

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Bollen får härmed avge redovisning för
föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1989 på fastigheten Bollen 11 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Idrottsgatan 2, Trollebergsvägen 37 och Rådmansgatan 1 i Lund.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	9	599
2.5	3	250
3	12	1 016
3.5	2	217
4	1	122
4.5	2	241
	29	2 457

Samtliga lägenheter har en parkeringsplats i föreningens garage.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 maj 2022, varvid 14 röstberättigade medlemmar var representerade.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Namn	Roll	Vald till stämman
Per Hansson	Ordförande	2024
Viktoria Klingenfors	Vice ordförande	2023
Jessica Nilsson	Sekreterare	2023
Kerstin Hardgren	Kassör	2024
Martin Strandberg	Suppleant	2023
Ingegärd Lind	Suppleant	2024

Föreningens firma tecknas av styrelsen eller av två ledamöter i förening.

Av föreningen vald revisor har varit Baker Tilly Saxos KB

Vid årets slut bestod valberedningen av Birgitta Rönn, sammankallande, och Anette Wångmar.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
ComHem	kabel-TV
Bredband 2	bredband
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning
Eways	laddning elbilar
Garantistäd	trappstädning
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder. Åtgärden att renovera hissarna, som skulle ha vidtagits enligt underhållsplanen, har skjutits på framtiden eftersom hissarna fortfarande bedömts vara i gott skick.

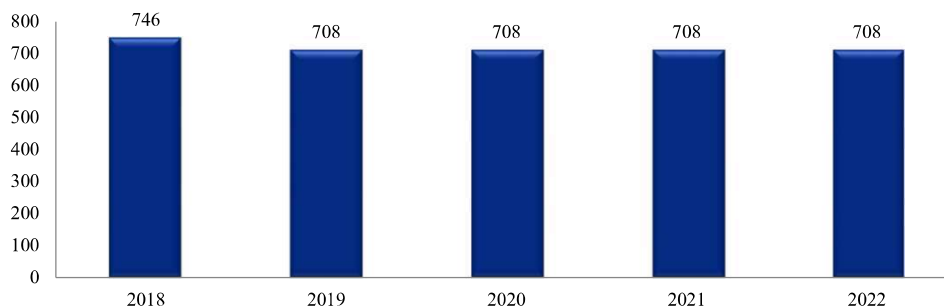
Under året har en ny energideklaration tagits fram och styrelsen planerar att genomföra en granskning av fastigheten. Med dessa rapporter som underlag ska sedan underhållsplanen uppdateras.

Den uppdaterade underhållsplanen kan därefter läggas till grund för en flerårsbudget för att få en uppfattning om vilka kostnader föreningen kommer att ha under de närmaste åren. Behovet av en flerårsbudget beror också på den osäkra kostnadsutvecklingen när det gäller olika konsumtionsavgifter och den generella ökningen av låneräntorna.

I maj 2022 beslutade föreningsstämman att styrelsen skulle arbeta vidare med ett förslag om att inreda ett gym i föreningens gemensamhetslokal. Vissa mindre åtgärder har vidtagits, men därefter har frågan bordlagts med hänsyn till den osäkra ekonomiska situationen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 708 kr/m² bostadslägenhetsyta.



Under året har 406 000 kr betalats ut till föreningen som bidrag till kostnaderna för laddningsstolparna i garaget. Den höga kostnaden för installationen av dem i förra årets årsredovisning motsvaras således av en inkomst under detta år.

Under året har kostnaderna för gemensam elförbrukning ökat, liksom kostnaden för vissa andra konsumtionsavgifter. Kostnaden för uppvärmning (fjärrvärme) har blivit lägre än budgeterat. Inför nästa år är osäkerheten om nivån på kostnaderna för el stor och en ökning av kostnaderna för fjärrvärme har aviserats.

