

Årsredovisning

Brf Bydalen 1

Org nr 769620-3939

Styrelsen för Brf Bydalen 1

avger härmed årsredovisning för

räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Bydalen 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Byggnad

Föreningen äger fastigheten Hallen-Backen 1:126, Bydalen, Jämtlands län. Fastigheten är bebyggd med 2 bostadshus med totalt 10 bostadslägenheter. I föreningen ingår även en bibyggnad bestående av tvättstuga, skidförråd samt en undercentral för värmeanläggningen.

Lägenheter o lokaler

Den totala BRA ytan för bostäder uppgår till 597 kvm.

Lägenhetsfördelning

6 3 rum och kök med en yta av 49-50 kvm

4 5 rum och kök med en yta av 74-76 kvm

Av dessa lägenheter är samtliga upplåtna med bostadsrätt.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar, Jämtland. I försäkringen ingår även ansvarsförsäkring för förtroendevalda samt bostadsrätt försäkring.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad 6 000 000

Mark 675 000

6 675 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom en bergvärme-anläggning. Lägenheterna har golvvärme.

Fastigheterna är inte anslutna till kommunens vatten och avlopp, detta beräknas enligt kommunen ske under 2023-2025.

Fastigheterna har inkommande fiber. Routrar i lägenheterna anskaffas av respektive lgh ägare. Vad gäller ytterligare tv-kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med en leverantör.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre fond.

Avsättning till yttre fond skall ske enligt stadgarna göras med minst 30 kr/kvm boarea.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades vid samma tidpunkt. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2009-08-13.

Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 13 medlemmar fördelade på 10 medlemslägenheter. Röstetalet är 1 röst per lägenhet.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2022 haft följande sammansättning

Jörgen Michelsson	Ledamot, Ordförande
Lars-Gunnar Dahlman	Ledamot
Malin Antolin Persson	Ledamot
Karin Fredman	Ledamot
Eva Marie Michelsson	Suppleant

Revisorer

Susanne Hestner

Valberedning

Ven Mao Göransson, Ullbritt Svensson

Styrelsesammanträden

Vid årsmötet i april valdes i stort sätt en helt ny styrelse, första tiden har ägnats åt att sätta oss in i skötsel, ekonomi och avtal.

Styrelsen har under hösten haft 2 protokollförda möten där fokus har varit på drift, kostnader och framtida underhåll. Utöver det har kontakt via mejl och telefon gällande mindre drift och underhållsfrågor skett.

Årets händelser och framtida utveckling

Nya bergvärmen är i drift sedan hösten 2021, elförbrukningen har minskat med 20% jämfört med året innan. Däremot har elkostnaden endast minskat marginellt på grund av högre elpriser.

Försäljningen av de gamla luft/vatten fläktarna har skett under året och inbringade 25.000 kr.

Vi kommer att bli tvungna att justera avgifter och el debitering framöver på grund av ökade kostnader. Detta för att säkerställa framtida drift, underhåll och amortering

Överlåtelser

En lägenhet i föreningen har bytt ägare.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp.

Pantsättnings avgift betalas av pantsättaren för närvarande 1 % av gällande prisbasbelopp.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör i år ett negativt resultat på 64 tkr. Årets kassaflöde från rörelsen är också positivt med 55 tkr då avskrivningarna inte påverkar likviditeten. Ser man på det totala likvid flödet under året inkluderat amorteringar, investeringar, kapitaltillskott och förändringar i rörelseresultatet är det positivt med 58 tkr.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	15 208 232	1 614 766	162 000	-567 768	-323 962	16 093 268
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			18 000	-18 000		
Ianspråktagande yttre fond			-100 000	100 000		0
Balanseras i ny räkning				-323 962	323 962	
Upplåtelser						0
Kapitaltillskott	252 000					252 000
Årets resultat					-63 859	-63 859
Belopp vid årets utgång	15 460 232	1 614 766	80 000	-809 730	-63 859	16 281 409

Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	356	359	357	377	329
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-64	-324	-42	-9	-108
Soliditet, %	96,27%	96,18%	96,46%	95,98%	96,09%
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	549	549	549	549	499
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	838	838	838	1 005	1 005
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	25 474	25 474	25 474	25 474	25 474
Fastighetens belåningsgrad, % **	3,2%	3,1%	3,1%	3,7%	3,7%

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-809 730
Årets resultat	-63 859
	<hr/>
	-873 589
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	18 000
Ur yttre fond ianspråktagas	-100 000
I ny räkning överföres	-791 589
	<hr/>
	-873 589

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	364 933	361 858
Summa rörelseintäkter		364 933	361 858
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-240 725	-290 962
Övriga externa kostnader	3	-32 840	-29 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-119 188	-102 515
Summa rörelsekostnader		-392 753	-423 470
Rörelseresultat		-27 820	-61 612
Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar		-25 000	-254 500
Finansiella intäkter och kostnader			
Räntekostnader fastighetslån		-11 039	-7 850
Resultat efter finansiella poster		-63 859	-323 962
ÅRETS RESULTAT		-63 859	-323 962

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	15 820 200	15 896 870
Inventarier	6	858 942	901 460
		<u>16 679 142</u>	<u>16 798 330</u>
Summa anläggningstillgångar		16 679 142	16 798 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	50 000
Övriga fordringar		14 814	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	47 300	34 379
		<u>62 114</u>	<u>84 379</u>
Kassa och bank		160 462	102 254
Summa omsättningstillgångar		222 576	186 633
SUMMA TILLGÅNGAR		16 901 718	16 984 963

BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		15 208 232	15 208 232
Upplåtelseavgift		1 614 766	1 614 766
Kaptialtillskott		252 000	252 000
Yttre reparationsfond		80 000	162 000
		17 154 998	17 236 998
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-809 730	-567 768
Årets resultat		-63 859	-323 962
		-873 589	-891 730
Summa eget kapital		16 281 409	16 345 268
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	500 000	500 000
		500 000	500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		23 969	56 350
Skatteskulder		29 780	14 590
Övriga kortfristiga skulder		0	22 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	66 560	46 649
		120 309	139 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 901 718	16 984 963

KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-27 820	-61 612
Årerföring gjorda avskrivningar	119 188	102 515
Förlust avyttring matriella anläggningstillgångar	-25 000	-254 500
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	66 368	-213 597
Erhållen ränta	0	0
Erlagd ränta	-11 039	-7 850
Kassaflöde från den löpande verksamheten	55 329	-221 447
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	22 265	-59 581
Leverantörsskulder- förändring	-32 381	33 743
Kortfristiga skulder - förändring	12 995	4 269
Kassaflöde från rörelseresultat	2 879	-21 569
Investeringsverksamheten		
Investering inventarier	0	-499 288
Avyttring Inventarier	0	304 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-194 788
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	0	252 000
Amortering av skuld	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	252 000
Årets kassaflöde	58 208	-185 804
Likvida medel vid årets början	102 254	288 058
Likvida medel vid årets slut	160 462	102 254

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	0,50%
Inventarier	10-20 %
Installationer	4%

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheten fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2024. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lansspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	327 604	327 606
Eldebitering	28 373	31 346
Pant- och Överlåtelseavgifter	5 873	2 856
Övriga intäkter	3 083	50
Summa	364 933	361 858
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	-31 496	-11 948
Övriga externa kostnader	0	0
Summa	-32 461	-11 948
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	0	-55 164
Reparation tomt	0	-3 190
Summa	0	-58 354
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-111 296	-113 890
Vatten o avlopp	-46 053	-62 390
Sophämtning	-17 851	-13 106
Summa	-175 200	-189 386
<u>Övriga driftkostnader</u>		
Fastighetsförsäkring	-17 874	-16 684
Fastighetsskatt/ avgift	-15 190	-14 590
Summa	-33 064	-31 274
Summa driftkostnader	-240 725	-290 962
Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-26 185	-23 085
Revisionskostnader	-4 000	-4 000
Övriga administrationskostnader	-2 655	-2 908
Summa	-32 840	-29 993

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-76 670	-76 670
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-37 935	-21 262
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-4 583	-4 583
Summa	-119 188	-102 515

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	15 334 000	15 334 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 334 000	15 334 000
Ingående avskrivningar enligt plan	-826 130	-749 460
Årets avskrivningar enligt plan	-76 670	-76 670
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-902 800	-826 130
Utgående redovisat värde	14 431 200	14 507 870
Mark	1 389 000	1 389 000
Utgående bokfört värde	15 820 200	15 896 870
Taxeringsvärden		
Byggnader	6 000 000	5 000 000
Mark	675 000	639 000
Summa	6 675 000	5 639 000
Totalt utgående bokfört värde byggnad och mark	15 820 200	15 896 870

Not 6 Maskiner o inventarier	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	986 688	837 400
Årets inköp	350 000	149 288
Försäljningar/utrangeringar	-350 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	986 688	986 688
Ingående avskrivningar enligt plan	-85 228	-59 383
Årets avskrivningar enligt plan	-42 518	-25 845
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-82 246	-85 228
Utgående redovisat värde	904 442	901 460

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	16 577	16 336
Övriga förutbetalda kostnader	30 723	18 043
Summa	47 300	34 379

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,55%	2022-03-07	200 000	200 000
Stadshypotek	1,55%	2022-04-07	300 000	300 000
Summa			500 000	500 000
Nästa års beräknade amortering			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			500 000	500 000
Summa skuld			500 000	500 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	56 167	36 442
Upplupen ränta	393	207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 000	10 000
Summa	66 560	46 649

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut Fastighetsinteckningar	1 615 000	1 615 000
Summa	1 615 000	1 615 000

Eventualförpliktelser Inga Inga

Bydalen 12/3 2023



Jörgen Michelsson
Ordförande



Malin Antolin Persson

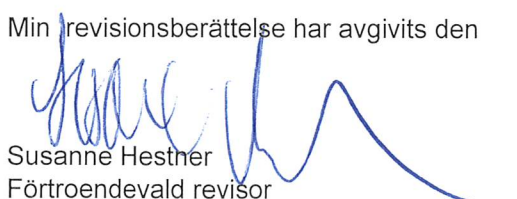


Lars-Gunnar Dahlman



Karin Fredman

Min revisionsberättelse har avgivits den 17/1 2023



Susanne Hestner
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Bydalen 1
Organisationsnummer 769620-3939

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Bydalen 1 för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andraförfattningar samt stadgar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Brf Bydalen 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

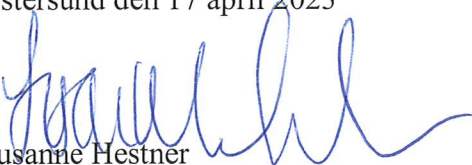
Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala sig om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Östersund den 17 april 2023



Susanne Hestner
Av föreningen vald revisor

