Årsredovisning

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RADHUS I KRISTINEHAMN

773600-0097

Räkenskapsåret

2022

Nyckeltal för BRF Radhus år 2022

Räntekostnader/föreningens intäkter

Exempelvis om vi räknat fram talet 5,8 innebär detta att 5,8 % av föreningens hyresintäkter går tyill räntekostnader. **Dividera Räntekostnader med Totala intäkter.**

Tum regel: Under 25 % = inga problem, Över 50 % = problem

År 2022

150 852/2 049 255 =7.4 %

År 2021 7.3 %

År 2020	8,50%
År 2019	7,00%
År 2018	6,90%
År 2017	8,30%

Skuldsättning i relation till intäkter - mäter föreningens räntekänslighet

För varje procentenhet räntan ökar måste hyresintäkterna öka med denna faktor.

Exempelvis om vi beräknat fram faktor 2,4 bör (måste) föreningens hyror öka med 2,4 % när räntekostnaden ökar med 1 procentenhet.

Dividera Långfristiga skulder med Totala intäkter.

Tum regel:

Under 5=Bra!

Över 10=Inte bra!

>15=Mycket illa

7 293 704/2 049 255=3,6

År 2021	3,8
År 2020	4,1
År 2019	4,2
År 2018	4,3
År 2017	4,5

Underhålls- & amorteringsutrymme

Mäter om föreningens hyresintäkter är tillräckligt stora för att klara av framtidens underhållskostnader, samt föreningens amorterings- och investeringsutrymme.

Årets resultat + Totala avskrivningar + Samtliga underhållskostnader dividerat med Totala intäkter.

Tum regel: Bör ligga på minst 25 % av omsättning. Under 0 mycket illa.

Resultat	-412 674
Avskrivningar	280 860
Underhåll	407 571
Summa	275 757

År 2022 275 757/2 049 255=13 %

År 2021	36%
År 2020	46%
År 2019	42%
År 2018	43%
År 2017	40%

Skuldsättning per/kvm

Föreningens skulder/totalyta kvm

Under 5 000 kr/kvm = bra Över 10 000 kr/kvm = inte bra

7 293 704/2760=2 643 kr/kvm

År 2021	2 713 kr/kvm
År 2020	2 782 kr/kvm
År 2019	2 862 kr/kvm
År 2018	2 942 kr/kvm
År 2017	3 016 kr/kvm

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RADHUS I KRISTINEHAMN får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Kristinehamn.

Flerårsöversikt (tkr)	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Nettoomsättning	2 049	1 986	1 878	1 871
Resultat efter finansiella poster	-413	211	119	253
Soliditet (%)	24	27	25	24

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv-ningsfond	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	65 700	137 102	1 807 000	661 142	210 534	**2 881 478**
Disposition av föregående års resultat:				210 534	-210 534	**0**
Årets resultat					-412 674	**-412 674**
Belopp vid årets utgång	**65 700**	**137 102**	**1 807 000**	**871 676**	**-412 674**	**2 468 804**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	871 677
årets förlust	-412 674
	459 003
disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfonden	0
i ny räkning överföres	459 003
	459 003

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning		2 049 255	1 985 951
Övriga rörelseintäkter		221 824	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**2 271 079**	**1 985 951**
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader		-2 185 208	-1 226 652
Personalkostnader	2	-66 835	-69 141
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-280 860	-336 067
Summa rörelsekostnader		**-2 532 903**	**-1 631 860**
Rörelseresultat		**-261 824**	**354 091**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-150 852	-143 557
Summa finansiella poster		**-150 850**	**-143 557**
Resultat efter finansiella poster		**-412 674**	**210 534**
Resultat före skatt		**-412 674**	**210 534**
Årets resultat		**-412 674**	**210 534**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	8 416 066	8 688 310
Inventarier, verktyg och installationer	4	15 089	23 705
Summa materiella anläggningstillgångar		**8 431 155**	**8 712 015**
Summa anläggningstillgångar		**8 431 155**	**8 712 015**
Omsättningstillgångar			
Varulager m. m.			
Råvaror och förnödenheter		167 722	145 520
Summa varulager		**167 722**	**145 520**
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		75	19 361
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		188 811	38 245
Summa kortfristiga fordringar		**188 886**	**57 606**
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 400 946	1 725 806
Summa kassa och bank		**1 400 946**	**1 725 806**
Summa omsättningstillgångar		**1 757 554**	**1 928 932**
SUMMA TILLGÅNGAR		**10 188 709**	**10 640 947**

