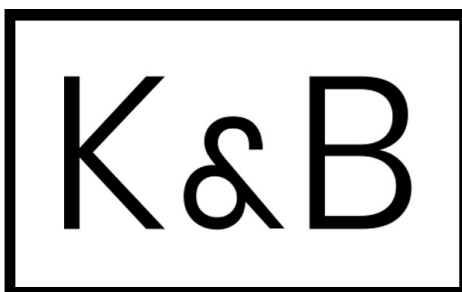


KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 2

769633-0948



KHOURY & BERGSTRÖM FÖRVALTNING AB

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Ulla Lyckas väg 2, 769633-0948, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen med säte i Västra Götalands län, Mölndals kommun registrerades år 2016 med verksamhet att äga och förvaltar fastigheten MÖLNDAL STRETERED 1:193 jämte därtill främja dess medlemmars intressen förmedelst att, i byggnader på nyssnämnda fastigheter, åt medlemmar upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Tillkommande rätt i föreningen för medlem, visavi dylik upplåtelse, benämns bostadsrätt, härtill benämns medlem som innehar bostadsrätt bostadsrättshavare.

Föreningen uppfyller, jämlikt 2 kap. 17 § inkomstskattelagen (1999:1229), för privatbostadsföretag stadgade krav, varmed ifrågavarande förening utgör en äkta bostadsrättsförening.

Byggnader

På fastigheten är uppfört sju (7) byggnader i två plan, med 26 lägenheter. Husen är utrustade med frånluftsvärmepump i varje bostadslägenhet och innehar separat mätare för varmvatten. Alla bostadslägenheter har uteplats (altan) och i anslutning till lägenheterna, en förrådsbyggnad och separat parkeringsplats med tillhörande eluttag. Byggnaderna blev färdigställda under 2018.

Lägenheter

Samtliga bostadslägenheter har ett kök med vit- eller grålackerade luckor och lådfronter. Köket är vidare utrustat med spishäll, underbyggnadsugn, mikråvågsugn, kyl, frys, köksfläkt och diskbänk. Badrummen innehåller WC/D-tvätt med tvättställ och dusch med glasdörrar på nedre plan, badkar på övre plan samt framdragen el för möjlighet att montera handdukstork.

Styrelse

Medlem	Befattning
--------	------------

Ledamöter

Mikael Zanqrelle	Ordförande
Nino Titoric	Kassör
Anders Augustsson	Ordinarie ledamot

Suppleanter

Mikael Häggbom	Suppleant
Mazen Hevaoui	Suppleant
Mikael Markai	Suppleant

Valberedning

Marie Nilsson	Valberedare
Jasmine El-Nawajhah	Valberedare

Revisor

Marcus Telemo	Extern revisor
VG Kapital Auditing and Consulting KB	

Väsentliga händelser

Under verksamhetsåret har farthinder anlagts på gatan, härtill har miljöhus uppförts.

Flerårsöversikt

	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 864 270	1 893 375	1 849 376
Rörelseresultat	401 068	402 418	569 119
Resultat efter finansiella poster	-69 920	-16 075	103 994
Rörelsemarginal %	21,5	21,3	30,8
Avkastning på totalt kapital %	0,3	0,3	0,4
Avkastning på sysselsatt kapital %	0,3	0,3	0,4
Avkastning på eget kapital %	-0,1	-	0,1
Balansomslutning	150 650 951	150 949 019	151 688 882
Kassalikviditet %	159,6	219,4	245,2
Soliditet %	77	76,9	76,5

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid räkenskapsårets början	116 400 000	-306 029	-16 075
<i>Ingående balans</i>	<i>116 400 000</i>	<i>-306 029</i>	<i>-16 075</i>
Balanseras i ny räkning		-16 075	16 075
Årets resultat			-69 920
Utgående balans	116 400 000	-322 104	-69 920

Resultatdisposition

Belopp i kr

*Till årsstämman för-
fogande står följande medel*

*2022-01-01-
2022-12-31*

Balanserat resultat	-322 104
Årets resultat	-69 920
Medel att disponera	-392 024

*Styrelsen föreslår att medlen
disponeras enligt följande*

*2022-01-01-
2022-12-31*

Reservering till yttre underhållsfond	-40 000
Balanseras i ny räkning	-352 024
Summa	-392 024

Resultaträkning

Belopp i kr

Not

2022-01-01-
2022-12-31

2021-01-01-
2021-12-31

Rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.	<i>1</i>		
Nettoomsättning		1 864 270	1 893 375
Övriga rörelseintäkter		56 208	-
Summa rörelsens intäkter, lagerförändringar m.m.		1 920 478	1 893 375
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	<i>2</i>	-569 294	-508 195
Övriga externa kostnader	<i>3</i>	-149 746	-241 374
Personalkostnader	<i>4</i>	-65 710	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	<i>5</i>	-734 660	-741 388
Summa rörelsens kostnader		-1 519 410	-1 490 957
Rörelseresultat		401 068	402 418
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	<i>6</i>	-470 988	-418 493
Summa resultat från finansiella poster		-470 988	-418 493
Resultat efter finansiella poster		-69 920	-16 075
Resultat före skatt		-69 920	-16 075
Årets resultat		-69 920	-16 075

Balansräkning

Belopp i kr

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

148 895 495

149 625 836

Inventarier, verktyg och installationer

8

528 387

-

Summa materiella anläggningstillgångar

149 423 882

149 625 836

Summa anläggningstillgångar

149 423 882

149 625 836

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgiftsfordringar

9

52 818

20 973

Övriga fordringar

10

18 576

39 936

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11

8 118

7 892

Summa kortfristiga fordringar

79 512

68 801

Kassa och bank

Kassa och bank

12

1 147 557

1 254 382

Summa kassa och bank

1 147 557

1 254 382

Summa omsättningstillgångar

1 227 069

1 323 183

SUMMA TILLGÅNGAR

150 650 951

150 949 019

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	<i>13</i>		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 400 000	116 400 000
Summa bundet eget kapital		116 400 000	116 400 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-322 104	-306 029
Årets resultat		-69 920	-16 075
Summa fritt eget kapital		-392 024	-322 104
Summa eget kapital		116 007 976	116 077 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>14</i>	33 874 000	34 268 000
Summa långfristiga skulder		33 874 000	34 268 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	<i>15</i>	394 000	394 000
Förskott från kunder	<i>16</i>	14 994	-
Leverantörsskulder	<i>17</i>	156 248	5 515
Övriga skulder	<i>18</i>	2 284	2 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>19</i>	201 449	201 444
Summa kortfristiga skulder		768 975	603 123
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		150 650 951	150 949 019

Kassaflödesanalys

Belopp i kr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
<i>Ingångsvärde löpande verksamheten</i>			
Resultat efter finansiella poster		-69 920	-16 075
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		734 660	741 388
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		664 740	725 313
<i>Förändring rörelsefordringar</i>			
Ökning/minskning kundfordringar		-31 845	303 211
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		21 134	-38 168
Ökning/minskning av rörelsefordringar		-10 711	265 043
<i>Förändring rörelseskulder</i>			
Ökning/minskning leverantörsskulder		150 733	5 515
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder		15 119	-335 303
Ökning/minskning av rörelseskulder		165 852	-329 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		819 881	660 568
<i>Investeringsverksamheten</i>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-532 706	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-532 706	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>			
Amortering av skuld		-394 000	-394 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-394 000	-394 000
Årets kassaflöde		-106 825	266 568
Likvida medel vid årets början		1 254 382	987 814
Likvida medel vid årets slut		1 147 557	1 254 382

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre underhållsfond

Reservering av medel för framtida underhåll av föreningens gemensamma tillgångar baserat på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande av underhållsfond beslutas av styrelsen eller stämman. Yttre underhållsfond bokförs som bundet eget kapital.

