

Årsredovisning 2021-2022



Brf Vilsten Södra

Org nr 714400-2479

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vilsten Södra, med säte i Östhammars kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 – 2022-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-04-26.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade fastigheten Öregrund 106:1 i Östhammars kommun den 18 december 1965.

Föreningens fastighet består av 1 flerbostadshus med totalt 24 bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kokvrå

3 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Den totala bostadsytan är 1 514,7 kvm.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Moderna Försäkringar.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 752 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond ska ske enligt stadgarna med minst 4 023 kr per år. Föreningen följer dock rekommenderad avsättning till yttre fond enligt framtagna underhållsplan från 2016 vilket är 336 000 kr per år.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift som under räkenskapsåret uppgår till 31 845 kr.

26

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 10 615 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 400 000 kr och markvärde 2 215 000 kr. Värdeår är 1966.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har ett löpande avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum AB.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 17.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 20 oktober 2021 haft följande sammansättning.

Gunnar Karlsson	Ordförande
Inger Nilsén	Ledamot
Ewy Söderqvist Bende	Ledamot
Eva Ekman	Suppleant
Mats Cribäck	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året hållit 9 st protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Revisorer

Birgitta Eriksson	Ordinarie
Hanna Fredman	Suppleant

Valberedning

Sören Ljungberg	Sammanställande
Joachim Bende	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radon- och energirådgivning maj 2022.
Genomgång av belysning avseende byte till ledlampor.

Medlemsinformation

Föreningen har 33 (33) medlemmar fördelade på 24 lägenheter. Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har ingen (3) överlåtelse skett.

36

Flerårsöversikt (tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18
Nettoomsättning	1 201	1 197	1 199	1 184	1 116
Resultat efter finansiella poster	209	178	313	34	102
Soliditet (%)	8	6	2	neg	neg
Årets resultat exkl. avskr. (tkr)	465	434	516	254	340
Fastighetslån/kvm (kr)	4 264	4 365	4 657	3 765	3 864
Årsavgifter (kr)	752	752	752	752	733

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årets resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	110 000	1 064 510	-951 097	177 597	401 010
Disposition av föregående års resultat:		336 000	-158 403	-177 597	0
Årets resultat				208 913	208 913
Belopp vid årets utgång	110 000	1 400 510	-1 109 500	208 913	609 923

bb

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 109 500
årets vinst	208 913
	-900 587

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	336 000
i ny räkning överföres	-1 236 587
	-900 587

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

	Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 200 564	1 196 989
Övriga rörelseintäkter		60	0
Summa rörelseintäkter		1 200 624	1 196 989
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-503 028	-530 843
Övriga externa kostnader	4	-89 492	-74 733
Personalkostnader	5	-58 955	-66 768
Avskrivningar		-256 173	-256 173
Summa rörelsekostnader		-907 648	-928 517
Rörelseresultat		292 976	268 472
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 063	-90 875
Summa finansiella poster		-84 063	-90 875
Resultat efter finansiella poster		208 913	177 597
Årets resultat		208 913	177 597

Bh

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

	6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13		
Byggnader och mark		5 745 176	5 975 849
Inventarier, verktyg och installationer	14	55 262	80 762
Summa materiella anläggningstillgångar		5 800 438	6 056 611

Summa anläggningstillgångar

5 800 438

6 056 611

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	15	339 728	321 598
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	36 289	35 326
Summa kortfristiga fordringar		376 017	356 924

Kassa och bank

Kassa och bank		1 058 389	804 363
Summa kassa och bank		1 058 389	804 363
Summa omsättningstillgångar		1 434 406	1 161 287

SUMMA TILLGÅNGAR

7 234 844

7 217 898

Balansräkning

Not

2022-06-30

2021-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

110 000

110 000

Fond för yttre underhåll

1 400 510

1 064 510

Summa bundet eget kapital

1 510 510

1 174 510

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 109 500

-951 097

Årets resultat

208 913

177 597

Summa fritt eget kapital

-900 587

-773 500

Summa eget kapital

609 923

401 010

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

17

3 856 460

6 459 682

Summa långfristiga skulder

3 856 460

6 459 682

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

17

2 603 222

152 928

Leverantörsskulder

46 471

73 562

Skatteskulder

5 544

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

18

113 224

130 716

Summa kortfristiga skulder

2 768 461

357 206

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

7 234 844

7 217 898

Bb

Kassaflödesanalys

Not	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	208 913	177 597
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	256 173	256 173
Förändring skatteskuld/fordran	7 662	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	472 748	433 770
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-963	-9 108
Förändring av leverantörsskulder	-27 091	-845 550
Förändring av kortfristiga skulder	-17 492	-811 701
Kassaflöde från den löpande verksamheten	427 202	-1 232 589
Finansieringsverksamheten		
Förändring av långfristiga skulder	-152 928	-441 660
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-152 928	-441 660
Årets kassaflöde	274 274	-1 674 249
Likvida medel och avräkningskonto		
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början	1 123 114	2 797 364
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut	1 397 388	1 123 115

36

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättring	33 år
Trapphusrenovering	20 år
Taksäkerhetsarbeten	20 år
Balkongrenovering	20 år
Stambyte	50 år
Ventilationsanläggning/värmepanna	25 år
Takbyte	40 år
Inventarie och installationer	10 år

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter	1 138 332	1 138 332
P-plats och garage	22 200	18 625
Kabel-TV och bredband	40 032	40 032
	1 200 564	1 196 989

Not 3 Driftskostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Trädgårdsskötsel	26 088	4 000
Städkostnader	28 116	27 816
Snöröjning/sandning	22 250	26 600
Besiktningsskostnader	11 108	0
Reparationer	75 190	59 686
Trädgård och utemiljö	0	37 400
Planerat underhåll	1 474	57 334
Fastighetsel	140 105	135 600
Uppvärmning olja	22 995	18 272
Vatten och avlopp	63 834	61 451
Avfallshantering	12 970	12 799
Försäkringskostnader	14 780	18 653
Bredband	66 148	66 101
Förbrukningsinventarier	15 307	1 918
Förbrukningsmaterial	2 663	3 214
	503 028	530 844

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsavgift	31 845	24 183
Porto	0	120
Kontorsmaterial	1 291	1 446
Föreningsgemensamma kostnader	1 966	406
Ekonomisk förvaltning	49 813	43 562
Bankkostnader	1 550	1 550
Gåvor	500	0
Övriga poster	2 527	3 466
	89 492	74 733

Not 5 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	48 300	47 600
Övriga löner	0	8 500
Revisionsarvode intern revisor	2 500	2 500
Sociala avgifter	8 155	8 168
	58 955	66 768

Blu

Not 6 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 341 000	1 341 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 341 000	1 341 000
Ingående avskrivningar	-1 341 000	-1 341 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 341 000	-1 341 000
Utgående redovisat värde	0	0
Taxeringsvärden byggnader	8 400 000	6 400 000
Taxeringsvärden mark	2 215 000	1 661 000
	10 615 000	8 061 000
Bokfört värde mark	149 000	149 000
	149 000	149 000

Not 7 Fastighetsförbättringar

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	1 319 470	1 544 305
*Omklassificeringar	0	-224 835
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 319 470	1 319 470
Ingående avskrivningar	-1 130 604	-1 315 851
*Omklassificeringar	0	224 835
Årets avskrivningar	-39 588	-39 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 170 192	-1 130 604
Utgående redovisat värde	149 278	188 866

* Omklassificeringen avser redan avskriven anläggning. Omklassificeringen berör endast noten och inte bokföringen.

Not 8 Taksäkerhetsarbeten

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	115 000	115 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	115 000	115 000
Ingående avskrivningar	-92 000	-86 250
Årets avskrivningar	-5 750	-5 750
Utgående ackumulerade avskrivningar	-97 750	-92 000
Utgående redovisat värde	17 250	23 000

Not 9 Balkongrenovering

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	756 250	756 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	756 250	756 250
Ingående avskrivningar	-604 992	-567 180
Årets avskrivningar	-37 812	-37 812
Utgående ackumulerade avskrivningar	-642 804	-604 992
Utgående redovisat värde	113 446	151 258

Not 10 Stambyte

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	3 890 293	3 890 293
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 890 293	3 890 293
Ingående avskrivningar	-577 061	-499 255
Årets avskrivningar	-77 806	-77 806
Utgående ackumulerade avskrivningar	-654 867	-577 061
Utgående redovisat värde	3 235 426	3 313 232

Not 11 Ventilationsanläggning

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	99 218	470 468
*Omklassificeringar	0	-371 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 218	99 218
Ingående avskrivningar	-37 880	-405 161
*Omklassificeringar	0	371 250
Årets avskrivningar	-3 969	-3 969
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 849	-37 880
Utgående redovisat värde	57 369	61 338

* Omklassificeringen avser redan avskriven anläggning. Omklassificeringen berör endast noten och inte bokföringen.

Not 12 Trapphusrenovering

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	256 759	256 759
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	256 759	256 759
Ingående avskrivningar	-231 084	-218 246
Årets avskrivningar	-12 838	-12 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-243 922	-231 084
Utgående redovisat värde	12 837	25 675

Not 13 Takbyte

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	2 116 390	2 116 390
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 116 390	2 116 390
Ingående avskrivningar	-52 910	0
Årets avskrivningar	-52 910	-52 910
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 820	-52 910
Utgående redovisat värde	2 010 570	2 063 480

bl

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	255 000	479 156
*Omklassificeringar	0	-224 156
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 000	255 000
Ingående avskrivningar	-174 238	-372 894
*Omklassificeringar	0	224 156
Årets avskrivningar	-25 500	-25 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-199 738	-174 238
Utgående redovisat värde	55 262	80 762

* Omklassificeringen avser redan avskriven anläggning. Omklassificeringen berör endast noten och inte bokföringen.

Not 15 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	729	729
Skattefordran	0	2 118
Avräkningskonto förvaltare	338 999	318 751
	339 728	321 598

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastum AB	11 469	11 000
Moderna Försäkringar	6 163	6 152
Telia Sverige AB	16 537	16 537
Handkassa Vilsten Södra	2 120	1 637
	36 289	35 326

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
Stadshypotek	1,02	2025-12-01	668 876	686 252
Stadshypotek	1,00	2024-09-30	1 839 280	1 883 600
Stadshypotek	1,59	2022-09-30	1 839 280	1 883 600
Stadshypotek	1,54	2023-01-30	672 246	689 158
Stadshypotek	1,27	2025-06-30	1 440 000	1 470 000
			6 459 682	6 612 610
Kortfristig del av långfristig skuld			2 603 222	152 928

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen långfristig och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 152 928 kr

Lån som förfaller inom ett år: 2 450 294 kr

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Räntekostnader	10 801	11 067
Fastighetsel	6 961	6 840
Städkostnader	2 151	5 227
Trädgård	3 413	0
Wiiks Entreprenad	0	23 750
Förutbetalda avgifter och hyror	89 898	83 832
	113 224	130 716

Not 19 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	7 054 300	7 054 300
	7 054 300	7 054 300

Öregrund den 3 / 10 2022



Gunnar Karlsson
Ordförande

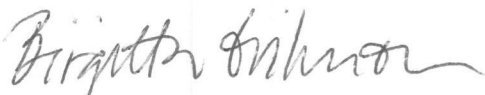


Inger Nilsén



Ewy Söderqvist Bende

Min revisionsberättelse har lämnats 4 / 10 2022



Birgitta Eriksson
Revisor