

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kajen 4 i Skärhamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 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.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till lägenheten. Medlem rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-08-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-10-18 och nuvarande stadgar registrerades 2020-11-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Tjörn.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Tubberöd ga:1. Föreningens andel är 27 procent. Samfälligheten förvaltar genomfartsväg, ytor mellan huskroppar.

Styrelsen

Lars-Åke Nord	Ordförande
Alex Buitenhuis	Ledamot
Sophia Maria Forsberg	Ledamot
Ulf Johansson	Ledamot
Ann-Christin Berntsson	Suppleant
Marika Elisabeth Halvors	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Frida Sandin

Ordinarie Extern

PwC

Valberedning

Gösta Johansson

Sammanställande

Agneta Liden

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Toftenäs 1:234	2019	TJÖRN
Toftenäs 1:233	2019	TJÖRN

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är bergvärme med vattenburen golvvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2021 och består av 2 flerbostadshus.

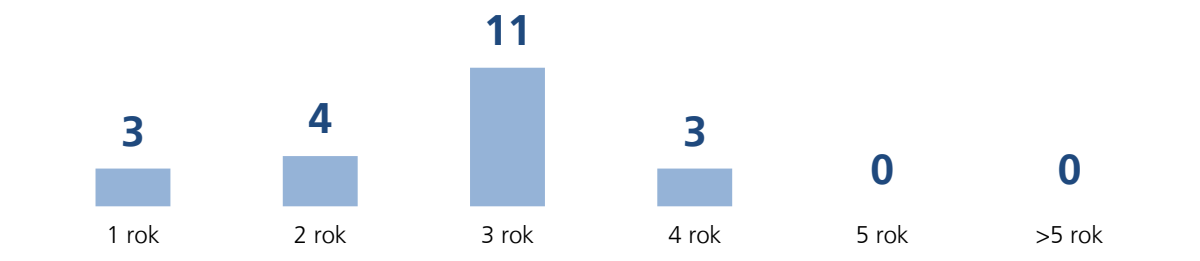
Fastigheternas värdeår är 2021.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 389 m², varav 1 389 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Byggnadernas tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation lgh	2023	byte filter

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel	PH Vaktmästeri & Alltjänst AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Övrig information

Lantmäteriet förväntas bli klara med förrättningen för den planerade gemensamma samfällighetsföreningen för Kajen 4,5,6 (genomfartsväg + ytor mellan Kajen 4-5-6) under våren 2023.

Årsmöte planerat till den 2023-06-14

Föreningens ekonomi

Beräknat överskott från 2022 tillsammans planerad avgiftshöjning bör med viss marginal täcka förväntade ränteökningar

likväl som för ökad energikostnad /inflation.

Det nya villkoret för det lån som skrivs om den 25/1 - 23 är ca 3% högre än tidigare låneavtal.

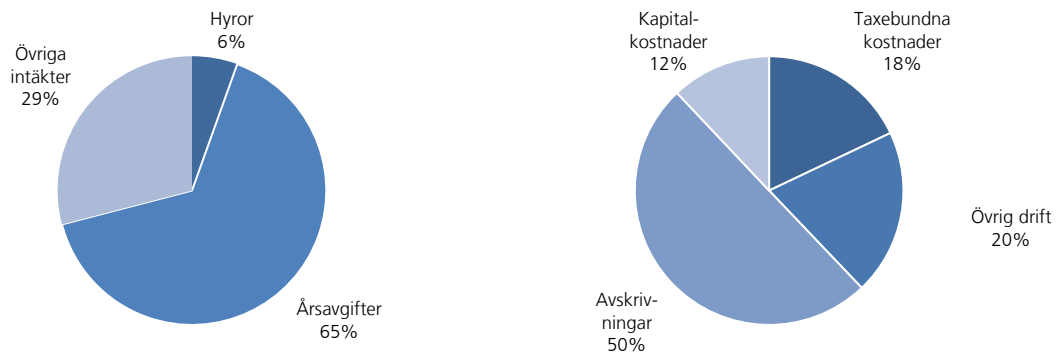
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2023 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-04-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	29 174 242	0
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 375 032	68 856
Finansiella intäkter	51	0
Medlemsinsatser	0	72 639 710
Ökning av kortfristiga skulder	0	37 405 045
	1 375 083	110 113 611
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	726 462	111 149
Finansiella kostnader	226 077	0
Ökning av materiella anläggningstillgångar	15 479 944	70 877 413
Ökning av kortfristiga fordringar	1 614 552	9 950 807
Minskning av långfristiga skulder	2 830 715	0
Minskning av kortfristiga skulder	7 921 645	0
	28 799 396	80 939 369
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	725 071	29 174 242
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-28 449 172	29 174 242

