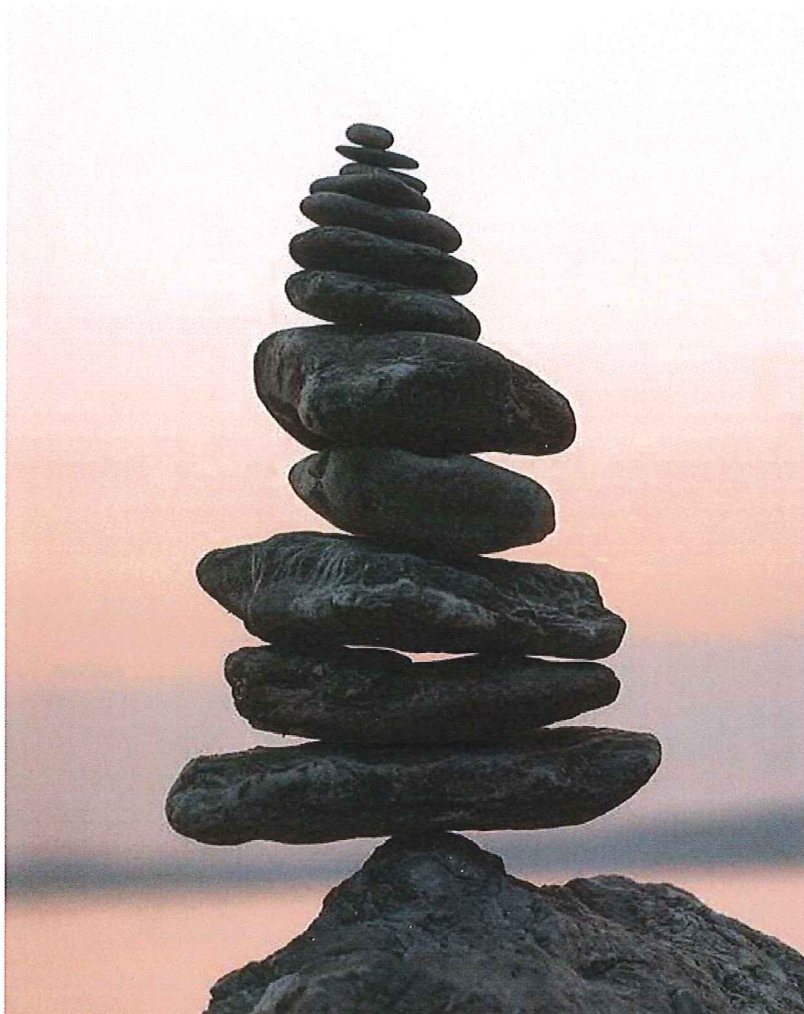


Årsredovisning 2021/2022

BRF VARVET 3

789200-1178



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF VARVET 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 1964-11-21.

Stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-10.

Säte

Föreningen har sitt säte i Västernorrlands län, Timrå kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Vivsta 28:2 som bebyggdes 1967. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 bostadsrätter om totalt 2 460 kvm. Dessutom finns 4 garage och 21 p-platser, total garageyta 79 kvm.

Lägenhetsfördelning:

4 st	1 rum och kök
20 st	2 rum och kök
12 st	3 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Västernorrland. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsens sammansättning

Vahid Zaboli Ordförande
Agneta Boström
Jimmy Nilsson
Christer Sidfeldt
Jeanette Södermark
Rolf Kempe Suppleant

Valberedning

Lena Wilhelmsson och Niklas Svelander.

Firmateckning

Två i förening av Vahid Zaboli, Agneta Boström och Christer Sidfeldt

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-10-20. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Lars Hägglund Föreningsrevisor
Lennart Söderholm Föreningsrevisor
Lennart Nyberg Suppleant

Utförda historiska underhåll

2003 Stam- och badrumsrenovering
2010 Fönsterbyte
2012 Reparation tak
2013 Byte till säkerhetsdörrar
2016 Renovering av frostsakat tegel samt målning av skorstenar samt väggplåtar
2018/2018 Iordningställande av uteplats samt takunderhåll
2019 Energideklaration (intervall vart 10:e år)
2020 Tvättstuga
2021/2022 Lagning av asfalt parkeringsplatser

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2019 (intervall vart 10:e år).

Planerade underhåll

2022/2023 Entrépartier

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning

Simpleko AB en del av Riksbyggen

Teknisk förvaltning samt administrativ teknisk förvaltning (vicevärd)

Nisses Förvaltning AB

Övrig verksamhetsinformation

Trappstädning har ombesörjts av Carina Åsén.