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		65 700	65 700
Reservfond		137 102	137 102
Fond för yttre underhåll		1 807 000	1 807 000
Summa bundet eget kapital		**2 009 802**	**2 009 802**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		871 677	661 143
Årets resultat		-412 674	210 534
Summa fritt eget kapital		**459 003**	**871 677**
Summa eget kapital		**2 468 805**	**2 881 479**
Långfristiga skulder	5		
Övriga skulder till kreditinstitut	6	7 073 704	7 266 204
Summa långfristiga skulder		**7 073 704**	**7 266 204**
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		220 000	220 000
Leverantörsskulder		45 635	4 044
Skatteskulder		59 519	29 736
Övriga skulder		12 555	23 322
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		308 491	216 162
Summa kortfristiga skulder		**646 200**	**493 264**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**10 188 709**	**10 640 947**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 %
Inventarier, verktyg och installationer	15-20 %

Not 2 Anställda och personalkostnader (mindre företag)

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	56 600	59 900
Sociala kostnader och pensionskostnader	10 055	9 165
(varav pensionskostnader)	(1 128	905)
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	**66 655**	**69 065**

Not 3 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 105 726	15 105 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**15 105 726**	**15 105 726**
Ingående avskrivningar	-6 417 416	-6 145 172
Årets avskrivningar	-272 244	-272 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-6 689 660**	**-6 417 416**
Utgående redovisat värde	**8 416 066**	**8 688 310**
Taxeringsvärden byggnader	7 878 000	7 878 000
Taxeringsvärden mark	4 080 000	4 080 000
	11 958 000	**11 958 000**

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 244 553	1 244 553
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 244 553**	**1 244 553**
Ingående avskrivningar	-1 220 848	-1 157 025
Årets avskrivningar	-8 616	-63 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-1 229 464**	**-1 220 848**
Utgående redovisat värde	**15 089**	**23 705**

Not 5 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank 295042953-6	3 646 852	3 729 352
Swedbank 295042952-8	3 646 852	3 756 852
	7 293 704	**7 486 204**

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	**Räntesats %**	**Lånebelopp 2022-12-31**	**Lånebelopp 2021-12-31**
Swedbank 2950429528	1,510	3 646 852	3 756 852
Swedbank 2950429536	4,290	3 646 852	3 729 352
		7 293 704	**7 486 204**
Kortfristig del av långfristig skuld		220 000	220 088

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Säkerheter ställda till förmån för koncernföretag		
Fastighetsinteckning	13 697 000	13 697 000
	13 697 000	**13 697 000**

Kristinehamn den 5 mars 2023

Fredrik Gustavsson

Anders Skott

Daniel Blixt

Rolf Bäck

Marcus Gylebrandt

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 mars 2023

Rigmor Linné
Revisor

Revisionsberättelse

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i 773600-0097 BRF Radhus för räkenskapsåret 2022.

Det är styrelsens som ansvarar för räkenskapshandlingarna och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat redovisningsprinciperna, den samlade informationen i årsredovisningen samt väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalande nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att Årsstämman fastställer:

- Resultat och balansräkning för föreningen.
- Att resultatet överföres i ny räkning.

Jag tillstyrker att stämman beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

Kristinehamn 2022-03-08

Rigmor Linné

Revisor

Bostadsrättsföreningen Radhus i Kristinehamn

Styrelsens förvaltningsberättelse för år 2022

Styrelsen för BRF Radhus får härmed avge följande berättelse för verksamhetsåret 2022.

Föreningens styrelse

Ordförande:	Marcus Gylebrant
Vice ordförande:	Daniel Blixt
Sekreterare:	Anders Skott
Ordinarie ledamot:	Rolf Bäck
Ordinarie ledamot:	Fredrik Gustavsson
Suppleant:	Patrik Narvelid
Suppleant:	Arvid Skogholm
Suppleant:	vakant

Firmatecknare:
Hela styrelsen och ordförande och sekreterare var för sig.

Ordinarie föreningsstämma 2023-05-04.

Under verksamhetsåret 2022 har styrelsen, utöver föreningsstämman, haft elva ordinarie styrelsemöten.

