

Årsredovisning 2022

Brf Tallbacken

789200-1111



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF TALLBACKEN

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1954-10-05.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020-08-25.

Säte

Föreningen har sitt säte i Timrå.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vivsta 3:112. Föreningen har 163 bostadsrätter, 3 bostadsrättslokaler samt 12 hyresrättslokaler.

Total bostadsyta 10 362 kvm och lokalyta 1 777 kvm.

Dessutom finns 45 garage och 75 parkeringsplatser med el.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök

99 st 2 rum och kök

48 st 3 rum och kök

6 st 4 rum och kök

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats år 2020.

OVK besiktning har skett år 2020.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Styrelsens sammansättning

Ivan Lindmark	Ordförande
Rolf Andersson	Vice ordförande
Anette Åslund	Ledamot
Anita Hellstrand	Sekreterare
Marianne Lindmark	Ledamot
Monica Sjödin	Suppleant
Camilla Åslund	Suppleant

Valberedning

Styrelsen.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av styrelseledamöterna, alternativt av styrelsen

Revisorer

Ann Charlotte Asplund Internrevisor Stämмоvald

Suppleant

Nina Danielsson

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1992-1993	Omfattande renoveringar av föreningens fastigheter
1995-1996	Renovering av vatten/avlopp kök samt utbyte av fönster
2006	Utbyte av lägenhetsdörrar
2006	Installation av dynamisk trappbelysning och trapphusmålning
2007	Renovering av tak 1 punkthus
2008	Renovering av tak
2011	Renovering av övre tvättstugor
2012	Schaktning för sättning av L-stöd inkl. återfyllning och asfaltering av plan
2013-2014	Byte av garageportar
2014	Låsbyte i samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen

2015	Iordningsställande av mur och lekplats
2016	Genomförande av vissa fasadarbeten
2017-2018	Byte av radiatorventiler i samtliga hus och ombyggnad av vaktmästeri till garage
2018	Mur/puts/plattsättning på punkthus
2019	Byte av balkongdörrar och tillhörande fönster
2020	Installation av nytt passersystem till samtliga dörrportar
2021	Asfalteringsarbeten och byte av ytterbelysning på innergården
2022	Byte av samtliga ytterbelysningar utanför garage och utvändiga markarbeten

Planerade underhåll

2023	Asfalteringsarbeten
2023	Fasadarbeten
2023	Översyn av tak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckning ingår	Simpleko AB
Trapp- och övrig städning	Städzon Sundsvall AB
Snöröjning	Sundfrakt AB
Kabel-TV och bredband	Tele 2
Skadedjur	Nomor
Porttelefonsystemet	Lås & Maskinservice AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 224 976 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 55 391 kronor.

Reparationerna har i sin helhet finansierats med egna medel och de har belastat resultatet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 194 st. Tillkommande medlemmar under året var 17 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 196 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 16 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 053 267	7 972 196	7 963 540	7 761 860
Resultat efter fin. poster	214 428	577 858	533 350	-2 242 849
Soliditet, %	-1	-2	-4	-6
Yttre fond	1 191 569	941 569	691 569	441 569
Taxeringsvärde	53 600 000	47 091 000	47 091 000	47 091 000
Bostadsyta, kvm	10 362	10 362	10 362	10 362
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	608	608	588	583
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 808	2 838	2 867	2 897
Genomsnittlig skuldränta, %	1,40	1,29	1,44	1,59
Belåningsgrad, %	137,71	133,07	128,82	124,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	447 758	-	-	447 758
Upplåtelseavgifter	159 744	-	-	159 744
Fond, yttre underhåll	941 569	-	250 000	1 191 569
Balanserat resultat	-2 679 386	577 858	-250 000	-2 351 528
Årets resultat	577 858	-577 858	214 428	214 428
Eget kapital	-552 458	0	214 428	-338 030

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 351 528
Årets resultat	214 428
Totalt	<u>-2 137 101</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	250 000
Balanseras i ny räkning	-2 387 101
	<u>-2 137 101</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		8 053 267	7 972 196
Rörelseintäkter		0	28 335
Summa rörelseintäkter		8 053 267	8 000 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-5 310 952	-4 990 941
Övriga externa kostnader	7	-316 603	-327 839
Personalkostnader	8	-834 975	-755 200
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-965 904	-965 904
Summa rörelsekostnader		-7 428 434	-7 039 884
RÖRELSERESULTAT		624 833	960 647
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		26	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-410 431	-382 789
Summa finansiella poster		-410 405	-382 789
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214 428	577 858
ÅRETS RESULTAT		214 428	577 858

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	21 130 411	22 096 315
Summa materiella anläggningstillgångar		21 130 411	22 096 315
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 130 411	22 096 315
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		78 762	67 715
Övriga fordringar	11	26 192	18 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	291 888	238 518
Summa kortfristiga fordringar		396 842	324 288
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		8 973 623	7 759 838
Summa kassa och bank		8 973 623	7 759 838
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		9 370 465	8 084 126
SUMMA TILLGÅNGAR		30 500 876	30 180 441