Värderingsregler

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärde för det fall ej annat specifikt anges i not nedan.

Definition av nyckeltal

Nyckeltal

Rörelsemarginal

Rörelseresultat / Nettoomsättning.

Avkastning på totalt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Totala tillgångar.

Avkastning på sysselsatt kapital

(Rörelseresultat + finansiella intäkter) / Sysselsatt kapital.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster / Justerat eget kapital.

Balansomslutning

Totala tillgångar.

Kassalikviditet

(Omsättningstillgångar - Varulager) / Kortfristiga skulder.

Soliditet

(Totalt eget kapital + (100 % -aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar.

Avskrivning

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspelgar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

<i>Komponent</i>	<i>Antal år</i>	<i>Procent (%)</i>	<i>Belopp</i>	<i>Årets avskrivning</i>	<i>Avskrivning/mån</i>
Stammar	50	5	4 493 260	37 069	3 089
El	40	2	1 797 304	14 828	1 236
Fasad	40	2	1 797 304	14 828	1 236
Fönster	40	1	898 652	7 414	618
Tak	40	3	2 695 956	22 242	1 853
Ventilation	20	2	1 797 304	14 828	1 236
Övrig stomme	200	85	76 385 420	630 179	52 514
		100	89 865 200	741 388	61 782

Kommentar till not

Byggnader består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudinledningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponent mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnader består av fler komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Maskiner och andra tekniska anläggningar

10 år.

Noter till resultaträkning

Not 1 Föreningens intäkter

<i>Intäktstyp</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Årsavgifter	1 776 780	1 750 548
Vatten och avlopp	73 688	68 339
Övriga rörelseintäkter	70 010	74 488
Summa	1 920 478	1 893 375

Not 2 Driftskostnader

<i>Kostnadstyp</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
El	-2 772	-2 598
Vatten och avlopp	-119 798	-108 608
Sophämtning	-90 758	-124 557
Snöröjning	-42 964	-
Trädgårdsskötsel	-12 263	-
Reparation och underhåll av fastighet	-225 923	-126 331
Fastighetsförvaltning	-15 875	-
Fastighetsförsäkringspremier	-44 029	-49 104
Övriga fastighetskostnader	-14 912	-96 997
Summa	-569 294	-508 195

Not 3 Övriga externa kostnader

<i>Kostnadstyp</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Programvaror	-3 013	-
Kreditupplysningar	-3 244	-
Avisering	-8 622	-3 062
Kameral förvaltning	-68 096	-33 888
Redovisningstjänster ASPIA	-	-157 969
Revision	-	-15 806
ADB-tjänster	-4 172	-11 250
Serviceavgifter till branschorganisationer	-5 000	-
Bankkostnader	-3 806	-1 942
Juridiska tjänster	-	-9 054
Föreningsavgifter	-53 790	-
Övriga externa kostnader	-3	-8 403
Summa	-149 746	-241 374

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Utbetalda styrelsearvoden	-50 000	-
Summa	-50 000	-

Sociala kostnader inklusive pensionskostnader

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Lagstadgade sociala avgifter	-15 710	-
Summa	-15 710	-

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Avskrivning på byggnader	-730 341	-741 388
Avskrivning på installationer	-4 319	-
Summa	-734 660	-741 388

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

<i>Lån</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Swedbank Hypotek 295 188 043-0	-166 244	-117 855
Swedbank Hypotek 295 188 044-8	-157 140	-117 855
Swedbank Hypotek 295 188 045-5	-146 298	-182 783
Summa	-469 682	-418 493
Övriga räntekostnader	-451	-
Övriga skuldrelaterade poster	-855	-
Summa	-470 988	-418 493

Noter till balansräkning

Materiella anläggningstillgångar

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	151 850 000	151 850 000
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<i>151 850 000</i>	<i>151 850 000</i>
Ingående avskrivningar	-2 224 164	-1 482 776
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-730 341	-741 388
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-2 954 505</i>	<i>-2 224 164</i>
Redovisat värde vid årets slut	148 895 495	149 625 836

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	-	-
Förändringar av anskaffningsvärden		
Inköp	532 706	-
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	<i>532 706</i>	<i>-</i>
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-4 319	-
<i>Utgående avskrivningar</i>	<i>-4 319</i>	<i>-</i>
Redovisat värde vid årets slut	528 387	-

Not 9 Avgiftsfordringar

Fordringar avgifter specifikation

	2022-12-31	2021-12-31
Fordringar vid årets början	20 973	324 184
Aviserat under året	1 864 228	1 726 142
Inbetalt under året	-1 832 383	-2 029 353
Redovisat värde vid årets slut	52 818	20 973

Not 10 Övriga fordringar

Övriga fordringar specifikation

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	-	17
Momsfordran	11 527	-
Kortfristiga fordringar hos leverantörer	7 049	-
Klientmedelskonto fakturatjänster	-	39 919
Redovisat värde vid årets slut	18 576	39 936

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kostnad specifikation

	2022-12-31	2021-12-31
Periodiserade försäkringspremier	8 118	7 892
Redovisat värde vid årets slut	8 118	7 892

Not 12 Kassa och bank

Kontobehållning specifikation

	2022-12-31	2021-12-31
Kontobehållning Swedbank	1 147 557	1 254 382
Redovisat värde vid årets slut	1 147 557	1 254 382

Kommentar till not

För kassaflöde under året hänvisas till efter resultat- och balansräkning intagen kassaflödesanalys.

Not 13 Eget kapital

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Totalt eget kapital
Ingående balans vid årets början	116 400 000	-322 104	116 077 896
Summa	116 400 000	-322 104	116 077 896
Disposition under året	-	-69 921	-69 921
Redovisat värde vid årets slut	116 400 000	-392 025	116 007 975

Not 14 Långfristiga skulder

Skulder som förfaller senare än ett (1) år från balansdagen

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank Hypotek 295 188 043-0	11 815 000	11 815 000
Swedbank Hypotek 295 188 044-8	11 815 000	11 815 000
Swedbank Hypotek 295 188 045-5	10 244 000	10 638 000
Redovisat värde vid årets slut	33 874 000	34 268 000

Not 15 Kortfristig del av långfristiga skulder

Skulder som skall betals inom ett (1) år från balansdagen

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank Hypotek 295 188 045-5	394 000	394 000
Redovisat värde vid årets slut	394 000	394 000

Not 16 Förskott från kunder

*Förskott
specifikation*

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Dubbeldragning av avgifter i anslutning till årsskifte	14 994	-
Redovisat värde vid årets slut	14 994	-

Not 17 Leverantörsskulder

*Leverantörsskulder
specifikation*

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Leverantörsskulder vid årets början	5 515	-
Fakturerat under året	1 635 877	761 120
Utbetalt under året	-1 485 144	-755 605
Redovisat värde vid årets slut	156 248	5 515

Not 18 Övriga skulder

Övriga skulder specifikation

	2022-12-31	2021-12-31
Redovisningskonto för moms	2 164	2 164
Avräkning för skatter och avgifter (skattekonto)	120	-
Redovisat värde vid årets slut	2 284	2 164

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter specifikation

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Förutbetalda intäkter</i>		
Avisering av avgifter januari 2023	155 565	155 560
<i>Upplupna kostnader</i>		
Vatten och avlopp december 2022	21 105	26 679
Sophantering december 2022	24 779	19 205
	201 449	201 444

Underskrifter

Mikael Zanqrelle Datum
Styrelseordförande

Nino Titoric Datum
Styrelseledamot

Anders Augustsson Datum
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Marcus Telemo
Godkänd revisor