



(Avvikelse kan förekomma mellan bild och verklighet)

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1

769637-2361

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari 2022 t.o.m 31 december 2022, vilket är föreningens fjärde räkenskapsår.

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 Norrköpings kommun.

Föreningens fastighet

Föreningen är ägare till fastigheterna Barlasten 1 och Åran 2 i Norrköpings kommun.

På föreningens fastighet har det uppförts fyra flerbostadshus i tre till fem våningar med totalt 56 bostadsrättslägenheter, total boarea ca. 4 359 m². Föreningen disponerar över 45 öppna parkeringsplatser. Av dessa p-platser är 18 st försedda med laddstolpar för elbil.

Svanenmärkning

Entreprenören arbetar för ett hållbart boende genom att miljömärka sina egenutvecklade bostäder med den nordiska märkningen Svanen. Att entreprenörens hus är miljömärkta innebär att Svanens organisation granskar och verifierar att entreprenören uppfyller högt ställda miljökrav.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Gemensamma utrymmen

På fastighetens tomtmark finns städrum, miljörum för källsortering av sopor, cykelparkering, samt förråd.

Väsentliga servitut

Till förmån för föreningens fastighet finns servitut avseende underjordisk kulvert för ledningar avseende teknisk försörjning, samt avseende rätt att anlägga, nyttja, underhålla och bibehålla boendeparkering, cykelparkering, grönytor, dagvattenledningar med tillhörande brunnar och trottoarer inom kommunens intilliggande fastighet.

Fastighetens underhållsbehov

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 investerat i ytterligare sex laddstolpar för elbil som innebär att ytterligare tolv p-platser får ladduttag. Dessa togs i bruk under september 2022. Totalt har föreningen nu 9 st. laddstolpar och 18 p-platser med ladduttag. Bidrag för 50% av installationskostnaden har erhållits från Naturvårdsverket.

Föreningen har under året även asfalterat samtliga gårdsplaner efter önskemål från medlemmarna.

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 och el.

Under år 2022 har årsavgifterna inklusive Triple Play men exklusive varmvatten, som debiteras efter förbrukning, varit oförändrade. Styrelsen har beslutat om en höjning av avgiften med 5% från den 1 januari 2023.

Föreningens skattemässiga status

Bostadsrättsföreningen 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

Byggnaderna färdigställdes 2021 och har deklarerats som färdigställda. Byggnadsenheten har åsatts värdeår 2021. Åsätts värdeår 2021.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2037

Förvaltning

Ekonomisk- och teknisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med JM@Home AB för ekonomisk- och teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 48 000 kronor per år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2022 har föreningen investerat i sex st. nya laddstolpar för elbil samt asfaltering av samtliga gårdsplaner.

Föreningens ekonomi

Föreningens långfristiga lån

Under året har föreningen amorterat 1 350 000 kronor (375 000 kr) i enlighet med överenskommen amorteringsplan, vilket är mer än i den ekonomiska planen. Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer elva.

Slutlig anskaffningskostnad

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens hus uppgår till 228 300 000 kr.

Under året har fyra (tio) bostadsrätter överlåts.

Nya väsentliga avtal

Nytt avtal har under 2022 tecknats med Brunata avseende månatlig avläsning av förbrukning av varmvatten och elanvändning. Avtalet träder i kraft fr o m 2023-01-01.

Planerad verksamhet för kommande år

Garantibesiktning har genomförts under februari 2023.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 86 (88).

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2022 haft följande sammansättning:

Ulf Linderoth	Ledamot	Ordförande
Chlifford Gustafsson	Ledamot	Kassör
Ulf Ljungberg	Ledamot	
Clara Aranda	Ledamot	
Mario Dodik	Ledamot	
Emelie Ring	Suppleant	
Kristina Rydberg	Suppleant	

Vid föreningsstämman valdes tidigare suppleanten Mario Dodik in som ordinarie ledamot och tidigare ordinarie ledamoten Emelie Ring valdes in som suppleant. Kristina Rydberg valdes in som ny suppleant och Lona Morad avgick som suppleant.

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

Styrelsen har hållit tolv st (tio) st protokollförda sammanträden under perioden maj 2022 till april 2023.

Den 6 februari 2022 genomfördes en extra föreningsstämma angående investeringen av laddstolpar och asfalteringen av samtliga gårdsplaner.

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

Revisorer

Ernst & Young AB	Ordinarie
Huvudansvarig Annelie Finnberg Skoog	

Ernst & Young AB	Suppleant
------------------	-----------

Valberedning

Yvonne Persson	Sammanställande
Christina Bengtsson	

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket den 18 februari 2019.