*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 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren, detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nyhets/informationbrev har regelbundet sänts ut till medlemmarna.

En Facebookgrupp för medlemmarna har bildats.

Vi har skaffat ett gemensamt avtal för vintervägsunderhåll med Kajen 3 och Havsportens bostadsrättsföreningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 0 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 35

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 35

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	648	44
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 884	0
Elkostnad/m ² totalyta	168	9
Vattenkostnad/m ² totalyta	68	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	163	0
Soliditet (%)	81	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-520	-42
Nettoomsättning (tkr)	1 105	69

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 389 m² bostäder.

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	71 025 000	0	0	71 025 000
Upplåtelseavgifter	1 614 710	0	0	1 614 710
Fond för yttre underhåll	49 557	49 557	0	0
S:a bundet eget kapital	72 689 267	49 557	0	72 639 710
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-91 850	-49 557	-42 293	0
Årets resultat	-519 633	-519 633	42 293	-42 293
S:a ansamlad förlust	-611 483	-569 190	0	-42 293
S:a eget kapital	72 077 784	-519 633	0	72 597 417

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-519 633
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-42 293
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-49 557
summa balanserat resultat	-611 483

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-611 483
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 105 299	68 856
Övriga rörelseintäkter	Not 3	269 734	0
Summa rörelseintäkter		1 375 032	68 856
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-522 459	-46 955
Övriga externa kostnader	Not 5	-204 003	-64 194
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-942 178	0
Summa rörelsekostnader		-1 668 640	-111 149
RÖRELSERESULTAT		-293 608	-42 293
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	0
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 8	0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-226 077	0
Summa finansiella poster		-226 026	0
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-519 633	-42 293
ÅRETS RESULTAT		-519 633	-42 293

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 9	86 440 038	70 877 413
Summa materiella anläggningstillgångar		86 440 038	70 877 413
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	Not 10	0	0
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 440 038	70 877 413
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 113	6 268
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	2 301 284	9 936 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 982	8 139
Summa kortfristiga fordringar		2 315 379	9 950 807
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		38 651	29 174 242
Summa kassa och bank		38 651	29 174 242
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 354 030	39 125 049
SUMMA TILLGÅNGAR		88 794 068	110 002 462

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		72 639 710	72 639 710
Fond för yttre underhåll	Not 13	49 557	0
Summa bundet eget kapital		72 689 267	72 639 710
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-91 850	0
Årets resultat		-519 633	-42 293
Summa ansamlad förlust		-611 483	-42 293
SUMMA EGET KAPITAL		72 077 784	72 597 417
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	10 892 960	0
Summa långfristiga skulder		10 892 960	0
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	5 613 300	0
Leverantörsskulder		9 731	2 709 044
Skulder till koncernföretag		38 600	38 600
Övriga skulder		0	29 234 775
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	161 694	5 422 626
Summa kortfristiga skulder		5 823 324	37 405 045
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		88 794 068	110 002 462

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Årsavgifter och hyror aviseras 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger marknadsvärde genom sk paketering. Detta innebär att fastigheten varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns den en latent skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

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 från och med 2021-01-01. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022
Stomme och grund	100 år
Stomkomplett. för.	50 år
Stomkomplett. medl.	100 år
Värmesystem	50 år
Fastighetsel	50 år
Hissar	35 år
Luftbehandlingssystem	30 år
Stamledningar VA	50 år
Fasader/balkonger	50 år
Fönster/dörrar, port	60 år
Yttertak	20 år
Utemiljö allmänt	25 år

