

Årsredovisning

BRF Örnen

787000-0739

Styrelsen för BRF Örnen får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrättsföreningen bildades 1958-04-10. Föreningens stadgar reviderades 1976 och registrerades hos länsstyrelsen i Gävleborgs län 1976-06-21. Föreningens ekonomiska plan fastställdes 1993-05-11. Föreningens stadgar reviderades på nytt 2017 och registrerades hos Bolagsverket 2017-04-26.

Föreningens byggnader och lägenhetsfördelning

Föreningen äger fastigheterna Stenhamre 11:9, 4:20 och 4:21, som är belägna i Ljusdals kommun vid Tällegatan 4, Hotellgatan 2 och Bjuråkersvägen 5 i Ljusdal. Föreningen äger marken. På fastigheten byggdes 1960 flerbostadshus med 75 lägenheter. Under åren 1992-93 gjordes omfattande ombyggnationer med hissar, stambyten, inglasade balkonger och en takvåning med ytterligare 14 lägenheter. Under 2010 gjordes ytterligare en ombyggnad, då lokaler på Hotellgatan 2 byggdes om till två lägenheter.

Det betyder att BRF Örnen i dagsläget har 91 lägenheter och två uthyrda lokaler. Den totala lägenhetsytan uppgår till 5 382 kvm och lokalytan till 491 kvm. Lägenhetsbeståndet omfattar:

- 6 lägenheter med 1 rum + pentry
- 15 lägenheter med 1 rum + kök
- 41 lägenheter med 2 rum + kök
- 24 lägenheter med 3 rum + kök
- 5 lägenheter med 4 rum + kök

Av de 91 lägenheterna ägs 90 av medlemmar medan en ägs av BRF Örnen och används som gästlägenhet. Föreningen hade vid årets slut 112 medlemmar.

Föreningen har sju garage och 55 parkeringsplatser med motorvärmarruttag. Föreningen har två laddplatser för elbilar/laddhybrider som är belägna på Hotellgatan 2.

Föreningens fastigheter är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa och inkluderar styrelseansvar.

Fonderingar

Till fonden för yttre underhåll ska, enligt stadgarna, 0,3 procent av taxeringsvärdet avsättas varje år. För 2022 har avsatts 135 426 kronor. I de nya stadgarna från 2017 finns inget krav på avsättning till inre reparationsfond, men styrelsen har beslutat att fortsätta med fonden med årligt beslut om avsättning. För 2022 har 167 067 kronor avsatts till den inre reparationsfonden och fördelats enligt andelstal.

Styrelse

Föreningsstämman 2022 genomfördes den 28 april på Riobiografen med 47 närvarande som representerade 32 röster. Följande personer valdes av stämman:

Styrelseordförande: Sven-Erik Jönsson
Styrelseledamot: Annelie Wallberg
Styrelseledamot: Anders Forselius
Styrelsesuppleant: Per-Erik Persson
Styrelsesuppleant: Per-Erik Petersson
Revisor: Ernströms Revisionsbyrå KB
Valberedning: Kjell Nilsson

TE SJ AF fw

Samtliga valdes för ett år. Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden under året.

Väsentliga händelser

Inga stora investeringar gjordes under verksamhetsåret, endast löpande underhåll.

Under verksamhetsåret gjordes nio överlåtelser, vilket kan jämföras med tretton överlåtelser under 2021 och sex överlåtelser under 2020.

Ekonomi

BRF Örnens ekonomi har visat en fortsatt positiv utveckling. Årets resultat visar ett överskott på 486 151 kronor.

Medlemmarnas avgifter (hyran) har även det senaste verksamhetsåret varit oförändrade men kommer att höjas med 3,6 procent den 1 januari 2023.

Föreningens lån uppgick vid årets början till 14 600 321 kronor. Amortering har skett under året med 621 292 kr varför lånet vid årets slut uppgick till 13 979 029 kronor. Notabelt är att lånen år 2000 uppgick till 29 230 802. Föreningen har således amorterat bort mer än hälften av lånen under 2000-talet.

Föreningen hade under många år haft rörlig ränta för hela skuldbeloppet. Styrelsen tog under 2020 beslutet att binda räntorna med syftet att få en lång bindningstid till förmånlig ränta. Förhandlingarna resulterade i att föreningen band räntorna i tio år, fram till 2030-04-25, till räntesatsen 1,395 procent. Amorteringstakten kommer fortsättningsvis att vara 621 292 kr/år fram till år 2030. Om inga nya lån upptas under tiden kommer föreningens skuldbörda att vara 9,6 miljoner då räntan ska skrivas om nästa gång.

Föreningens bankkonto uppgick vid årets början till 5 622 350 kronor. Saldot ökade med 904 114 kr kronor och uppgick vid årets slut till 6 530 464 kronor.

Nyckeltal

Belåningsgrad 2.582 kr/kvm

(Föreningens lån i förhållande till totala bostadsytan. Under 3.000 kr/kvm är en låg belåning)

Skuldkvot 3,14

(Långfristig skuld i förhållande till nettoomsättningen. Under 5 är bra.

Räntekostnad 5,13 %

(Räntekostnad i förhållande till nettoomsättningen. Under 20% är bra.

Räntekänslighet 3,80 %

(Föreningens lån i förhållande till årsavgifterna. Under 4 är mycket bra, 4-7 är bra.

Sj AF JW TE

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), vilket betyder att föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningens fastigheter fick under 2022 nya taxeringsvärden och uppgår numera till 45 142 000 kronor varav byggnaderna är taxerade till 37 433 000 och marken till 7 709 000 kronor

Företaget har sitt säte i Ljusdal.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912	1801-1812
Nettoomsättning	4 249	4 242	4 225	4 142	4 153
Resultat efter finansiella poster	653	806	422	374	577
Soliditet %	38	36	33	32	30

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	2 313 080	688 819	5 339 483	638 756	8 980 138
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			638 756	-638 756	0
Avsättning fond yttre underhåll		135 426	-135 426		0
Årets resultat				486 151	486 151
Belopp vid årets utgång	2 313 080	824 245	5 842 812	486 151	9 466 288

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	5 842 812
Årets resultat	486 151
<i>Summa</i>	<i>6 328 963</i>

Förslag till disposition:

Balanseras i ny räkning	6 328 963
<i>Summa</i>	<i>6 328 963</i>

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Te Sj AF lv

RESULTATRÄKNING

1

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	2		
Nettoomsättning		4 248 683	4 241 973
Övriga rörelseintäkter		0	5 747
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		4 248 683	4 247 720
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 375 768	-2 205 213
Personalkostnader	3	-174 542	-171 390
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-851 150	-856 202
Summa rörelsekostnader		-3 401 460	-3 232 805
Rörelseresultat		847 223	1 014 915
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 295	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-218 300	-209 092
Summa finansiella poster		-194 005	-209 092
Resultat efter finansiella poster		653 218	805 823
Bokslutsdispositioner			
Avsättningar till inre reparationsfond		-167 067	-167 067
Summa bokslutsdispositioner		-167 067	-167 067
Resultat före skatt		486 151	638 756
Årets resultat		486 151	638 756

Sj AF BW TE

BALANSRÄKNING

1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	18 171 052	18 924 997
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	95 477	145 196
Inventarier, verktyg och installationer	6	126 764	174 250
Summa materiella anläggningstillgångar		18 393 293	19 244 443

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i bostadsrättsförening	7	240 000	240 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		240 000	240 000

Summa anläggningstillgångar		18 633 293	19 484 443
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 090	59 096
Övriga fordringar		15 453	3 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		15 295	7 510
Summa kortfristiga fordringar		45 838	70 086

Kassa och bank

Kassa och bank		6 530 464	5 622 350
Summa kassa och bank		6 530 464	5 622 350

Summa omsättningstillgångar		6 576 302	5 692 436
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		25 209 595	25 176 879
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Sj AF fwTe

2022-12-31 2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 313 080	2 313 080
Fond för yttre underhåll	824 245	688 819
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>3 137 325</i>	<i>3 001 899</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 842 812	5 339 483
Årets resultat	486 151	638 756
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>6 328 963</i>	<i>5 978 239</i>

Summa eget kapital	9 466 288	8 980 138
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 357 737	13 979 029
------------------------------------	---	------------	------------

Summa långfristiga skulder	9	13 357 737	13 979 029
-----------------------------------	----------	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	621 292	621 292
Skulder för inre reparationsfonder	1 064 110	1 015 169
Leverantörsskulder	81 048	76 261
Skatteskulder	19 114	0
Övriga skulder	56 082	1 661
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	543 924	503 329

Summa kortfristiga skulder	2 385 570	2 217 712
-----------------------------------	------------------	------------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	25 209 595	25 176 879
---------------------------------------	-------------------	-------------------

SJ AF AN

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

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

Materiella anläggningstillgångar

Nedan finns nyttjandeperioderna angivna för företagets materiella anläggningstillgångar.

	Procent	År
Byggnader och mark	2 / 4	50 / 25
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20	5
Inventarier, verktyg och installationer	10 / 20	10 / 5

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Not 2	Intäkter	2022	2021
	Intäkter månadsavgifter	3 674 647	3 670 397
	Intäkter lokalhyra	409 776	398 616
	P-plats, garage, förråd, laddstolpe	125 160	128 160
	Övriga intäkter	39 100	50 547
	Summa	4 248 683	4 247 720

Not 3	Personal	2022	2021
	Medelantalet anställda	1	1

Not 4	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	53 969 924	53 969 924
	Utgående anskaffningsvärden	53 969 924	53 969 924
	Ingående avskrivningar	-35 044 927	-34 290 983
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-753 945	-753 944
	Utgående avskrivningar	-35 798 872	-35 044 927
	Redovisat värde	18 171 052	18 924 997

Sj AF AN TE

Not 5	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	248 594	248 594
	Utgående anskaffningsvärden	248 594	248 594
	Ingående avskrivningar	-103 398	-53 679
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-49 719	-49 719
	Utgående avskrivningar	-153 117	-103 398
	Redovisat värde	95 477	145 196

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	315 138	315 138
	Utgående anskaffningsvärden	315 138	315 138
	Ingående avskrivningar	-140 888	-88 349
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-47 486	-52 539
	Utgående avskrivningar	-188 374	-140 888
	Redovisat värde	126 764	174 250

Not 7	Andel i bostadsrättsförening	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	240 000	240 000
	Utgående anskaffningsvärden	240 000	240 000

Not 8	Skulder som avser flera poster	2022-12-31	2021-12-31
	<i>Långfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	13 357 737	13 979 029
	<i>Kortfristiga skulder</i>		
	Övriga skulder till kreditinstitut	621 292	621 292

Not 9	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp Amortering-22
	Swedbank	1,395	2030-04-25	9 722 962 432 132
	Swedbank	1,395	2030-04-25	4 208 777 189 160
			Summa	13 979 029 621 292
	Om 5 år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till			10 872 569

Sj AF bw Te

Not 10	Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 131 800	28 131 800
	Summa ställda säkerheter	28 131 800	28 131 800

UNDERSKRIFTER

Ljusdal



Sven-Erik Jönsson
Styrelseordförande
2023-04-06

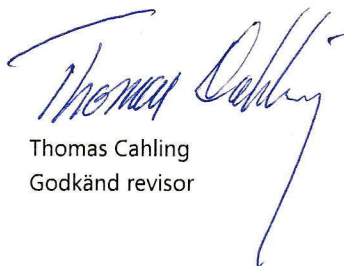


Annelie Wallberg
Styrelseledamot
2023-04-06



Anders Forselius
Styrelseledamot
2023-04-06

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-11



Thomas Cahling
Godkänd revisor