

Brf Hököpinge Bitsockret

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Hököpinge Bitsockret
769609-9352
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hököpings Bitsockret, 769609-9352, med säte i Vellinge, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-07 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Lars Nilsson

Christina Johansson

Niklas Lundström

Cilla Mårtensson

Peter Engelbrecht

Ordförande

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Ledamot

Vald t.o.m. föreningsstämman

2023

2023

2023

2023

2023

Styrelsesuppleanter

Pia Hallerby

Erika Lind

Suppleant

Suppleant

2023

2023

Ordinarie revisorer

Jimmy Do - Baker Tilly MLT KB

Auktoriserad revisor

Valberedning

Martin Norén

Emelie Fernandez

2023

2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet även i förening av styrelseledamöterna Lars Nilsson och Christina Johansson.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Hököpings 55:80 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Bruksparken 5 A-B.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
5	15	12

Total tomtarea:	6 062 kvm
Total bostadsarea:	2 866 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Bredablick Förvaltning

Telia

E.ON

E.ON

Örestads Bevakning

Umia

Kone

Skånska Högtrycksspolarna

Hr Björkmans Entrémattor

Isgrens i Trelleborg

Ekonomisk förvaltning

Lokalvård och markskötsel

TV, bredband

Naturgas

Elavtal avseende volym

Jourtjänst

Serviceavtal värme och ventilation

Serviceavtal hissar

Serviceavtal avlopp och VVS

Serviceavtal entrémattor

Lås och nycklar



Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 23 841 kr och planerat underhåll för 56 494 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-01 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner). Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 452 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 158 kr per kvm.

Tidigare Utfört Underhåll

Underhåll av pannrum

Underhåll av hissar

Uppgradering till 4G larmtelefon i hiss samt nya led armatur i hiss

OVK

Trädgårdsdag, städning av källare och carport, inoljning av bänkar samt ogräs borttagning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2022 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 1 överlåtelser.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.

2 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

3 avgående medlem under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 47 medlemmar.

Under 2022 har 2st av dessa bostadsrätter bytt ägare Lgh.A203 och Lgh.A103
Styrelsen hälsar de nya bostadsrättsinnehavarna välkomna i föreningen.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter förändrades senast 2023-01-01 då de höjdes med 10 %.
Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	2 235	2 248	2 389	2 241
Resultat efter finansiella poster*	-218	-46	-98	56
Förändring av underhållsfond	396	443	360	361
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-128	-3	28	181
Sparande kr / kvm	113	155	161	212
Soliditet (%)	58	58	58	58
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	741	727	727	727
Driftskostnad, kr / kvm	465	379	339	338
Energikostnad, kr / kvm	267	193	164	182
Ränta, kr / kvm	133	130	153	160
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	158	155	151	148
Lån, kr / kvm	8 115	8 272	8 394	8 464
Räntekänslighet (%)	11	11	12	12
Snittränta (%)	1,64	1,57	1,82	1,89

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostads area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 176 608	2 037 228	-2 657 537	
Disposition enligt föreningsstämma			-46 144	-46 144
Avsättning till underhållsfond		452 000	-452 000	46 144
Ianspråktagande av underhållsfond		-56 494	56 494	
Årets resultat				-218 155
Vid årets slut	34 176 608	2 432 734	-3 099 187	-218 155

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 703 681
Årets resultat före fondförändring	-218 155
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-452 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 494
Summa över/underskott	-3 317 342

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-3 317 342
----------------------------	------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 144 421	2 105 301
Övriga rörelseintäkter	3	90 736	142 686
Summa rörelseintäkter		2 235 157	2 247 987
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-1 412 360	-1 262 927
Övriga externa kostnader	7	-107 911	-107 680
Personalkostnader	8	-66 098	-65 276
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-486 116	-486 116
Summa rörelsekostnader		-2 072 485	-1 921 999
Rörelseresultat		162 672	325 988
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		495	74
Räntekostnader och liknande resultatposter		-381 322	-372 206
Summa finansiella poster		-380 827	-372 132
Resultat efter finansiella poster		-218 155	-46 144
Årets resultat		-218 155	-46 144

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,16	56 183 282	56 669 398
Summa materiella anläggningstillgångar		56 183 282	56 669 398
Summa anläggningstillgångar		56 183 282	56 669 398
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		105 566	105 094
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	42 760	63 467
Summa kortfristiga fordringar		148 326	168 561
Kassa och bank	12	868 784	964 704
Summa omsättningstillgångar		1 017 110	1 133 265
SUMMA TILLGÅNGAR		57 200 392	57 802 663

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 176 608	34 176 608
Underhållsfond		2 432 734	2 037 228
Summa bundet eget kapital		36 609 342	36 213 836
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 099 187	-2 657 537
Årets resultat		-218 155	-46 144
Summa fritt eget kapital		-3 317 342	-2 703 681
Summa eget kapital		33 292 000	33 510 155
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	17 493 929	18 177 617
Summa långfristiga skulder		17 493 929	18 177 617
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	5 763 778	5 530 130
Leverantörsskulder		165 931	150 561
Skatteskulder		4 597	3 557
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	480 157	430 643
Summa kortfristiga skulder		6 414 463	6 114 891
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 200 392	57 802 663

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	162 672	325 988
Avskrivningar	486 116	486 116
	648 788	812 104
Erhållen ränta	495	74
Erlagd ränta	-381 322	-372 206
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	267 961	439 972
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	20 235	13 999
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	65 924	160 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	354 120	614 802
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 530 130	850 000
Amortering av låneskulder	-5 980 170	-1 200 040
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-450 040	-350 040
Årets kassaflöde	-95 920	264 762
Likvida medel vid årets början	964 704	699 942
Likvida medel vid årets slut	868 784	964 704

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
 (2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	94 år
Inventarier, maskiner och installationer	Fullt avskriven
Markanläggningar	Fullt avskriven

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 124 960	2 083 308
Hyror p-platser/garage	19 461	21 993
Summa	2 144 421	2 105 301

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	88 320	88 320
EI	250	-
Överlåtelseavgifter	1 208	2 380
Övriga intäkter	958	5 281
Försäkringsersättningar	-	46 705
Summa	90 736	142 686

Brf Hököpinge Bitsocket
789609-9352

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 269
VA & sanitet, installationer	-	12 832
Värme, installationer	-	34 273
Hiss	11 341	19 750
Huskropp	12 500	-
Markytor	-	107 830
Vattenskador	-	-
Summa	23 841	176 954

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Hiss	56 494	-
Summa	56 494	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	48 608	46 688
Teknisk förvaltning	147 280	139 728
Besiktningkostnader	46 250	16 626
Bevakningskostnader	6 432	6 192
Serviceavtal	58 721	60 663
Förbrukningsmaterial	10 365	4 092
El	217 999	153 940
Uppvärmning	396 184	246 916
Vatten och avlopp	150 120	151 419
Avfallshantering	67 311	70 039
Försäkringar	33 041	30 082
Systematiskt brandskyddsarbete	6 394	11 065
Samfälligheter	54 124	53 340
Kabel-TV	27 703	27 883
Bredband	61 493	61 420
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	-	5 880
Summa	1 332 025	1 085 973

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	-	1 379
Kontorsmateriel och trycksaker	-	2 189
Tele och post	2 210	1 955
Förvaltningskostnader	75 077	73 432
Revision	22 450	15 688
Bankkostnader	1 493	1 031
IT-tjänster	791	791
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 090	5 040
Övriga externa kostnader	800	700
Kostnader av engångskaraktär	-	5 475
Summa	107 911	107 680

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Valberedning	1 998	1 998
Övriga arvoden	2 000	2 000
Summa	52 298	51 598
Sociala avgifter	13 800	13 678
Summa	66 098	65 276

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	486 116	486 116
Summa	486 116	486 116

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	45 599 350	45 599 350
-Mark	15 835 650	15 835 650
-Markanläggningar	213 700	213 700
	<u>61 648 700</u>	<u>61 648 700</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	61 648 700	61 648 700
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 765 602	-4 279 486
-Markanläggningar	-213 700	-213 700
	<u>-4 979 302</u>	<u>-4 493 186</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-486 116	-486 116
	<u>-486 116</u>	<u>-486 116</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 465 418	-4 979 302
 Redovisat värde	56 183 282	56 669 398
 <i>Varav</i>		
Byggnader	40 347 632	40 833 748
Mark	15 835 650	15 835 650
 Taxeringsvärden		
Bostäder	33 299 000	26 899 000
Totalt taxeringsvärde	33 299 000	26 899 000
<i>Varav byggnader</i>	29 000 000	22 600 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	42 760	63 467
Summa	42 760	63 467

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	868 784	964 704
Summa	868 784	964 704

Not 13 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 763 778	5 530 130
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 193 750	9 877 438
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 300 179	8 300 179
Summa	23 257 707	23 707 747

Not 14 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	23 257 707	23 707 747
Summa	23 257 707	23 707 747

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek	0,54 %	Löst	850 000	-	-850 000	-
SBAB	2,14 %	Löst	4 680 130	-	-4 680 130	-
SBAB	3,78 %	2025-11-12	-	4 680 130	-200 040	4 480 090
Stadshypotek	3,00 %	2023-11-22	-	850 000	-250 000	600 000
Stadshypotek	0,84 %	2023-12-01	4 963 738	-	-	4 963 738
Stadshypotek	0,71 %	2024-12-01	4 913 700	-	-	4 913 700
Stadshypotek	2,27 %	2028-10-30	8 300 179	-	-	8 300 179
Summa			23 707 747	5 530 130	-5 980 170	23 257 707

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	68 102	67 182
Upplupna räntekostnader	33 495	15 572
Förutbetalda intäkter	218 768	212 607
Upplupna revisionsarvoden	19 700	16 000
Upplupna driftskostnader	140 092	119 282
Summa	480 157	430 643

Not 16 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	54 000 000	54 000 000
Summa ställda säkerheter	54 000 000	54 000 000

Underskrifter

Vellinge, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Lars Nilsson
Styrelseordförande

Christina Johansson

Niklas Lundström

Cilla Mårtensson

Peter Engelbrecht

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.
Baker Tilly MLT KB

Jimmy Do - Baker Tilly MLT KB
Auktoriserad revisor