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
	Årsavgifter	900 237	61 384
	Hyror parkering moms	10 374	0
	Hyror garage moms	64 935	0
	Elintäkter	109 676	7 472
	Överlåtelse/pantsättning	20 055	0
	Öresutjämning	22	0
		1 105 299	68 856
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	28 886	0
	Återbäring försäkringsbolag	417	0
	Övriga intäkter	240 431	0
		269 734	0
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	111 094	0
	Snöröjning/sandning	6 563	0
	Gård	1 767	0
		119 423	0
	Reparationer		
	Hiss	14 094	0
		14 094	0
	Taxebundna kostnader		
	El	233 707	12 042
	Vatten	94 405	0
	Sophämtning/renhållning	9 855	0
		337 967	12 042
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	21 589	3 255
	Markhyra/väavgift/avgäld	24 413	0
	Kabel-TV	4 974	0
	Övriga fastighetskostnader	0	31 658
		50 976	34 913
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	522 459	46 955
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Tele- och datakommunikation	527	0
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	33 300	0
	Förvaltningsarvode	130 079	62 402
	Förvaltningsarvoden övriga	4 050	0
	Administration	34 347	1 792
		204 003	64 194

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Stomme och grund K3	167 806	0
	Yttertak K3	81 197	0
	Fasader/balkonger K3	75 783	0
	Fönster/dörrar och portar K3	54 239	0
	Stomkomplettering förening K3	86 610	0
	Stomkomplettering medlem K3	81 197	0
	Stamledningar VA K3	54 131	0
	Värmesystem K3	75 783	0
	Luftbehandlingssystem K3	99 141	0
	Fastighetsel inkl. svagström K3	92 023	0
	Hissar K3	30 963	0
	Utemiljö allmänt K3	43 305	0
		942 178	0
Not 8	RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022	2021
	Värdeöverföring från dotterföretag	0	21 234 775
	Nedskrivning av andelar	0	-21 234 775
		0	0

Not 9	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	70 877 413	0
	Nyanskaffningar	16 504 803	49 642 638
	Värdeöverföring	0	21 234 775
	Utgående anskaffningsvärde	87 382 216	70 877 413
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Årets avskrivningar enligt plan	-942 178	0
	Utgående avskrivning enligt plan	-942 178	0
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 440 038	70 877 413
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	22 424 984	21 400 125
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	28 200 000	
	Taxeringsvärde mark	4 838 000	
		33 038 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	33 038 000	
		33 038 000	

Not 10	ANDELAR I KONCERNFÖRETAG	2022-12-31	2021-12-31
	Inköp	0	21 234 775
	Årets nedskrivning	0	-21 234 775
		0	0

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Momsavräkning	1 614 864	0
	Klientmedel hos SBC	686 420	0
	AB Tofto E2	0	9 936 400
		2 301 284	9 936 400

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Försäkring	9 607	8 139
	Kabel-TV	375	0
		9 982	8 139

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	0	0
	Reservering enligt stadgar	49 557	0
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	49 557	0

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	0,940 %	5 502 420	0	2023-01-25
	Swedbank	1,690 %	5 502 420	0	2025-01-24
	Swedbank	1,980 %	5 501 420	0	2027-01-25
	Summa skulder till kreditinstitut		16 506 260	0	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 613 300	0	
			10 892 960	0	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 15 674 660 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 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	16 631 000	16 631 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	El	6 343	0
	Extern revisor	30 000	30 000
	Ränta	23 251	0
	Avgifter och hyror	101 537	73 549
	Administration	563	0
	Övriga upplupna kostnader	0	5 319 076
		161 694	5 422 625

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Ett av förenings tre lån har skrivets om. Nytt lånevillkor gäller f o m 25/1 -23, det nya lånet löper på ett år.

Styrelsens underskrifter

TJÖRN den / 2023

Lars-Åke Nord
Ordförande

Alex Buitenhuis
Ledamot

Sophia Maria Forsberg
Ledamot

Ulf Johansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Frida Sandin
Auktoriserad revisor