

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lyckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 bostadslägenheter och lokaler under 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 en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-13. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-11-24 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Kalmar.

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

Styrelsen

Roger Gunnar Hjertonsson	Ordförande
Solveig Alice Elisabeth Berntsson	Ledamot
Max Owe Ingvar Engqvist	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Solveig Alice Elisabeth Berntsson, Max Owe Ingvar Engqvist och Roger Gunnar Hjertonsson.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisor

Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	KPMG
------------------	----------------------	------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-21.

Extra föreningsstämma hölls 2021-11-30. Extra stämma med anledning av redovisning av projektet.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kålroten 1	2021	Kalmar
Majrovan 1	2021	Kalmar

Ansvarsförsäkring för styrelsen finns via Dina Försäkringar göta.

Byggnadernas uppvärmning är vattenburen golvvärme, frånluftsvärmepump NIBE.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 2020 - 2022 och består av 4 radhus.

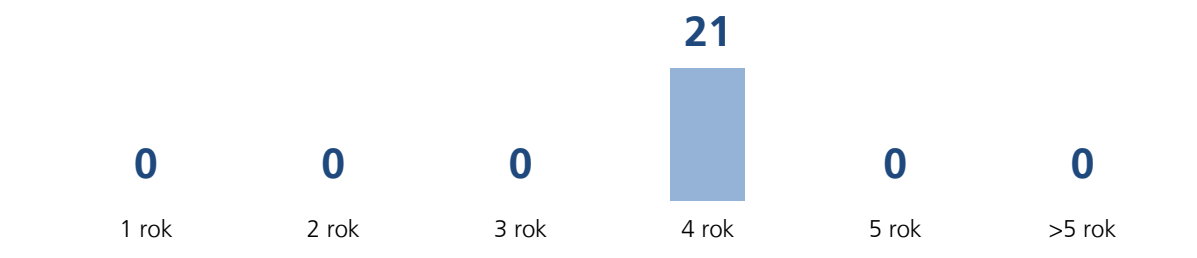
Fastigheternas värdeår är ej fastställt

Byggnadernas boyta är enligt kostnadskalkylen 1 911 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Leverantör	Avtal
SBC Sveriges Bostadsrätts Centrum AB	Ekonomisk administrativ fastighetsförvaltning

Skatter och avgifter

För småhus är den kommunala avgiften 8 524 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde. Under fastighetens uppförande beskattas föreningen med 0,4 % av taxeringsvärdet, därefter är föreningen befriad från fastighetsavgiften under de första femton åren. Detta utgår från föreningens fastighets nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Eventuell fastighetsskatt under fastighetens uppförande betalas av OBOS Bostadsutveckling AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bostäderna på brf Lyckan kommer att ha adresserna Grenvägen 2-22 och Stamvägen 6-26 i Kalmar.

Upplåtelseavtal har signerats för samtliga bostäder och tillträdet som kommer ske 31 januari och 1 februari -22 förbereds.

2021-12-19 tecknades en fastighetsförsäkring för alla byggnader i brf Lyckan som kommer börja gälla 2022-01-19.

Byggnation och markarbeten har pågått frekvent under hela året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21st
Överlåtelse under året: 0st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 0
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 0
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Lån/m ² bostadsrättsyta	31 107	1 025	0	0
Soliditet (%)	33	40	1	1

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 911 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	54 515 000	53 235 000	0	1 280 000
S:a bundet eget kapital	54 515 000	53 235 000	0	1 280 000
Fritt eget kapital				
S:a eget kapital	54 515 000	53 235 000	0	1 280 000

Resultatdisposition

Enligt totalentreprenadkontraktet, svarar Entreprenören för föreningens drift- och kapitalkostnader mot att de uppbär alla intäkter fram till avräkningstidpunkten, därmed finns inget resultat att disponera.

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 3	18 020 000	0
Pågående byggnation	Not 4	40 946 750	3 149 750
Summa materiella anläggningstillgångar		58 966 750	3 149 750
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		58 966 750	3 149 750
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		52 995 000	0
Övriga fordringar	Not 5	2 028 494	89 017
Summa kortfristiga fordringar		55 023 494	89 017
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		55 023 494	89 017
SUMMA TILLGÅNGAR		113 990 244	3 238 767

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	54 515 000	1 280 000
Summa bundet eget kapital	54 515 000	1 280 000
Ansamlad förlust		
SUMMA EGET KAPITAL	54 515 000	1 280 000
LÅNGFRISTIGA SKULDER		
Byggnadskreditiv Not 6	59 444 824	1 958 767
Summa långfristiga skulder	59 444 824	1 958 767
KORTFRISTIGA SKULDER		
Skatteskulder	30 420	0
Summa kortfristiga skulder	30 420	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	113 990 244	3 238 767

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Not 2 PERSONALKOSTNADER

2021

2020

Föreningen har inte haft någon anställd.

Not 3 BYGGNADER

2021-12-31

2020-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Nyanskaffningar

6 253 631

0

RedU9

11 766 369

Utgående anskaffningsvärde

18 020 000

0

Planenligt restvärde vid årets slut

18 020 000

0

I restvärdet vid årets slut ingår mark med

18 020 000

0

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad

1 500 000

0

Taxeringsvärde mark

1 542 000

0

3 042 000

0

Uppdelning av taxeringsvärde

Bostäder

3 042 000

0

3 042 000

0

Not 4	PÅGÅENDE BYGGNATION	2021-12-31	2020-12-31
	Pågående nybyggnation	40 946 750	3 149 750
		40 946 750	3 149 750

Not 5	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning byggare	2 028 494	89 017
		2 028 494	89 017

Not 6	BYGGNADSKREDITIV	Räntesats	2021-12-31	2020-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	0	64 400 000
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	-59 444 824	-1 958 767

Not 7 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Slutbesiktning kommer att påbörjas 2022-01-19 och mellan 31 januari och 1 februari - 22 kommer inflyttning att ske i samtliga bostäder.

Överlämning av bostadsrättsföreningen från byggande styrelse till boende styrelse planeras ske samband med den ordinarie föreningsstämman.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

Kalmar den / 2022

Roger Gunnar Hjertonsson
Ordförande

Solveig Alice Elisabeth Berntsson
Ledamot

Max Owe Ingvar Engqvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor