

Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan

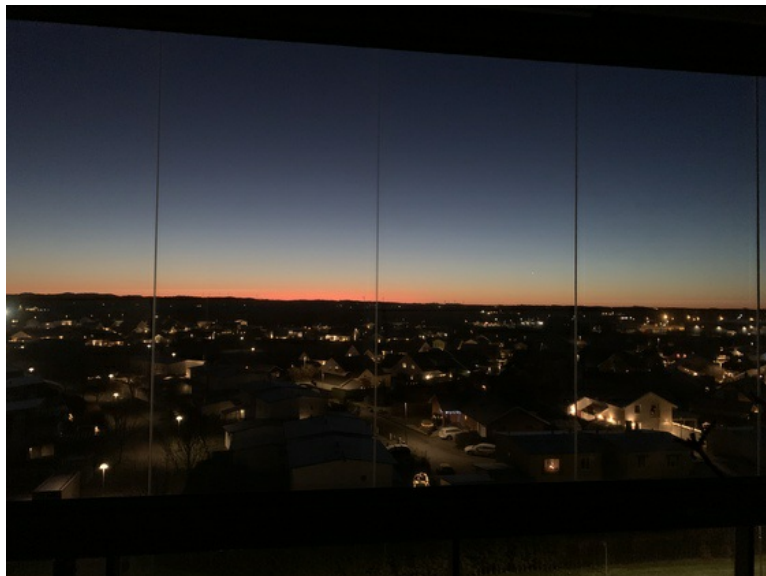
1

Org.nr: 769630-4836

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Underskrifter	15



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1, organisationsnummer 769630-4836, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens säte är i Varberg

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2015-08-24

Ekonomisk plan registrerades år 2017-11-24

Föreningens stadgar registrerades år 2018-01-16

Föreningen förvärvade fastigheten år 2017

Föreningens första årsbokslut upprättades år 2018

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Länsförsäkringar via Söderberg & Partners

Styrelse

Ordförande	Jan Högberg
Ledamot	Raimo Tossavainen
Ledamot	Ida Fyrlund
Ledamot	Victor Brandt
Suppleant	Philip Birk

Revisor

Extern	David Walman
	Rävisor

Valberedning

Valberedningen har bestått av Styrelsen

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna.

Information om fastigheten

Punktbebyggelse

Fastighetsbeteckning: Breared 5

Föreningens adresser:

Marmorgatan 3, 432 56 Varberg

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2017

Värdeår: 2017

Totalyta (m²):

3 850

**Bostadslägenheter
upplåtna med bostadsrätt**

	Antal	Total yta m ²
1 rok	5	
2 rok	6	
3 rok	22	
4 rok	2	
Summa	35	2 520
Totalt antal bostadslägenheter:		35

**Lokaler
upplåtna med hyresrätt**

	Antal	Total yta m ²	Varav uthyrt	Hyra Kontrakts- kr/m ² längd
	2	885	2	
Totalt antal lokaler:				2

	Antal	Total yta m ²
Bostäder	35	
Lokaler	2	
P-platser	0	
P-platser(garage)	35	
Summa	72	3 850

Garage och P-platser

	Antal platser	Varav uthyrt	Årshyra (kr)
	35	31	6 300

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

ABRF Group, Allabrf

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under det gångna året -22 har vi haft några av följande

- Haft uppföljning efter byggnation och hanterat garantiärenden och bestridit felaktiga fakturor till förenings bästa.
- Utfört 5 årsbesiktning och åtgärdat de fel som uppkommit.
- Haft styrelsemöte i snitt 1 gång per månad
- Målat/förbättrat om väggar i trapphus samt målning av ytterdörrar och borden på vår uteplats. Haft 2 städdagar per år med grill och samkväm efter.
- Inköp av en sopmaskin för att hålla snyggt från grus och sand på våran parkering och område och inköpet av denna spar mycket pengar framöver då vi inte behöver ta in hjälp utifrån.
- Inköp av gruslådor samt grusutläggare där vi enkelt kan sköta halkbekämpning själva
- Jobbat aktivt med att följa marknaden kring räntor och vad som händer i världsekonomin för att göra det bästa valet för vår gemensamma ekonomi i huset och det arbetet kommer att fortgå hela tiden.
- Planen för 2023 är att bara underhålla huset som tidigare och hålla koll på vår ekonomi så vi kan vara med att borga för en stark ekonomisk framtid.

Allmän info om ekonomi och Budget 2023

Avgifter

Vi beslutar att månadsavgiften ska få ligga kvar på nuvarande nivå efter höjning 1/4-23 på 5% om vi klarar den höjda amorteringsnivån som nu ligger på rörligt avtal på 2 av våra lån, vi har också ett bundet lån som går ut - 24.

Investeringar

Vi investerade under sommaren -22 i sandningsmaskiner samt sandlådor och en sopmaskin vilket kommer spara stora utgifter som vi hade på vintern -22 och vi har inga direkt stora investeringar detta året utan räknar enbart med div poster som beräknas till Max 20000:-

Lån

Vi har ett bundet bolån hos Swedbank som löper ut 2024 samt 2 lån på rörligt på Handelsbanken som vi avvaktar med att binda då vi inte finner att det är bra läge att binda just nu utan väntar då vi är medvetna om att världsmarknadsläget har höjda räntor som följd men en liten ljusning ses förhoppningsvis framöver och då tänker vi räntesäkra.

Kassa bank

Vi har sedan tidigare beslutat att det alltid ska finnas 250.000 SEK på kontot för löpande betalningar men i och med att vi har gjort alla de större investeringar med solceller och elbilsladdplatser så behöver det inte finnas mer än 100 000:- för de löpande kostnader som uppkommer under året men kan komma att justeras om räntebetalningar och dyl medför en större kostnad

Ökade Intäkter 2023 mot 2022

Då vi har solceller nu som genererar lägre avgift för vårt boende så har vi sänkt våra elkostnader drastiskt och har kommit fram till 23.5 Megawattimmar per år och vi säljer för 1.10 kr per kwh.

Ökade kostnader

Inget som vi ser i nuläget. Och allt underhåll gör vi själva med engagerat styrelsearbete och medlemsinsatser.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en finansieringsplan, senast uppdaterad: 20201212

Finansieringsplanens tidshorisont: 1 och 5

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År	Kommentar
Elbilsladdning	2020	32 st laddplatser i garaget
Installering av solceller	2021	

Medlemsinformation

35 bostadsrätter

53 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 678	1 648	1 752	1 729
Resultat efter finansiella poster, tkr	-435	-567	-263	-329
Soliditet ¹ , %	74	74	74	74
Skuld/kvm bostadsrättsyta	9 783	9 600	9 740	9 835
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	609	611	627	617

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	45 000 005	27 950 000	378 000	-1 323 064	-566 982	71 437 959
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			183 074	-183 074		0
Balanseras i ny räkning				-566 982	566 982	0
Årets resultat					-419 853	-419 853
Belopp vid årets utgång	45 000 005	27 950 000	561 074	-2 073 120	-419 853	71 018 106

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 073 120
Årets resultat	-435 029
Totalt	-2 508 149

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	216 720
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	-45 179
Balanseras i ny räkning	-2 679 690
Totalt	-2 508 149

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	1 678 334	1 647 546
Övriga rörelseintäkter	3	15 420	13 271
Summa Rörelseintäkter		1 693 754	1 660 817
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-723 518	-670 100
Administration och förvaltning	5	-123 670	-195 702
Personalkostnader		-63 476	-67 154
Avskrivningar		-810 707	-818 772
Summa Rörelsekostnader		-1 721 371	-1 751 728
RÖELSERESULTAT		-27 617	-90 911
FINANSIELLA POSTER			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-45 311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-407 412	-430 760
Summa Finansiella poster		-407 412	-476 071
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-435 029	-566 982
RESULTAT FÖRE SKATT		-435 029	-566 982
ÅRETS RESULTAT		-435 029	-566 982

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	83 923 527	84 734 234
Summa materiella anläggningstillgångar		83 923 527	84 734 234
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar		10 772 340	10 832 840
Summa finansiella anläggningstillgångar		10 772 340	10 832 840
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 695 867	95 567 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		367 884	343 520
Övriga fordringar		773 050	793 849
Summa kortfristiga fordringar		1 140 934	1 137 369
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 140 934	1 137 369
SUMMA TILLGÅNGAR		95 836 801	96 704 443

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		72 950 005	72 950 005
Fond för yttre underhåll		561 074	378 000
Summa bundet eget kapital		73 511 079	73 328 005
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 073 120	-1 323 064
Årets resultat		-435 029	-566 982
Summa fritt eget kapital		-2 508 149	-1 890 046
SUMMA EGET KAPITAL		71 002 930	71 437 959
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	8	15 445 898	15 754 218
Summa långfristiga skulder		15 445 898	15 754 218
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		15 445 898	15 754 218
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut		8 395 750	8 438 750
Leverantörsskulder		125 013	217 378
Skatteskulder		14 845	18 920
Övriga skulder		224 762	218 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		627 603	618 505
Summa kortfristiga skulder		9 387 973	9 512 266
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		9 387 973	9 512 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 836 801	96 704 443

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncemredovisning (K3).

Föreningen periodiserar inte mindre utgifter.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Föreningens klientmedelskonto hos ABRF Group AB redovisas från och med 2021 som fordran.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod</i>
Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El till gruppcentral	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
INRE UH (BRF:s ansvar)	30 år
Yttertak	40 år
Hiss	25 år
Restpost övrig	120 år
Solceller	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Reparation, underhåll och förbättringar/kvm totalyta

Årets utgifter för reparation, underhåll och förbättringsåtgärder fördelat per kvm totalyta.

Årets resultat exkl. avskrivningar, reparation och underhåll/kvm totalyta

Årets utrymme för kostnader för reparation och underhåll, givet att självkostnadsprincip tillämpas.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Bostäder	1 536 324	1 539 516
Hysesintäkter		
Övriga hyresintäkter	63 008	77 639
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 532	16 436
Debiterade vatten- och energikostnader*	66 469	13 955
	79 001	30 391
Totalt nettoomsättning	1 678 333	1 647 546

* P.g.a. uppkomna problem med att inhämta korrekt förbrukningsdata har styrelsen beslutat att efterskänka debiteringen av vatten och energinyttigheter förbrukad under delar av 2021.

Not 3. Övriga rörelseintäkter	2022	2021
Övriga rörelseintäkter		
Övriga ersättningar och intäkter	15 420	13 271
Totalt övriga rörelseintäkter	15 420	13 271

Not 4. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	47 047	21 918
Uppvärmning	88 624	114 017
Vatten och avlopp	106 153	124 119
Sophämtning	97 344	79 361
	339 169	339 415
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	22 115	0
Fastighetsstäd	37 800	39 057
Övriga köpta tjänster	7 852	7 112
	67 767	46 169
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	119 455	104 904
Övriga driftkostnader		
Försäkring	34 599	33 992
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	5 385	9 460
Samfällighetskostnader	0	86 075
	39 984	129 527
Reparationer		
Reparationer	111 964	14 074
Underhåll		
Underhåll	45 179	36 011
Totalt operativ drift och underhåll	723 518	670 100
Not 5. Administration och förvaltning	2022	2021
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	52 898	51 250
Extra ekonomisk förvaltning	28 350	25 563
	81 248	76 813
Teknisk förvaltning		
Konsultarvode	0	12 500
Revision		
Revisionsarvode	3 750	27 000
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	1 120	9 844
Bankkostnader	2 876	2 557
Övriga kostnader	34 676	66 988
	38 672	79 389
Totalt administration och förvaltning	123 670	195 702

Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	87 985 799	87 709 299
Inköp	0	276 500
Utgående anskaffningsvärden	87 985 799	87 985 799
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 3 251 565	- 2 432 793
Årets avskrivningar	- 810 707	- 818 772
Utgående avskrivningar	-4 062 272	-3 251 565
Utgående redovisat värde	83 923 527	84 734 234
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	52 718 000	40 946 000
Taxeringsvärde mark	11 400 000	9 600 000
	64 118 000	50 546 000

Not 7. Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	25 800 000	25 800 000
Summa:	25 800 000	25 800 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Swedbank Hypotek ***591	2023-12-22	3,176 %	8 395 750	8 438 750
Swedbank Hypotek ***0177	2024-12-30	1,040 %	7 050 148	7 050 148
Summa skulder till kreditinstitut			15 445 898	15 488 898
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-8 395 750	-8 438 750
			7 050 148	7 050 148

Underskrifter

Varberg, den dag som framgår av de elektroniska signaturerna.

Jan Högberg

Raimo Tossavainen

Ida Fyrlund

Victor Brandt

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

David Walman

Rävisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1
769630-4836**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1 för år 2022.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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 dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför 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.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Brearedslyckan 1 för år 2022.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2023-05-31



Rävisor AB
David Walman
Revisor