Föreningen har lämnat fullmakt till HSB att upphandla el för gemensam förbrukning tillsammans med andra föreningar och avtal har ingåtts med Vattenfall AB. Avtalet gäller från och med den 1 januari 2023 och förväntas innebära en lägre kostnad för föreningens gemensamma elektricitet än vi hade kunnat uppnå på annat sätt.

Vid föreningsstämman i maj 2022 beslutades att styrelsen skulle gå vidare med ett förslag om att genomföra gemensamt elavtal för samtliga medlemmar, som omfattar deras privata förbrukning. Arbetet med att undersöka förutsättningarna för detta pågår inom styrelsen.

De ökade konsumtionsavgifterna innebar att styrelsen, efter att ha tagit fram budget för år 2023, beslutade att höja avgifterna med 2 procent från och med den 1 januari 2023. Till beslutet bidrog även att räntekostnaderna för det lån som ska läggas om i oktober 2023 förväntas bli högre än för närvarande. Eftersom föreningen har förhållandevis mycket medel på konto i bank är det styrelsens avsikt att, om möjligt, göra en extra amortering i samband med att lånet omförhandlas.

Kostnadsökningarna har även lett till att styrelsen beslutat om höjda avgifter för att ladda elbilar vid laddningsstolparna i garaget, från 3 kr/kWh till 4 kr/kWh (bedömt självkostnadspris). Den höjningen träder i kraft först den 1 april 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	40
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	40

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 3 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 937	1 936	1 935	1 934
Resultat efter finansiella poster, tkr	815	-387	253	584
Eget kapital, tkr	11 956	11 141	11 528	11 274
Taxeringsvärde, tkr	55 000	39 600	39 600	39 600
-varav byggnad, tkr	30 000	22 400	22 400	22 400
Soliditet, %	48%	44%	46%	45%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	708	708	708	708
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	5 247	5 305	5 397	5 506
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	57	58	65	74
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	23%	33%	33%	34%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	67	48	48	37
Ianspr. tagande underhållsfond/m ² byggn	0	366	70	0
Avskrivning/m ² byggnadsyta	113	113	113	113

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	3 135 150	0	5 346 580	3 046 038	-386 819	11 140 949
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-386 819	386 819	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			165 000	-165 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Årets resultat					814 900	814 900
Belopp vid årets utgång	3 135 150	0	5 511 580	2 494 219	814 900	11 955 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 659 219
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-165 000
Årets resultat	814 900
Summa till stämmans förfogande	3 309 118

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	3 309 118
-------------------------	-----------

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 936 781	1 936 431
Övriga rörelseintäkter	Not 3	406 414	3 402
Summa rörelseintäkter		2 343 195	1 939 833
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 044 061	-1 842 899
Övriga externa kostnader	Not 5	-33 283	-27 353
Personalkostnader	Not 6	-32 755	-37 233
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-277 310	-277 310
Summa rörelsekostnader		-1 387 409	-2 184 795
Rörelseresultat		955 786	-244 962
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140 886	-141 857
Summa finansiella poster		-140 886	-141 857
Årets resultat		814 900	-386 819

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8

21 993 694

22 271 004

Summa materiella anläggningstillgångar

21 993 694

22 271 004

Summa anläggningstillgångar

21 993 694

22 271 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

Not 9

163 693

165 796

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 10

21 213

18 700

Summa kortfristiga fordringar

184 906

184 496

Kassa och bank

Not 11

2 975 368

2 841 779

Summa kassa och bank

2 975 368

2 841 779

Summa omsättningstillgångar

3 160 274

3 026 275

Summa tillgångar

25 153 968

25 297 279

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
---------------	------------	------------

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 135 150	3 135 150
Fond för yttre underhåll	5 511 580	5 346 580
Summa bundet eget kapital	8 646 730	8 481 730

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 494 219	3 046 038
Årets resultat	814 900	-386 819
Summa fritt eget kapital	3 309 119	2 659 219

Summa eget kapital

11 955 849	11 140 949
-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	9 271 595	12 820 639
Summa långfristiga skulder		9 271 595	12 820 639

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 621 428	214 572
Leverantörsskulder		60 440	878 141
Skatteskulder		4 165	3 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	7 273	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	233 219	239 101
Summa kortfristiga skulder		3 926 524	1 335 691

Summa skulder

13 198 119	14 156 330
-------------------	-------------------

Summa eget kapital och skulder

25 153 968	25 297 279
-------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	100 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 740 756	1 740 756
	Hysesintäkt garage och bilplatser	192 643	191 400
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 382	4 275
		1 936 781	1 936 431
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	406 414	3 402
		406 414	3 402
Not 4	Driftkostnader		
	Reparationer	-103 084	-92 413
	El	-219 238	-139 705
	Uppvärmning	-276 619	-286 611
	Vatten	-79 022	-76 475
	Renhållning	-48 441	-45 399
	TV, bredband, iptelefoni	-83 877	-82 323
	Serviceavtal	0	-1 153
	Hissar serviceavtal & besiktning	-20 600	-22 205
	Förvaltningskostnader	-138 131	-127 481
	Försäkringar	-30 998	-28 214
	Fastighetsskatt	-44 051	-42 311
	Periodiskt underhåll	0	-898 610
		-1 044 061	-1 842 899
	Specifikation till periodiskt underhåll		
	Underhåll installationer	0	-126 785
	Underhåll övrigt	0	-771 825
		0	-898 610
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-11 454	-11 079
	Övriga förvaltningskostnader	-12 602	-10 130
	Kostnader överlåtelse och panter	-6 227	-5 295
	Föreningsverksamhet	-3 000	-750
	Kontorsutrustning och -material	0	-100
		-33 283	-27 353
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	Inga	Inga
	Arvode till styrelsen	-26 930	-29 000
	Sociala avgifter	-5 825	-8 233
		-32 755	-37 233
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-277 310	-277 310
		-277 310	-277 310

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	27 731 150	27 731 150			
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 095 000	1 095 000			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	77 750	77 750			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 903 900	28 903 900			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-6 555 146	-6 277 836			
	Årets avskrivningar byggnader	-277 310	-277 310			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-77 750	-77 750			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-6 910 206	-6 632 896			
	Utgående redovisat värde	21 993 694	22 271 004			
	Redovisade värden byggnader	20 898 694	21 176 004			
	Redovisade värden mark	1 095 000	1 095 000			
	Fastighetsbeteckning:	Bollen 11				
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus	1989	30 000 000	25 000 000	55 000 000	39 600 000
			30 000 000	25 000 000	55 000 000	39 600 000
	Ställda säkerheter				2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckning				25 691 000	25 691 000
	Summa ställda säkerheter				25 691 000	25 691 000
Not 9	Övriga fordringar					
	Moms				162 089	162 400
	Skattekonto				1 604	3 396
					163 693	165 796
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetald försäkring				8 029	6 911
	Förutbetald kabel-TV och bredband				13 184	11 789
					21 213	18 700
Not 11	Kassa och bank					
	Handelsbanken				2 975 368	2 841 779
					2 975 368	2 841 779

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek		1,10%	2025-01-30	5 273 035	75 996
Stadshypotek		0,67%	2023-10-30	3 479 240	6 940
Stadshypotek		1,25%	2026-10-30	4 140 748	59 252
				12 893 023	142 188

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 271 595**

Nästa års amortering av långfristig skuld 142 188

Lån som ska konverteras inom ett år 3 479 240

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **3 621 428**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,06%

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder	<u>7 273</u>	<u>0</u>
	7 273	0

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	73 560	67 163
Förutbetalda årsavgifter och hyror	159 659	164 976
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>0</u>	<u>6 962</u>
	233 219	239 101

___/___ 2023

.....
Jessica Nilsson

.....
Kerstin Hardgren

.....
Per Hansson

.....
Viktoria Klingenfors

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023- -

.....
Linda Sjöberg
Baker Tilly Saxos KB
Revisor vald av föreningsstämman