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Oförändrade årsavgifter under verksamhetsåret. Årsavgifterna kommer att höjas med 5% fr o m 2023-01-01 för att ta höjd för den höga inflationen, ränteläget och kommande underhåll.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 184 125 kronor avseende lagning av asfalt. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 512 485	1 497 160	1 478 325	1 483 563
Resultat efter fin. poster	94 469	94 062	57 866	97 733
Soliditet, %	30	28	27	26
Yttre fond	1 026 713	1 060 519	1 122 616	1 199 616
Taxeringsvärde	11 975 000	10 473 000	10 473 000	10 473 000
Bostadsyta, kvm	2 460	2 460	2 460	2 460
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	578	569	561	561
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 614	1 664	1 715	1 765
Genomsnittlig skuldränta, %	1,37	1,60	2,02	2,02
Belåningsgrad, %	91,84	91,79	91,74	91,69

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-06-30	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-06-30
Insatser	295 785	-	-	295 785
Upplåtelseavgifter	22 015	-	-	22 015
Fond, yttre underhåll	1 060 519	-	-33 806	1 026 713
Balanserat resultat	340 443	94 062	33 806	468 310
Årets resultat	94 062	-94 062	94 469	94 469
Eget kapital	1 812 823	0	94 469	1 907 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	468 310
Årets resultat	94 469
Totalt	<u>562 779</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-184 125
Balanseras i ny räkning	546 904
	<u><u>562 779</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2021-07-01 - 2022-06-30	2020-07-01 - 2021-06-30
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 512 485	1 497 160
Rörelseintäkter		2 157	2
Summa rörelseintäkter		1 514 642	1 497 162
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 019 554	-986 927
Övriga externa kostnader	7	-104 749	-118 063
Personalkostnader	8	-103 147	-93 884
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-137 472	-137 466
Summa rörelsekostnader		-1 364 922	-1 336 341
RÖRELSERESULTAT		149 720	160 821
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-55 251	-66 760
Summa finansiella poster		-55 251	-66 760
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		94 469	94 062
ÅRETS RESULTAT		94 469	94 062

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	4 323 094	4 460 566
Summa materiella anläggningstillgångar		4 323 094	4 460 566
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		4 323 094	4 460 566
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 431	16 969
Övriga fordringar	11	5 575	6 530
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	47 097	54 044
Summa kortfristiga fordringar		56 103	77 543
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	400 000	400 000
Summa kortfristiga placeringar		400 000	400 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 583 166	1 455 720
Summa kassa och bank		1 583 166	1 455 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 039 269	1 933 263
SUMMA TILLGÅNGAR		6 362 363	6 393 828

Balansräkning

	Not	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		317 800	317 800
Fond för yttre underhåll		1 026 713	1 060 519
Summa bundet eget kapital		1 344 513	1 378 319
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		468 310	340 443
Årets resultat		94 469	94 062
Summa fritt eget kapital		562 779	434 504
SUMMA EGET KAPITAL		1 907 291	1 812 823
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14-15	3 846 676	1 728 062
Summa långfristiga skulder		3 846 676	1 728 062
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		123 828	2 366 270
Leverantörsskulder		123 418	45 218
Skatteskulder		3 936	381
Övriga kortfristiga skulder	16	187 435	199 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	169 778	241 897
Summa kortfristiga skulder		608 395	2 852 944
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 362 363	6 393 828

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Varvet 3 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:

Byggnad	70 år
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 föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på 0,3% av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen. För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 1 948 734 kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2021/2022	2020/2021
Avsättning till inre fond	-31 798	-31 416
Debiterad avgift El momspliktig	53 597	52 981
Hysesbortfall	0	-280
Hysesintäkter, p-platser	28 560	28 420
Kabel-TV / Internet	38 016	38 016
Årsavgifter, bostäder	1 420 728	1 400 070
Övriga intäkter	5 539	9 371
Summa	1 514 642	1 497 162

Not 3, Fastighetsskötsel	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	45 502	45 579
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	48 517	0
Teknisk förvaltning	15 684	15 472
Yttre skötsel / Snöröjning	33 356	22 277
Övrigt	3 000	3 000
Summa	146 058	86 328

Not 4, Reparationer	2021/2022	2020/2021
Löpande reparationer	42 404	18 571
Planerat underhåll	184 125	233 806
Summa	226 529	252 377

Not 5, Taxebundna kostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsel	90 985	102 259
Sophämtning	19 187	18 423
Uppvärmning	305 494	292 718
Vatten	132 842	142 790
Summa	548 508	556 190

