

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Jenkan o Lambadan i Skellefteå

769639-8051

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jenkan o Lambadan i Skellefteå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 2021-04-14 och har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen har under 2022 köpt in fastigheterna Jenkan 1 och Lambadan 1 i Skellefteå där det har uppförts fyra byggnader med totalt 18 bostadsrättslägenheter i radhusform med separata ingångar. Bostadsrättslägenheterna har adressen Salsagatan 21-37 samt 41-57.

I varje lägenhet sitter det en frånluftsvärmepump och uppvärmningen sker genom vattenburen golvvärme på bottenvåningen och vattenradiatorer på övervåningen. Solceller är installerade på taken. Varje lägenhet är även utrustad med tvättmaskin och torktumlare samt har egna abonnemang för elektrisk ström till värmen och hushållselen och bredband. Det hör även en parkeringsplats i carport till varje bostad samt finns 6 stycken besöksparkeringar.

Inflyttning skedde i april 2022 och medlem i föreningen deltar aktivt i verksamheten genom att arbeta med ovanstående och dess utveckling.

Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2022-04-13. Nuvarande stadgar antogs på stämma 2021 och registrerades hos Bolagsverket 2021-04-14. Detta är föreningens andra räkenskapsår.

Föreningen har sitt säte i Skellefteå.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse fram till och med årsstämma 2022-08-17 var Anders Lundkvist (ordf), Fredrik Andersson, Åsa Jonsson och Urban Brännlund. På årsstämman valdes nuvarande sittande styrelse enligt nedan. Sedan årsstämman i augusti har 5 styrelsemöten hållits.

Ordinarie styrelseledamöter

Carolina Lundmark
Erik Andersson
Elin Jussila
Henrik Lindegren
Lina stålhös

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2023
2023
2023
2024

Ordinarie revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB Marcus Sundberg

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Valberedning

Johanna Renberg

Valda t.o.m. årsstämman

2023

Fastigheter

Fastighet: Jenkan 1 och Lambadan 1, Skellefteå kommun, Västerbottens län.

Byggnadsår: 2022

Tomtareal: Jenkan 1, 2 445 kvm och Lambadan 1, 2 417 kvm

Tomterna ägs av föreningen.

Boarea: 1 890 kvm, fördelat på 18 lägenheter på 105 kvm

Lokalarea:0

Parkeringar: 18 parkeringar i carport och 6 besöksparkeringar

Bostäder och lokaler

Antal	Typ	Total yta
18	Lägenheter	1 890 kvm

Förvaltning

För ekonomisk förvaltning och fastighetsskötsel ansvarar Nordvestor Förvaltning AB, Skellefteå.

Avtal

Ekonomisk förvaltning	Nordvestor Förvaltning AB
Teknisk service	Nordvestor Förvaltning AB
Återvinning	RagnSells

Fiberanslutning via Skellefteå Kraft fibernät finns till varje lägenhet.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vid fastställande av budget för räkenskapsåret 2023 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 902 kr per lägenhet, motsvarande 18,2% för att möta de ökade räntekostnaderna och övriga ökade priser.

Slutbesiktning av lägenheterna skedde i april 2022 och inflyttning kort därefter. Överlämning från Contractor AB har delvis skett, det återstår några öppna punkter främst gällande utemiljön, bland annat är en yttre besiktning inte utförd vilket styrelsen kommer att arbeta för att få till under 2023.

Medlemsinformation

<i>Förändringar i medlemsantalet</i>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	0	0
Antalet tillkommande medlemmar under året	34	0
Antalet avgående medlemmar under året	<u>-3</u>	<u>0</u>
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31	0

2 lägenhetsöverlåtelse har gjorts under räkenskapsåret.

Föreningens ekonomi

Detta är föreningens första år, inflyttning i bostäderna skedde i april 2022. Samtliga lån har under året funnits hos Swedbank, för mer information om finansiering se not 6 och 7 Långfristiga skulder.

Styrelsen har på grund av stigande räntor och hög inflation beslutat om en avgiftshöjning för 2023 på 902 kr, vilket motsvarar 18,2% per lägenhet.

