

Årsredovisning

för

Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall

773200-0612

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Lillängsskogen nr 1 Skoghall får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet Mörmon 3:28 hammarö kommun upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Mörmon 3:28 i Hammarö kommun består av sex flerbostadshus i två våningar med totalt 59 bostadsrätter samt två st 2-vånings radhus med totalt 20 bostadsrätter. Föreningen har totalt 57 garageplatser.

Lägenhetsfördelning

11st 1 rok
48st 2 rok
20st 3 rok

Den totala boytan är 4 278 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland.

Föreningens underhållsfond

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med ett belopp motsvarande minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-06-14 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

P-O Berg	Ledamot	Ordförande
Jessica Daggert	Ledamot	Avgått under 2022
Mikael Larsson	Ledamot	Avgått under 2022
Sten Schützer	Ledamot	
Lotta Bondfeldt	Ledamot	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 90 080 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar Värmland..

Revisor

Stefan Mott

Valberedning

Vakant.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-26.

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
HSB	Fastighetskötsel, Teknisk förvaltning
Ellevio	El
Hamarö energi	Värme
Hammarö Kommun	Vatten och avlopp
Stena Recycling	Renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 91 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 14 överlåtelser skett.

Antal anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året gjort stora energieffektiviseringar av fastigheten med hjälp av HSB. Föreningen har bytt takfläktar med värmeåtervinning, fönster och värmepumpar samt installerat solceller på föreningens tak. Bidrag har erhållits om 50% av kostnaderna för energieffektiviseringen av boverket. Totala kostnader för underhåll i föreningen under verksamhetsåret uppgår till 5 mkr. Bidrag har erhållits kopplat till energieffektiviseringen om 2 mkr.

Ytterligare åtgärden har genomförts: Radonmätning Prgv 15-33, Motorvärmastolpar, extraspolning av avlopp och ny fläkt i torkrum. Föreningen har även haft en vattenskada under 2022.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett negativt resultat om - 1,9 mkr för året till följd av de stora energieffektiviseringarna.

Ett nytt lån har tagits om 1 mkr till en ränta på 4,12 %.

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2022.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1987. Fastighetsavgift utgår år 2022 med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 519 kr per lägenhet och 0,75 % på villor och radhus.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 993	3 965	3 900	3 867
Resultat efter finansiella poster	-1 916	671	61	624
Sparande i kr per m ² totalyta	831	362	378	356
Räntekänslighet (%)	4	4	4	4
Energikostnad kr per m ² (kr)	303	286	239	266
Lån per m ² boyta (kr)	3 524	3 351	3 428	3 526
Årsavgift per m ² boyta (kr)	898	890	882	875
Soliditet (%)	9,9	19,3	15,9	15,7
Balansomslutning	17 573	18 878	18 720	18 630

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	42 800	1 548 254	1 389 871	671 339	3 652 264
Avsättning yttre fond		96 500	-96 500		0
Disposition av föregående års resultat:			671 339	-671 339	0
Årets resultat				-1 916 929	-1 916 929
Belopp vid årets utgång	42 800	1 644 754	1 964 710	-1 916 929	1 735 335

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 964 709
årets förlust	-1 916 929
	47 780

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	1 011 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 600 000
i ny räkning överföres	636 780
	47 780

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 993 079	3 965 465
Övriga rörelseintäkter	3	1 911 384	68 334
Summa rörelseintäkter		5 904 463	4 033 799
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-6 843 198	-2 319 868
Övriga externa kostnader		-131 667	-120 866
Personalkostnader	5	-163 595	-155 539
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-497 018	-490 000
Summa rörelsekostnader		-7 635 478	-3 086 273
Rörelseresultat		-1 731 015	947 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		249	510
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 163	-276 697
Summa finansiella poster		-185 914	-276 187
Resultat efter finansiella poster		-1 916 929	671 339
Resultat före skatt		-1 916 929	671 339
Årets resultat		-1 916 929	671 339

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	16 309 565	16 631 130
Summa materiella anläggningstillgångar		16 309 565	16 631 130
Summa anläggningstillgångar		16 309 565	16 631 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	560
Övriga fordringar		14 228	16 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	117 102	116 896
Summa kortfristiga fordringar		131 330	133 853
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 131 913	2 113 157
Summa kassa och bank		1 131 913	2 113 157
Summa omsättningstillgångar		1 263 243	2 247 010
SUMMA TILLGÅNGAR		17 572 808	18 878 140