Nyckeltal	2022	2021
Nettoomsättning	3 227	1 601
Resultat efter finansiella poster	109	343
Soliditet (%)	78,00	77,59
Bokfört värde på fastigheten per m ² boarea, kr	52 000	52 228
Lån per m ² boarea, kr	11 323	11 632
Genomsnittlig skuldränta (%)	0,81	0,54
Fastighetens belåningsgrad (%)	21,77	22,27

Soliditet definieras som eget kapital i % av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad omräknad till årsränta i förhållande till låneskuld per 31:a december.

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

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	97 218 000	80 002 000	0	0	343 499
Disposition av föreg. års resultat			66 000	277 499	-343 499
Årets resultat					-109 131
Belopp vid årets utgång	97 218 000	80 002 000	66 000	277 499	-109 131

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel (kronor):

Balanserat resultat	277 499
Årets resultat	-109 131
	168 368

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering till yttre fond	130 770
Balanseras i ny räkning	37 598
	168 368

Utfallet i Resultaträkningen 2021 speglar perioden från avräkningstillfället och framåt, d.v.s. från och med den 1 juli 2021 till och med den 31 december 2021.

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	3 227 184	1 601 487
Övriga rörelseintäkter	3	910	117 270
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 001 883	-336 509
Övriga externa kostnader	5	-542 941	-209 885
Personalkostnader	6	-94 952	-53 321
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 289 439	-639 066
Summa rörelsekostnader		-2 929 215	-1 238 781
Rörelseresultat		298 879	479 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		183	65
Räntekostnader och liknande resultatposter		-408 193	-136 542
Summa finansiella poster		-408 010	-136 477
Årets resultat		-109 131	343 499

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 14	226 669 452	227 660 934
Installationer	8	154 300	0
Summa materiella anläggningstillgångar		226 823 752	227 660 934
Summa anläggningstillgångar		226 823 752	227 660 934
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 337	0
Övriga fordringar	9	581 560	1 121 019
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	86 950	53 989
Summa kortfristiga fordringar		681 847	1 175 008
Summa omsättningstillgångar		681 847	1 175 008
SUMMA TILLGÅNGAR		227 505 599	228 835 942

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		177 220 000	177 220 000
Fond för yttre underhåll		66 000	0
Summa bundet eget kapital		177 286 000	177 220 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		277 499	0
Årets resultat		-109 131	343 499
Summa fritt eget kapital		168 368	343 499
Summa eget kapital		177 454 368	177 563 499

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 14	32 505 000	33 205 000
Summa långfristiga skulder		32 505 000	33 205 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11, 14	16 850 000	17 500 000
Leverantörsskulder		187 452	51 426
Skatteskulder		56 000	56 000
Övriga skulder	12	20 822	16 022
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	431 957	443 995
Summa kortfristiga skulder		17 546 231	18 067 443

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

227 505 599

228 835 942

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

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

Styrelsen har ansett att den totala anskaffningskostnaden för föreningens byggnad och mark bör fördelas utifrån SCB:s statistik över produktionskostnader för flerbostadshus för att ge en rättvisande fördelning av den totala anskaffningskostnaden. Vid beräkningen har statistiska uppgifter för det år som totalentreprenadkontraktet tecknades med Entreprenören använts.

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.

Övriga materiella anläggningstillgångar skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär avskrivningsplan tillämpas

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	120 år
Markanläggningar	10 år
Installationer	10 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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 809 387	1 404 693
Hyrer garage och parkeringsplatser	203 824	97 000
Tillvalsavgifter	147 840	73 920
Varmvatten	53 518	22 833
El	12 555	3 007
Öresutjämning	60	34
	3 227 184	1 601 487

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Intäkt Entreprenören enligt avtal	0	117 270
Övrig fakturerade kostnader	910	0
	910	117 270

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Snöröjning	10 788	8 065
Renhållning	4 227	6 608
Reparationer och underhåll	12 264	6 466
El	213 053	58 889
Värme	293 662	126 183
Vatten	147 651	24 859
Avfallshantering	45 212	33 029
Fastighetsförsäkringar	17 630	8 732
Digitala tjänster	157 869	63 678
Hissbesiktning	6 149	0
Yttre skötsel	93 378	0
	1 001 883	336 509

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Serviceavtal	46 496	8 684
Förbrukningsmaterial/Förbrukningsinventarier	76 903	5 067
Revisionsarvoden	19 888	6 000
Ekonomisk förvaltning	79 250	39 000
Teknisk förvaltning	298 752	141 712
IT-tjänster	0	719
Konsultarvoden	0	7 471
Bankkostnader	1 537	1 164
Tillsynsavgifter	5 778	0
Övriga externa kostnader	14 337	68
	542 941	209 885

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvode	75 850	42 123
Sociala avgifter	19 102	11 198
	94 952	53 321

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	228 300 000	0
Inköp	294 000	0
Omklassificeringar		228 300 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	228 594 000	228 300 000
Ingående avskrivningar	-639 066	0
Årets avskrivningar	-1 285 482	-639 066
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 924 548	-639 066
Utgående redovisat värde	226 669 452	227 660 934
Bokfört värde byggnader	151 458 576	152 736 708
Bokfört värde mark	75 210 876	74 924 226
	226 669 452	227 660 934

Not 8 Installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		0
Inköp	158 257	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 257	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 957	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 957	0
Utgående redovisat värde	154 300	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Klientmedelskonto	288 077	1 065 019
Skattekonto	127 298	56 000
Momsfordran	7 928	0
Övriga fordringar	158 257	0
	581 560	1 121 019

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Digitala tjänster	14 143	16 283
Försäkring	14 934	12 502
Serviceavtal	10 254	2 893
Räntor	35 937	0
Upplupen intäkt Varmvatten	8 445	19 593
Upplupen intäkt el	3 237	2 718
	86 950	53 989

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Lån som villkorsändras 2023	16 150 000 kr
Amorteringar 2023	700 000 kr
Summa kortfristig del	16 850 000 kr

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek*	1,17	2023-03-30	16 150 000	16 800 000
Stadshypotek	0,61	2024-03-30	16 642 500	16 992 500
Stadshypotek	0,85	2026-03-30	16 562 500	16 912 500
Avgår kortfristig del			-16 850 000	-17 500 000
			32 505 000	33 205 000

**Enligt redovisningsregler från 2019 måste föreningen 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 med villkorsändring under 2023 om sammanlagt 16 150 000 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 43 355 000 kr.

Not 12 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatt styrelsearvode	11 880	8 821
Sociala avgifter	8 942	7 201
	20 822	16 022

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	284 073	274 507
Upplupet styrelsearvode	36 250	18 200
Upplupna sociala avgifter	11 389	5 718
Upplupet revisionsarvode	24 000	24 000
Upplupen kostnad el	29 671	12 545
Upplupen kostnad värme	42 764	54 253
Upplupen kostnad ränta	0	54 395
Upplupen bankkostnad	662	377
Upplupen kostnad serviceavtal	3 148	0
	431 957	443 995

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	51 080 000	51 080 000
	51 080 000	51 080 000

Bostadsrättsföreningen Lindö Strand 1

Norrköping den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ulf Linderoth
Ordförande

Chlifford Gustafsson
Ledamot

Ulf Ljungberg
Ledamot

Clara Aranda
Ledamot

Mario Dodik
Ledamot

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

Ernst & Young AB

Annelie Finnberg Skoog
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.05.2023 12:53

SENT BY OWNER:

Ekonomerna JM@home • 08.05.2023 08:47

DOCUMENT ID:

ByyZjflN3

ENVELOPE ID:

SkAgjMIE2-ByyZjflN3

DOCUMENT NAME:

Brf Lindö Strand 1 Årsredovisning 2022.pdf
14 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF LINDEROTH ulf.linderothswemet.se@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2023 11:02 08.05.2023 09:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/11/12) IP: 81.234.147.48
2. Ragnvald Chlifford Gustafsson chlifford.g@telia.com	 Signed Authenticated	08.05.2023 12:20 08.05.2023 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/02/17) IP: 81.234.147.198
3. Ulf Ljungberg ulf.ljungberg@hotmail.se	 Signed Authenticated	08.05.2023 13:36 08.05.2023 13:36	Email Low	IP: 94.234.100.38 IP: 94.234.100.38
4. Clara Félicia Aranda clara.aranda@live.se	 Signed Authenticated	08.05.2023 18:15 08.05.2023 18:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/04/02) IP: 94.191.136.253
5. Mario Dodik mario.dodik88@me.com	 Signed Authenticated	08.05.2023 18:18 08.05.2023 18:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/06) IP: 90.233.203.194
6. ANNELIE FINNBERG SKOOG annelie.finnberg.skoog@se.ey.com	 Signed Authenticated	09.05.2023 12:53 09.05.2023 06:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/08/08) IP: 90.224.4.147

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed