

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Skorpionen

769608-8595

Räkenskapsåret

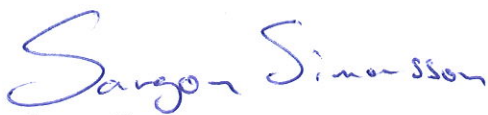
2021-05-01 - 2022-04-30

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Skorpionen intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma den 30 oktober 2022. Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Södertälje den 30 oktober 2022



Sargon Simonsson

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Skorpionen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-05-01 - 2022-04-30.

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Bostadsföreningen Skorpionen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens bostadshus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt, medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till byggnaden om marken ska användas som komplement till dessa.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och registreringsverket ursprungligen 2002-10-16, men med senaste registreringen 2008-10-15.

Fastigheten och lägenhetsförteckningen

Föreningens fastighet, Södertälje Skorpionen 11, bebyggdes 1945-46 och är belägen i Södertälje kommun.

Föreningen ombildades till bostadsrättsföreningen 2001-10-13. På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 11 lägenheter.

Dessutom finns 9 parkeringsplatser.

Lägenhetsförteckning:

2 st 1 rum och kök

4 st 2 rum och kök

5 st 3 rum och kök

Total bostadsyta: 644 kvadratmeter.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2021-10-31 bestått av:

Ordinarie:

Tony Ucar	Ordförande
Sargon Simonsson	Kassör
Gabriella Simonsson	Sekreterare

Suppleant

-

Revisor

Ordinare:

Anders Berggren

Fastighetens tekniska status

Balkongrenovering 2006-2007

Fönsterrenovering 2006-2007

Utbyte till säkerhetsdörrar 2007

Stamrenovering 2007

Ny eldragning 2007

Ny undercentral 2007

Vind har upplåtits och byggts om till bostadsrätt nummer 8 under 2008/2009

Lokal har under 2009 sålts för ombyggnad till bostadsrättslägenhet nummer 9, ombyggnad till tre stycken mindre lägenheter pågår vid bokslutsdagen 2014-04-30

Takrenovering 2009/2010

Under 2013/2014 har inga löpande reparationer gjorts

Under 2014/2015 har uteplatsen fått tak och en ny tvättmaskin har inhandlats

Under 2017/2018 har uteplatsen renoverats

Under 2018/2019 har inga löpande reparationer gjorts

I början på 2019 renoverades gamla "tandläkarkliniken" som tidigare byggdes om till en lägenhet.

Under fjärde kvartalet 2019 utfördes en ny energideklaration.

Under 2020/2021 har alla fönster bytt ut i fastigheten.

Under 2020/2021 har en OVK (Ventilationskontroll) utförts.

Under 2020/2021 har ventilationsfläkten på taket bytts ut.

Under 2020/2021 har energideklaration utförts.

Under 2021/2022 har takomläggning utförts på burspråket.

Under 2021/2022 relining av avloppet utförts i fastigheten.

Under 2021/2022 har nya maskiner till tvättstugan inköpts.

Under 2021/2022 har Radonsanering utförts i lägenhet 0903.

Planerade åtgärder 2022/2023:

Ommålning av utehus

Planering för byte av staket

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har inga (0) överlåtelser ägt rum.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Bostadsrättslagen.

För att upplåta bostadsrätten i andra hand krävs beaktansvärda skäl, till exempel tillfälligt arbete eller tillfälliga studier på annan ort då medlemmen under en tidsbestämd period inte själv har möjlighet att nyttja lägenheten.

Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand har nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkats och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning.

Föreningen har vid årets slut 9 stycken (9 stycken) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen byttes ut efter årsmötet 2021-10-30.

Styrelsen har haft 4 st protokollförda möten.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Saldoredo AB.

Städning sköts av Södertäljes Hushållstjänster.

Snöskottning ombesörjs av Centric Service AB.

Trädgårdsskötsel ombesörjs av Veteranpoolen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Trygg Hansa via Adeförsäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelse, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare (observera att denna inte ersätter hemförsäkringen).

Ekonomi

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden sker av beslutande organ som enligt stämmobeslut 2021-10-30 är styrelsen och omföring görs via balanserat resultat.

Förmögenhetsvärde

Förmögenhetsvärdet är beräknat med utgångspunkt från det värde som gäller som fastighetens underlag för fastighetsskatt.

Förmögenhetsvärdet fördelas ut på medlemmarna enligt bostadsrätternas andelstal.

Förmögenhetsbeskattningen slopades år 2007.

Fastighetsskatt och inkomstskatt

Fastigheten har åsatts värdeår 1945.

Fastighetsavgiften är 0,3% på underlaget som 2021 är 5 569 674 kr alternativt 1 519 kr per lägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat

underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22%.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 1495kr. Påminnelseavgift uttages med 50 kr vid sen betalning.