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		607 502	607 502
Fond för yttre underhåll		1 191 569	941 569
Summa bundet eget kapital		1 799 071	1 549 071
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 351 528	-2 679 386
Årets resultat		214 428	577 858
Summa fritt eget kapital		-2 137 101	-2 101 528
SUMMA EGET KAPITAL		-338 030	-552 458
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	22 750 099	22 997 010
Summa långfristiga skulder		22 750 099	22 997 010
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 349 616	6 405 896
Leverantörsskulder		331 349	212 362
Skatteskulder		18 797	8 429
Övriga kortfristiga skulder		117 324	58 832
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 271 721	1 050 370
Summa kortfristiga skulder		8 088 807	7 735 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 500 876	30 180 441

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Tallbacken har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Om- och tillbyggnad före 2014 40-50 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 18 807 054 (18 807 054) kronor.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Andrahandsuthyrning	2 414	0
El, moms	485 772	413 374
Hysesintäkter garage	217 188	217 188
Hysesintäkter övr objekt	6 150	4 800
Hysesintäkter, lokaler	284 736	269 235
Hysesintäkter, p-platser	115 800	111 320
Intäkter internet	246 000	246 000
Intäkter internet moms	-3 125	3 000
Pantförskrivningsavgift	7 728	11 882
Rabatter lokaler moms	-7 680	-7 680
Årsavgifter, bostäder	6 097 548	6 097 548
Årsavgifter, lokaler	580 200	580 200
Överlåtelseavgift	20 536	24 969
Övriga intäkter	0	360
Övriga rörelseintäkter	0	28 335
Summa	8 053 267	8 000 531
Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	59 753	34 284
Städning	196 589	211 693
Yttre skötsel	228 466	148 530
Summa	484 809	394 507
Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	224 976	322 215
Planerat underhåll	55 391	401 628
Summa	280 367	723 843
Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	648 403	518 906
Sophämtning	299 762	273 775
Uppvärmning	1 914 606	1 813 381
Vatten	1 024 680	669 750
Summa	3 887 450	3 275 811

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	145 263	138 073
Fastighetsskatt	200 000	179 710
Kabel-TV	283 109	278 997
Självrisker	29 954	0
Summa	658 326	596 780

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	142 460	134 775
Förbrukningsmaterial	42 236	58 641
Pantsättningskostnad	7 728	11 882
Revisionsarvoden	1 000	1 000
Överlåtelsekostnad	20 536	23 786
Övriga externa tjänster	19 664	25 406
Övriga förvaltningskostnader	82 978	72 348
Summa	316 603	327 839

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	0	17 587
Löner, arbetare	352 526	323 562
Löner/arvoden vicevärd	44 700	27 400
Moms uttagsbeskattning	117 272	113 009
Sociala avgifter	136 161	128 344
Styrelsearvoden	158 600	143 400
Övriga personalkostnader	25 717	1 898
Summa	834 975	755 200

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	410 196	382 683
Övriga räntekostnader	235	106
Summa	410 431	382 789

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	44 594 051	44 594 051
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>44 594 051</u>	<u>44 594 051</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-22 497 736	-21 531 832
Årets avskrivning	-965 904	-965 904
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-23 463 640</u>	<u>-22 497 736</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>21 130 411</u></u>	<u><u>22 096 315</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	1 394 000	1 394 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	40 682 000	35 466 000
Taxeringsvärde mark	12 918 000	11 625 000
Summa	53 600 000	47 091 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	25 649	17 579
Övriga fordringar	543	476
Summa	26 192	18 055
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	154 073	145 662
Förvaltning	38 192	0
Kabel-TV	76 023	70 192
Städning	15 803	15 212
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 797	7 452
Summa	291 888	238 518

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2025-09-01	0,96 %	5 221 158	5 274 570
Stadshypotek AB	2027-09-01	3,84 %	6 102 705	6 166 300
Stadshypotek AB	2023-09-01	1,48 %	6 112 680	6 176 520
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,25 %	2 365 388	2 389 900
Stadshypotek AB	2026-06-30	1,06 %	4 631 964	4 678 988
Stadshypotek AB	2025-09-30	0,88 %	2 304 272	2 330 608
Stadshypotek AB	2024-06-30	1,25 %	2 361 548	2 386 020
Summa			29 099 715	29 402 906
<i>Varav kortfristig del</i>			6 349 616	6 405 896

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

Not 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	41 910 000	41 910 000
Summa	41 910 000	41 910 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	76 457	58 052
Förutbetalda avgifter/hyror	699 061	668 297
Löner	71 271	0
Sociala avgifter	21 186	0
Uppl kostn renhållningsavg	4 970	37 912
Uppvärmning	307 952	244 388
Utgiftsräntor	32 548	20 154
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 276	21 567
Summa	1 271 721	1 050 370

Timrå, 2023-04-04

Ort och datum

Ivan Lindmark

Ivan Lindmark
Ordförande

Anette Åslund

Anette Åslund
Ledamot

Marianne Lindmark

Marianne Lindmark
Ledamot

Rolf Andersson

Rolf Andersson
Vice ordförande

Anita Hellstrand

Anita Hellstrand
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-04-04

Ann Charlotte Asplund

Ann Charlotte Asplund
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Tallbacken.

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Tallbacken för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande förvaltningsberättelse som är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Timrå den 4/4 2023

Ann-Charlotte Asplund

Revisor

Ann-Charlotte Asplund

Namnförtydligande