Föreningens resultat för 2022 är en förlust. I resultatet ingår avskrivningar med 725 037 kronor, exkluderas dessa så är resultatet istället en vinst med 279 215 kronor. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet och föreningen har ett positivt kassaflöde.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021 (9 mån)
Nettoomsättning	719	0
Resultat efter finansiella poster	-446	0
Eget kapital	44 714	1 800
Soliditet (%)	68,8	100,0
Årsavgift kr/kvm boa	565	0
Bankskuld kr/kvm boa	10 108	0
Avsättning UH-fond kr/kvm boa	117	0
Avskrivningar kr/kvm boa	449	0

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 800 000	0	0	0	1 800 000
Ökning av insatskapital	43 360 000				43 360 000
Disposition av föregående års resultat:			0	0	0
Årets resultat				-445 822	-445 822
Belopp vid årets utgång	45 160 000	0	0	-445 822	44 714 178

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Reservering till yttre underhållsfond enligt ek plan, 9 mån	-221 130
årets förlust	-445 822
	-666 952

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-666 952
	-666 952

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-04-14 -2021-12-31 (9 mån)
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	2	718 998 718 998	0 0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-113 748	0
Övriga kostnader		-71 125	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-725 037	0
		-909 910	0
Rörelseresultat		-190 912	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 909	0
		-254 909	0
Resultat efter finansiella poster		-445 821	0
Resultat före skatt		-445 821	0
Årets resultat		-445 822	0

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	63 434 963	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	5	0	1 600 000
		63 434 963	1 600 000
Summa anläggningstillgångar		63 434 963	1 600 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		5 850	0
		5 850	0
<i>Kassa och bank</i>		1 591 674	200 000
Summa omsättningstillgångar		1 597 524	200 000
SUMMA TILLGÅNGAR		65 032 487	1 800 000

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 160 000	1 800 000
		45 160 000	1 800 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-445 822	0
		-445 822	0
Summa eget kapital		44 714 178	1 800 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 7	18 912 000	0
Summa långfristiga skulder		18 912 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	192 000	0
Leverantörsskulder		32 438	0
Övriga skulder		1 028 022	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 849	0
Summa kortfristiga skulder		1 406 309	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 032 487	1 800 000

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens ekonomiska plan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,59%
Markanläggningar	5%

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettomsättning

Intäkter i Not 2 och kostnader i Not 3 är för 9 månader, inflytt skedde i april.

	2022	2021-04-14 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	718 362	0
Övriga fakturerade kostnader	636	0
	718 998	0

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021-04-14 -2021-12-31
Fastighetsskötsel, teknisk förvaltning	21 750	0
Snöröjning, halkbekämpning	13 644	0
Reparation och underhåll	13 141	0
Planerat underhåll	0	0
Sophämtning/sortering	22 350	0
Fastighetsförsäkringar	42 863	0
	113 748	0

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	64 160 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	64 160 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar, från och med april	-725 037	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-725 037	0
Utgående redovisat värde	63 434 963	0

Not 5 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 600 000	1 600 000
Omklassificeringar	-1 600 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 600 000
Utgående redovisat värde	0	1 600 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 144 000	0
	18 144 000	0

Not 7 Skulder som avser flera poster

Swedbank Hypotek

Kreditnummer	Skuldbelopp	Ränta	Bundet till
671-1	6 368 000 kr	2,970%	2023-06-21
672-9	6 368 000 kr	3,524%	2023-03-28
673-7	6 368 000 kr	3,524%	2023-03-28

Företagets banklån om totalt 19 104 000 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	18 912 000	0
	18 912 000	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	192 000	0
	192 000	0

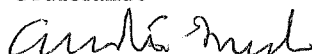
Not 8 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	57 600 000	0
	57 600 000	0

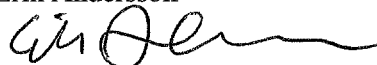
Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året.

Skellefteå 2023- -

Carolina Lundmark
Ordförande



Erik Andersson



Elin Jussila



Henrik Lindegren



Lina Stålhös



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor