenhetsförråd för uthyrning. I fastigheten finns det även undercentraler fjärrvärme och vatten, elcentraler/elrum, fläktrum, telerum, tio hissar, hisschakt, entréer, trapphus och postboxar.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende garageinfart, brandluckor, stuprör, dränerings- och dagvattenledning, inom kommunens intilliggande fastighet utgörande allmän platsmark i detaljplan. Fastigheten belastas av nyttjanderätt till förmån för Kungälv kommun avseende avfallstransport för sopsugsanläggning.

Avsättning till yttre fond

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande minst 30 kr/m² boarea för föreningens hus.

Genomförda åtgärder

Föreningen har under året ansökt om byggnadslov för inglasning av 33 balkonger. Vi har fått avslag på vår ansökan, men överklagat beslutet till Länsstyrelsen.

Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond. Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt utifrån debitering av individuell mätning av faktisk förbrukning av varmvatten.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) varit oförändrade. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten och el (som debiteras efter förbrukning) är 658 kronor/ m². Kostnaden för varmvatten har debiterats med 61 kr/ m³. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna med 13% från och med 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

Fastighetsavgift/fastighetskatt

Byggnaderna färdigställdes 21 september 2021 och har åsatts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2036 utgår full fastighetsavgift.

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB för ekonomisk förvaltning. Föreningen har tecknat avtal med JM AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 120 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen beslutade om en höjning av årsavgifter med 3% från 1 juli 2022.

Vi har haft ett antal inbrott i garage och förrådsutrymmen.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 2 500 000 kronor (noll kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 11.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 536 030 000 kr.

Styrelsen har låtit genomföra stadgeenlig besiktning av föreningens hus och föreningens övriga tillgångar genom föreningens förvaltare.

Under året har 14 (13) bostadsrätter överlåtits. Styrelsen har under året medgivit att fyra (tre) lägenheter upplåtits i andra hand.

Nya väsentliga avtal

Inga nya avtal har ingåtts under verksamhetsåret.

Planerad verksamhet för kommande år

Tvåårs garantibesiktning kommer genomföras under maj månad. Tak i garaget kommer att målas om under sommaren. Nytt avtal kommer att tecknas för teknisk förvaltning under 2023 och senare även för ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 205.

Styrelse

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 23 november 2022 haft följande sammansättning:

Lennart Kurlberg	Ledamot	Ordförande
Anneli Soppi	Ledamot	
Matthew Williams-Morley	Ledamot	
Roger Gustafson	Ledamot	
Jesper Ericson	Ledamot	
Helene Stakkestad	Suppleant	
Martin Johansson	Suppleant	
Anders Ekbohm	Suppleant	
Therese Dalsgaard	Suppleant	

Vid den extra föreningsstämman avgick Karina Jessina och Nathalie Sadeghi.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 15 (fem) st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring inklusive rättsskyddsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg-Hansa.

Revisorer

Ernst & Young

Ordinarie Arvid Andersson Huvudansvarig

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 augusti 2018.

Nyckeltal

	2022	2021
Nettoomsättning tkr	7 370	326
Resultat efter finansiella poster tk	-860	326
Soliditet %	76	75
Årsavgift per m ² boarea	627	
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea kr	56 887	57 195
Lån per m ² boarea kr	13 738	13 871
Genomsnittlig skuldränta %	1,51	1,33
Fastighetens belåningsgrad %	24	24

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde på fastigheten.

Förändring av eget kapital

	<u>Medlemsinsatser</u>		Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift			
Belopp vid årets ingång	235 748 000	170 282 000			326 345
Disposition av fg års resultat			77 030	249 315	-326 345
Årets resultat					-859 683
Belopp vid årets utgång	235 748 000	170 282 000	77 030	249 315	-859 683

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	249 315
Årets resultat	-859 683

Totalt **-610 368**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond, stadgeenlig reservering (minimum)	281 160
Balanseras i ny räkning	-891 528

Totalt **-610 368**

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkningen för föregående år speglar perioden 31 december till och med 31 december 2021.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	7 369 855	0
Övriga rörelseintäkter	3	51 783	326 345
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-2 595 597	0
Övriga externa kostnader	5	-729 308	0
Personalkostnader	6	-122 450	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 886 036	0
Summa rörelsekostnader		-6 333 391	0
Rörelseresultat		1 088 247	326 345
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 194	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 949 124	0
Summa finansiella poster		-1 947 930	0
Årets resultat		-859 683	326 345

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	533 143 964	536 030 000
Pågående nyanläggningar	8, 14	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		533 143 964	536 030 000
Summa anläggningstillgångar		533 143 964	536 030 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		41 041	10 789
Övriga fordringar	9	770 944	2 376 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 023	175 362
Summa kortfristiga fordringar		968 008	2 562 414
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		150 242	151 195
Summa kassa och bank		150 242	151 195
Summa omsättningstillgångar		1 118 250	2 713 609
SUMMA TILLGÅNGAR		534 262 214	538 743 609

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		406 030 000	406 030 000
Fond för yttre underhåll		77 030	0
Summa bundet eget kapital		406 107 030	406 030 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		249 315	0
Årets resultat		-859 683	326 345
Summa fritt eget kapital		-610 368	326 345
Summa eget kapital		405 496 662	406 356 345
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	99 500 000	101 500 000
Summa långfristiga skulder		99 500 000	101 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 14	28 000 000	28 500 000
Leverantörsskulder		39 085	0
Skuld till entreprenör		0	1 423 248
Skatteskulder		96 000	24 000
Övriga skulder	12	22	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	1 130 445	940 016
Summa kortfristiga skulder		29 265 552	30 887 264
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		534 262 214	538 743 609

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Avskrivningarna påbörjas efter avräkningsdagen.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 120 år

Övrigt

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	5 880 310	0
Hyror lokaler	28 380	0
Hyror garage och parkeringsplatser	876 967	0
Bredband	366 960	0
Vatten	180 693	0
Övernattningsslägenhet	12 250	0
Andrahandsuthyrning	11 672	0
Övriga intäkter	12 623	0
	7 369 855	0

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Intäkt från entreprenör	0	326 345
Försäkringsersättning	51 783	0
	51 783	326 345

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Reparationer och underhåll	116 737	0
El	475 883	0
Värme	626 226	0
Vatten	544 119	0
Avfall	338 732	0
Bredband	338 946	0
Försäkring	82 955	0
Fastighetskatt	72 000	0
Öresavrundning	-1	0
	2 595 597	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	24 634	0
Ekonomisk förvaltning	195 344	0
Teknisk förvaltning	450 000	0
Bankkostnader	4 029	0
Itkostnader	13 180	0
Möteskostnader	8 375	0
Konsultkostnader	8 250	0
Serviceavtal	24 558	0
Övriga kostnader	937	0
Öresavrundning	1	0
	729 308	0

Not 6 Styrelsearvoden

	2022	2021
Styrelsearvoden	96 536	0
Sociala kostnader	25 914	0
	122 450	0

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	536 030 000	0
Omklassificeringar	0	536 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	536 030 000	536 030 000
Årets avskrivningar	-2 886 036	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 886 036	0
Utgående redovisat värde	533 143 964	536 030 000
Taxeringsvärden byggnader	209 200 000	0
Taxeringsvärden mark	42 000 000	5 880 000
	251 200 000	5 880 000
Bokfört värde byggnader	343 437 480	346 323 516
Bokfört värde mark	189 706 484	189 706 484
	533 143 964	536 030 000

Not 8 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	322 000 000
Inköp	0	214 030 000
Omklassificeringar	0	-536 030 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Handelsbanken klientmedelskonto	746 591	2 372 754
Skattekonto	24 353	809
Kundfordringar hos intresseföretag	0	0
Övriga fordringar	0	2 700
	770 944	2 376 263

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten		101 614
Mätkostnad	14 928	2 831
Porttelefoni	0	385
Bredband	61 026	57 246
Försäkring	13 947	13 286
Hemsida	497	0
Teknisk förvaltning	65 625	0
	156 023	175 362

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långgivare Ränta Datum för ränteändring		
Nordea 2,14% 2023-11-20	25 500 000	26 000 000
Nordea 1,23% 2024-11-20	25 500 000	26 000 000
Nordea 1,50% 2026-11-18	25 500 000	26 000 000
Nordea 1,63% 2027-11-17	25 500 000	26 000 000
Nordea 1,83% 2029-11-21	25 500 000	26 000 000
	127 500 000	130 000 000
Avgår kortfristig del, lån som förfaller 2023	25 500 000	
Avgår kortfristig del, amortering under 2023	2 500 000	

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller till betalning inom ett år efter balansdagen, och där föreningen inte har en ovillkorlig rätt till förlängd kredit, som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi ett lån som med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 25 500 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens hypotekslån är långsiktiga.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 115 000 000 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	22	0
	22	0

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	238 885	202 095
Tillgodo (skuld hyresgäst)	26 659	15 469
Förutbetalda hyresintäkter	673 373	607 866
Revisionsarvode	29 750	46 000
Vattenkostnad	0	35 092
Kostnad porttelefoni	0	4 100
Jourkostnad	0	4 282
Kostnad bredband	0	25 112
El	71 233	0
Värme	90 545	0
	1 130 445	940 016

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	130 000 000	130 000 000
	130 000 000	130 000 000

Bostadsrättsföreningen Kungsporten

Kungälv den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Lennart Kurlberg
Ordförande

Anneli Soppi
Ledamot

Matthew Williams-Morley
Ledamot

Roger Gustafsson
Ledamot

Jesper Ericsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Arvid Andersson
Auktoriserad revisor