

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Nyckelpigan
Org nr: 749200-0117



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	4
Balansräkning.....	5
Noter.....	7



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Nyckelpigan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-07-13. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1959-09-02 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-28.

Föreningen har sitt säte i Laholms kommun.

Årets resultat är sämre än föregående år på grund av ökade kostnader för underhåll.

Antagen budget är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som ska villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån i enlighet med god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 525 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -1 620 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger Nyckelpigan 1 i Laholms kommun. På fastigheten finns 42 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Köpmansgatan 8 samt Trädgårdsgatan 11 i Laholm.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Total bostadsarea	2 946 m ²
-------------------	----------------------

Årets taxeringsvärde	33 519 000 kr
----------------------	---------------

Föregående års taxeringsvärde	32 587 000 kr
-------------------------------	---------------

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 70 tkr och planerat underhåll för 2 476 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 221 tkr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Takomläggning	2 476 470

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Andersson	Ordförande	2024
Camilla Andersson	Ledamot	2023
Per-Åke Fritzon	Ledamot	2024
Alma Habibovic	Ledamot	2023
Jill Svensson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Pia Sjögren	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Maria Sjöholm	Föreningsrevisor	2023
Betty Sivertsen	Föreningsrevisor	2023

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingmar Nyström	2023

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingemar Johansson	2023
Melina Redzic	2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 49 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 53 personer.

Föreningens årsavgifter har varit oförändrade under verksamhetsåret.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 10 % från och med 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 644 kr/m²/år.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 065	2 065	2 030	1 975	2 005
Resultat efter finansiella poster	-2 145	-7	-419	-2 367	-219
Balansomslutning	18 017	14 938	15 339	15 142	16 409
Soliditet %	2	10	10	6	20

Nettoomsättning: Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	182 863	1 771 938	0	220 928	-754 841	-7 273
Disposition enl. årsstämmobeslut					-7 273	7 273
Reservering underhållsfond				220 928	-220 928	
Ianspråktagande av underhållsfond				-441 856	441 856	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		1 010 000				
Årets resultat						-2 145 142
Vid årets slut	182 863	2 781 938	0	0	-541 186	-2 145 142

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-762 114
Årets resultat	-2 145 142
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-220 928
Årets ianspråktagande av underhållsfond	441 856
Summa	-2 686 328

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 686 328**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 064 979	2 064 690
Övriga rörelseintäkter	Not 3	515 548	236 934
Summa rörelseintäkter		2 580 527	2 301 624
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 464 790	-1 113 121
Övriga externa kostnader	Not 5	-192 300	-127 207
Personalkostnader	Not 6	-241 565	-270 020
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-524 958	-535 745
Summa rörelsekostnader		-4 423 614	-2 046 093
Rörelseresultat		-1 843 087	255 531
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	30 648	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-332 703	-262 804
Summa finansiella poster		-302 055	-262 804
Resultat efter finansiella poster		-2 145 142	-7 273
Årets resultat		-2 145 142	-7 273

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Hyresrätter och liknande rättigheter	Not 10	81 600	81 600
Summa imateriella anläggningstillgångar		81 600	81 600
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	12 915 707	13 440 665
Summa materiella anläggningstillgångar		12 915 707	13 440 665
Summa anläggningstillgångar		12 997 307	13 522 265
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	36 684	37 452
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	79 488	60 807
Summa kortfristiga fordringar		116 172	98 259
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 903 846	1 317 261
Summa kassa och bank		4 903 846	1 317 261
Summa omsättningstillgångar		5 020 017	1 415 520
Summa tillgångar		18 017 324	14 937 785

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 964 801	1 954 801
Reservfond		114 000	114 000
Fond för yttre underhåll		0	220 928
Summa bundet eget kapital		3 078 801	2 289 729
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-541 186	-754 841
Årets resultat		-2 145 142	-7 273
Summa fritt eget kapital		-2 686 328	-762 114
Summa eget kapital		392 473	1 527 615
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 558 600	6 816 700
Summa långfristiga skulder		9 558 600	6 816 700
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	5 706 400	5 935 000
Förskott från kunder	Not 16	177 878	177 878
Leverantörsskulder	Not 17	97 955	140 068
Skatteskulder	Not 18	0	8 500
Övriga skulder	Not 19	4 624	37 379
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	2 079 393	294 645
Summa kortfristiga skulder		8 066 251	6 593 470
Summa eget kapital och skulder		18 017 324	14 937 785

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	33
Standardförbättringar hissinstallation	Linjär	10
Standardförbättringar ljusgropar	Linjär	10
Bergvärme	Linjär	20
Fiberanslutning	Linjär	20
Automover	Linjär	5
Vattenförbättring	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 896 887	1 856 016
Hyror, bostäder	804	51 126
Hyror, lokaler	110 864	102 324
Hyror, garage	55 200	54 000
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-1 176	-1 176
Sophämningsavgifter	2 400	2 400
Summa nettoomsättning	2 064 979	2 064 690

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Balkonginglasning	228 000	228 000
Övriga ersättningar	483	0
Övriga rörelseintäkter	287 065	8 934
Summa övriga rörelseintäkter	515 548	236 934

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-2 476 470	0
Reparationer	-70 364	-260 755
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-76 217	-77 357
Försäkringspremier	-45 077	-42 671
Kabel- och digital-TV	-73 819	-119 583
Serviceavtal	-2 301	-6 080
Obligatoriska besiktningar	0	-1 620
Snö- och halkbekämpning	-3 638	-4 750
Förbrukningsinventarier	-44 649	-38 802
Vatten	-124 643	-134 791
Fastighetsel	-493 159	-368 799
Uppvärmning	-5 049	-9 018
Sophantering och återvinning	-49 404	-48 894
Summa driftskostnader	-3 464 790	-1 113 121

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-77 456	-82 678
Övriga förvaltningskostnader	-33 794	-17 006
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	0	-6 423
Konsultarvoden	-52 100	-18 750
Bankkostnader	-28 950	-2 350
Summa övriga externa kostnader	-192 300	-127 207

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Lön till kollektivanställda	-147 778	-164 618
Styrelsearvoden	-25 500	-25 500
Sammanträdesarvoden	-26 500	-27 500
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-5 500
Pensionskostnader	-6 415	-5 605
Sociala kostnader	-34 872	-41 298
Summa personalkostnader	-241 565	-270 020

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-288 614	-288 614
Avskrivning Anslutningsavgifter	-18 066	-18 066
Avskrivningar tillkommande utgifter	-218 279	-229 066
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-524 958	-535 745

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	30 560	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	50	0
Övriga ränteintäkter	38	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	30 648	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-332 703	-262 804
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-332 703	-262 804

Not 10 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022-12-31	2021-12-31
Hyresrätt	81 600	81 600
Summa hyresrätter och liknande rättigheter	81 600	81 600

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	11 280 000	11 280 000
Standardförbättringar	7 177 466	7 177 466
Anslutningsavgifter	361 312	361 312
	18 818 778	18 818 778
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	18 818 778	18 818 778

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-4 011 922	-3 723 308
Anslutningsavgifter	-144 526	-126 460
Standardförbättringar	-1 221 664	-992 600
	-5 378 112	-4 842 368
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-288 614	-288 614
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-18 066	-18 066
Årets avskrivning standardförbättringar	-218 279	-229 066
	-524 959	-535 746
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 903 071	-5 378 114
Restvärde enligt plan vid årets slut	12 915 707	13 440 665

Varav

Byggnader	6 979 464	7 268 078
Anslutningsavgifter	198 720	216 786
Standardförbättringar	5 737 523	5 955 801

Taxeringsvärden

Bostäder	32 200 000	30 600 000
Lokaler	1 319 000	1 297 000

Totalt taxeringsvärde	33 519 000	32 208 000
<i>varav byggnader</i>	<i>25 131 000</i>	<i>23 575 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>8 388 000</i>	<i>8 633 000</i>

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattefordringar	504	0
Skattekonto	36 180	37 452
Summa övriga fordringar	36 684	37 452

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	49 062	41 544
Förutbetalt förvaltningsarvode	19 364	19 263
Förutbetald elavgift	8 600	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 462	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 488	60 807

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	3 362 532	224 763
Transaktionskonto	1 541 313	1 092 498
Summa kassa och bank	4 903 846	1 317 261

Bankmedel - Laholms sparbank

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	15 265 000	12 751 700
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-486 700	-486 700
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-5 219 700	-5 448 300
Långfristig skuld vid årets slut	9 558 600	6 702 400

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,70%	2023-03-27	6 000 000,00	0,00	0,00	6 000 000,00
SPARBANKEN	1,75%	2023-03-30	5 448 300,00	0,00	114 300,00	5 334 000,00
SWEDBANK	1,52%	2025-06-18	1 303 400,00	0,00	372 400,00	931 000,00
SPARBANKEN	3,64%	2027-08-10		3 000 000,00	0	3 000 000,00
Summa			12 751 700,00	3 000 000,00	486 700,00	15 265 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra ett lån som därför klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa verksamhetsår ska föreningen amortera 486 700 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 16 Förskott från kunder

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder	177 878	177 878
Summa förskott från kunder	177 878	177 878

Not 17 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	97 955	140 068
Summa leverantörsskulder	97 955	140 068

Not 18 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	0	8 500
Summa skatteskulder	0	8 500

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	4 624	37 379
Summa övriga skulder	4 624	37 379

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

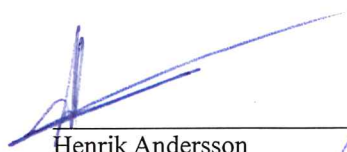
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner	77 904	19 757
Upplupna sociala avgifter	20 978	6 208
Upplupna räntekostnader	3 479	1 515
Upplupna elkostnader	100 731	79 792
Upplupna kostnader för renhållning	24 695	0
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 661 782	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 543	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	188 282	187 373
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 079 393	294 645

Not 21 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

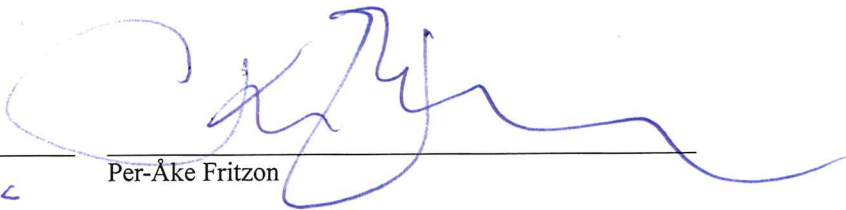
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

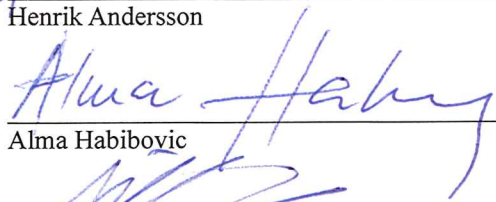
Laholm 2023-03-25
Ort och datum



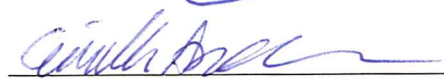
Henrik Andersson



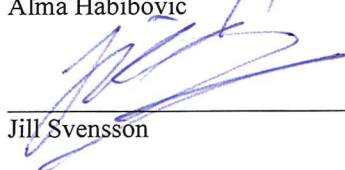
Per-Åke Fritzson



Alma Habibovic

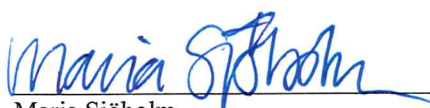


Camilla Andersson



Jill Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- 03-28



Maria Sjöholm



Ingemar Nyström

BRF Nyckelpigan

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Nyckelpigan i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