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		42 800	42 800
Fond för yttre underhåll		1 644 755	1 548 255
Summa bundet eget kapital		1 687 555	1 591 055
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 964 709	1 389 870
Årets resultat		-1 916 929	671 339
Summa fritt eget kapital		47 780	2 061 209
Summa eget kapital		1 735 335	3 652 264
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	6 130 475	14 335 475
Summa långfristiga skulder		6 130 475	14 335 475
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		8 945 000	0
Leverantörsskulder		165 678	332 067
Skatteskulder		31 048	4 700
Övriga skulder		14 772	88
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	550 500	553 546
Summa kortfristiga skulder		9 706 998	890 401
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 572 808	18 878 140

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 916 929	671 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	497 018	490 000
Övrigt	28 517	-63 621
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-1 391 394	1 097 718
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	560	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-206	18 305
Förändring av leverantörsskulder	-166 389	-251 367
Förändring av kortfristiga skulder	11 637	119 344
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 545 792	984 000
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-175 453	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-175 453	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering lån	-260 000	-329 925
Upptaget lån	1 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	740 000	-329 925
Årets kassaflöde	-981 245	654 075
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 113 157	1 459 082
Likvida medel vid årets slut	1 131 912	2 113 157

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad

Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.

Årsavgifter

Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	3 842 604	3 805 740
Hyror bostäder	10 600	12 000
Hyror garage och parkeringsplatser	139 875	147 725
	3 993 079	3 965 465

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Fsg solcellsel	15 256	0
Övriga intäkter	1 894 378	64 834
Övernattningslgh	1 750	3 500
	1 911 384	68 334

Föreningen har under året erhållit bidrag från naturvårdsverket för 50% av kostnader rörande energieffektivisering av fastigheten. Totalt bidrag uppgick till 2 mkr.

Not 4 Driftskostnader

	2022	2021
Arvode för teknisk förvaltning	259 180	256 471
Rep och underhåll	4 623 832	388 986
El	494 579	273 970
Energioptimering	35 424	30 585
Värme	504 366	572 405
Vatten och avlopp	295 341	375 448
Renhållning	187 854	103 895
Snöröjning	62 836	17 655
Fastighetsförsäkring	93 700	112 460
Kabel-TV	51 690	50 481
Trägårdskostnader	34 417	5 304
Fastighetsavgift	172 281	91 761
Övriga driftskostnader	25 359	38 781
Förbrukningsmaterial	2 339	1 666
	6 843 198	2 319 868

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	90 080	76 260
Vicevärd	55 200	55 200
Sociala avgifter	16 815	20 779
Fastighetskötsel	1 500	3 300
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	163 595	155 539

Not 6 Byggnader

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 590 130	28 255 130
Inköp	175 453	335 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 765 583	28 590 130
Ingående avskrivningar	-11 959 000	-11 469 000
Årets avskrivningar	-497 018	-490 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 456 018	-11 959 000
Utgående redovisat värde	16 309 565	16 631 130
Taxeringsvärden byggnader	24 220 000	22 620 000
Taxeringsvärden mark	9 480 000	9 840 000
	33 700 000	32 460 000
Bokfört värde byggnader	13 090 018	13 411 583
Bokfört värde mark	3 219 547	3 219 547
	16 309 565	16 631 130

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	96 318	93 700
Tele 2	13 674	12 367
Bostadsrätterna	7 110	0
Upplupna intäkter	0	2 070
Vänerförvaltning AB	0	20 815
	117 102	128 952

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorterat 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank	1,63	2023-08-25	60 000	8 745 000
Handelsbanken	1,15	2026-10-30	200 000	5 330 475
Handelsbanken	4,12	2025-09-30		1 000 000
			260 000	15 075 475
Kortfristig del av långfristig skuld				-8 945 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				6 130 475

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 260 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 13 775 475 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	20 908	52 000
El	129 344	68 460
Fjärrvärme	50 148	76 646
Revisionsarvoden	10 875	3 200
Avgifter	0	33 320
Upplupna sociala avgifter	5 508	0
Förskottsbetalda avgifter	319 889	319 920
Snöröjning	13 828	0
	550 500	553 546

Skoghall

Per-Olof Berg
Ordförande

Lotta Bonfeldt
Ledamot

Sten Schutzer
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

Stefan Mott
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel <https://validatesignit.hogia.se/>. För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.