Not 6, Övriga driftskostnader	2021/2022	2020/2021
Fastighetsförsäkringar	37 069	35 689
Fastighetsskatt	36 100	31 580
Kabel-tv/bredband	25 290	24 763
Summa	98 459	92 032

Not 7, Övriga externa kostnader	2021/2022	2020/2021
Ekonomisk förvaltning	50 124	49 033
Förbrukningsinventarier / Material	13 074	5 353
Revisionsarvoden	6 600	4 600
Övriga externa tjänster	0	27 500
Övriga förvaltningskostnader	34 951	31 577
Summa	104 749	118 063

Not 8, Personalkostnader	2021/2022	2020/2021
Arbetsgivaravg. för sem- och löneskuld	1 435	0
Förändring av semesterlöneskuld	4 567	0
Löner	38 230	34 790
Sociala avgifter	21 296	21 495
Styrelsearvoden	35 500	35 750
Övriga personalkostnader	2 119	1 849
Summa	103 147	93 884

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	55 251	66 291
Övriga räntekostnader	0	469
Summa	55 251	66 760

Not 10, Byggnad och mark	2022-06-30	2021-06-30
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	7 745 687	7 745 687
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>7 745 687</u>	<u>7 745 687</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 285 121	-3 147 655
Årets avskrivning	-137 472	-137 466
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 422 593</u>	<u>-3 285 121</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>4 323 094</u>	<u>4 460 566</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	426 000	426 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 425 000	8 223 000
Taxeringsvärde mark	2 550 000	2 250 000
Summa	11 975 000	10 473 000
Not 11, Övriga fordringar	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	5 575	6 530
Summa	5 575	6 530
Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsskötsel	11 405	11 346
Försäkringspremier	18 800	18 271
Förvaltning	0	13 348
Kabel-TV	6 413	6 231
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 479	4 848
Summa	47 097	54 044

Not 13, Kortfristiga placeringar	2022-06-30	2021-06-30
Kortfr.placeringar	400 000	400 000
Summa	400 000	400 000

Korträntefond Handelsbanken, antal 2 930, marknadsvärde 422 828 (426 344) kronor.

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-06-30	2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek AB	2025-06-01	3,14 %	1 395 012	1 452 344
Stadshypotek AB	2025-10-30	0,85 %	1 728 062	1 773 238
Stadshypotek AB	2027-01-30	1,55 %	847 430	868 750
Summa			3 970 504	4 094 332
<i>Varav kortfristig del</i>			123 828	2 366 270

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 2022-07-01--2023-06-30 omsätts vid förfall.

Not 15, Ställda säkerheter	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	5 904 000	5 904 000
Summa	5 904 000	5 904 000

Not 16, Övriga kortfristiga skulder	2022-06-30	2021-06-30
Avräkning lagstadgade sociala avg.	954	924
Medlemmarnas inre fond	185 670	197 372
Personalens källskatt	811	882
Summa	187 435	199 178

Avsättning till inre reparationsfond har skett med 31 798 kronor och uttag har skett med 43 500 kronor.

Not 17, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-06-30	2021-06-30
Ber uppl särskild löneskatt pensionskostn	405	329
Beräknat revisionsarvode	5 600	4 600
El	7 260	8 543
Förutbetalda avgifter/hyror	129 398	128 465
Sociala avgifter	3 195	1 445
Uppl kostn semesterlöner	4 567	0
Uppvärmning	13 505	12 934
Utgiftsräntor	5 848	4 989
Vatten	0	18 868
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	61 724
Summa	169 778	241 897

Timrå, 2022-09-19

Ort och datum

Vahid Zaboli

Vahid Zaboli
Ordförande

Agneta Boström

Agneta Boström

Jimmy Nilsson

Jimmy Nilsson

Christer Sidfeldt

Christer Sidfeldt

Jeanette Södermark

Jeanette Södermark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-09-30

Lars Hägglund

Lars Hägglund
Revisor

Lennart Söderholm

Lennart Söderholm
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Undertecknade, utsedda att granska Bostadsrättsföreningen Varvet 3:s räkenskaper för tiden 2021-07-01 till 2022-06-30, får efter slutfört uppdrag lämna följande berättelse.

Vi har granskat föreningens förvaltning och ekonomi. Föreningens ekonomiska förvaltning har utförts av Simpleko.

Föreningens fastigheter och inventarier är försäkrade till betryggade belopp. Då inga skäl till anmärkningar framkommit vid den företagna granskningen av föreningens räkenskaper och förvaltning föreslår vi att bokslutet fastställs, samt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Timrå, den³⁰ / ⁹..... 2022

Lars Hägglund

Lars Hägglund

Lennart Söderholm

Lennart Söderholm