Löpande reparationer/underhåll har utförts under året till en kostnad av 284 243kr.

En hyreshöjning skedde med 3 procent from 2022-01-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts under året till en kostnad av 302 488 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	636 418	671 976	640 999	623 545
Resultat efter finansiella poster	-203 771	-232 326	39 088	-267 692
Soliditet (%)	32	34	35	34

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 539 694	-2 136 362	-38 985	3 364 347
Belopp vid årets utgång	5 539 694	-2 136 362	-38 985	3 364 347

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 368 688
årets förlust	-203 771
	-2 572 459
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 572 459
	-2 572 459

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

Resultaträkning	Not	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 237	0
Övriga rörelseintäkter		636 418	671 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		637 655	671 976
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-573 693	-633 500
Övriga externa kostnader	4	-31 822	-21 551
Personalkostnader	5	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-164 786	-164 786
Summa rörelsekostnader		-770 301	-819 837
Rörelseresultat		-132 646	-147 861
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-71 125	-84 465
Summa finansiella poster		-71 125	-84 465
Resultat efter finansiella poster		-203 771	-232 326
Resultat före skatt		-203 771	-232 326
Årets resultat		-203 771	-232 326

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	8 691 082	8 855 868
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		8 691 082	8 855 868
Summa anläggningstillgångar		8 691 082	8 855 868
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 506	34 039
Övriga fordringar		494	9 573
Summa kortfristiga fordringar		36 000	43 612
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		526 254	557 899
Summa kassa och bank		526 254	557 899
Summa omsättningstillgångar		562 254	601 511
SUMMA TILLGÅNGAR		9 253 336	9 457 379

Balansräkning	Not	2022-04-30	2021-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 539 694	5 539 694
Summa bundet eget kapital		5 539 694	5 539 694
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 368 688	-2 136 362
Årets resultat		-203 771	-232 326
Summa fritt eget kapital		-2 572 459	-2 368 688
Summa eget kapital		2 967 235	3 171 006
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		6 270 990	6 270 990
Summa långfristiga skulder		6 270 990	6 270 990
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 304	2 236
Skatteskulder		-6 193	-6 853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		20 000	20 000
Summa kortfristiga skulder		15 111	15 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 253 336	9 457 379

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Då föreningen från bokslutet 20140430 valt BFNAR 2016:10 (2009:1) (K2) som redovisnings sätt har man ökat sin avskrivningsprocent från 0,5% till 1% för att närma sig det rekommenderade som är 2% i avskrivning på byggnader enl SRF.

Följande avskrivningstider i år tillämpas:

Not 2 Nettoomsättning

	2021-05-01	2020-05-01
	-2022-04-30	-2021-04-30
Hyror bostäder	537 900	578 376
Hyror garage och parkeringsplatser	58 900	54 000
Kabel-tv	39 600	39 600
Öres- och kronutjämning		0
	636 400	671 976

Not 3 Driftskostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Yttre renhållning/snö/sotning	0	8 431
Fastighetsel	14 482	11 153
Uppvärmning	121 366	106 331
Vatten/avlopp	36 066	29 006
Sophämtning	24 689	23 174
Fastighetsförsäkring	19 706	18 860
Kabel-TV	30 239	43 345
Fastighetsavgift	16 709	16 049
Övriga fastighetskostnader	7 782	70 821
Städning	18 410	12 340
	289 449	339 510

Not 4 Förvaltnings- och externa kostnader

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Administration	0	0
Förvaltningsarvode	0	18 176
Bankkostnader	3 559	3 375
	3 559	21 551

Not 5 Medelantalet anställda

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Medelantalet anställda	0	0

Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-05-01 -2022-04-30	2020-05-01 -2021-04-30
Räntekostnader, övriga	71 125	84 465
	71 125	84 465

Not 7 Byggnader och mark

	2022-04-30	2021-04-30
Ingående anskaffningsvärden	11 098 706	11 098 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 098 706	11 098 706
Ingående avskrivningar	-2 242 838	-2 078 052
Årets avskrivningar	-164 786	-164 786
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 407 624	-2 242 838
Utgående redovisat värde	8 691 082	8 855 868

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-04-30	2021-04-30
Inköp	284 243	293 988
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	284 243	293 988
Årets avskrivningar	0	-6 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-6 125
Utgående redovisat värde	284 243	287 863

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-04-30	2021-04-30
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 270 990	6 270 990
	6 270 990	6 270 990

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Södertälje den 28 oktober 2022

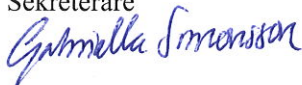
Tony Ucar
Ordförande



Sargon Simonsson
Kassör



Gabriella Simonsson
Sekreterare



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse här lämnats den 17:e oktober 2022



Anders Berggren
Revisor