Föreningen har under året:
Bytt två kompressorer på luftvärmepumpen.
Haft en stor vattenskada i en av våra lägenheter.
Genomfört fuktmätning på vindarna.
Lagat och målat undersidorna på några balkonger.
Lagat och målat socklarna på baksidan.
Fått taket besiktat och kollat för att kunna installera solceller. Vi ska även se om vi kan förlänga livstiden på taken.
Besiktat lekplatsen och fel är åtgärdade.
Installerat ny tvättmaskin i tvättstugan.
Fått information från kommunens energirådgivare om olika uppvärmningsalternativ och energisparåtgärder.

Snöröjning och sandning har även detta år sköts av Sonny Lööf.

Lördagarna 7 maj och 15 oktober organiserades gemensam vår- och höststädning.

Taxeringsvärdet är 11 958 000 kr, varav markvärde 4 080 000 kr och byggnadsvärde 7 878 000 kr.

Styrelsens förslag till stadgeändring.

Styrelsen föreslår att vi tar bort nuvarande § 21 i våra stadgar och ersätter med följande:

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.
Styrelsen väljs av föreningsstämman.
Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

151000 Vi har lån på 7 293 704 kr, har betalat 220 000 kr i amortering och ~~117 500~~ kr i ränta under året.

Förbrukning av olja, el och vatten

	2022	2021	2020
Olja	27 kubikmeter	15 kubikmeter	7 kubikmeter
El	138 000 kWh	198 000 kWh	208 000 kWh
Vatten	3 300 kubikmeter	3 500 kubikmeter	3 300 kubikmeter

Kristinehamn 2023-03-05

Marcus Gylebrant

Daniel Blixt

Anders Skott

Rolf Bäck

Fredrik Gustavsson

Patrik Narvelid

Arvid Skogholm

Fastighetsinformation

I föreningens förvaltningsberättelse framgår vad som gjorts med fastigheten under 2022.

Under detta år planerar vi att:

Byta vindskiva på baksidan av garaget vid Åkervägen och kolla om väggen behöver målas.

Måla vindskiva och knutbräda på baksidan av garaget vid värmepumpen och kolla om taket på garaget behöver läggas om.

På grund av det ekonomiska läget kolla om vi kan täta och "renovera" ytterdörrarna för att undvika stora kostnader för att byta ut dom.

Undersöka hur vi framöver ska värma upp vår fastighet.
Vi undersöker möjligheterna för eventuellt kommande fjärrvärme och bergvärme.

HSB – där möjligheterna bor

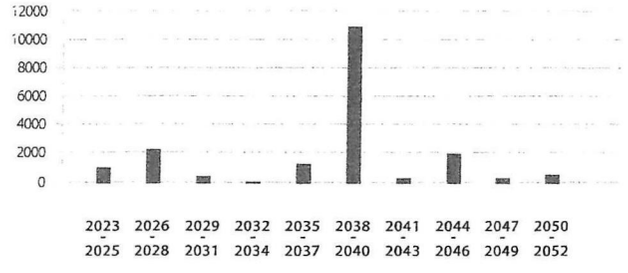
46 - Brf Radhus

Underhålls- och investeringsplan (30 år)

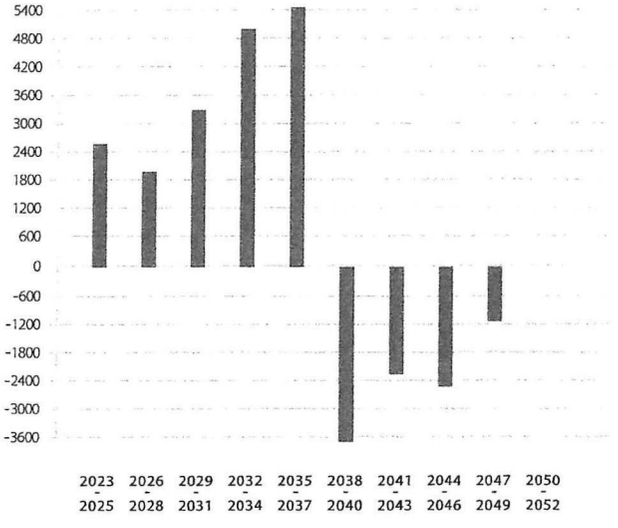
Startår:	2023	**Rekommenderad avsättning:**	**591 Kkr / år**
Antal år:	30	**Inkludera ändringar:**	Nej
Beräkningsmetod:	Ange slutvärde	**Inkludera moms:**	Ja
Ingångsvärde:	1 800 Kkr	**Redovisningskategori:**	K2
Slutvärde:	0 Kkr		

	2023 - 2025	2026 - 2028	2029 - 2031	2032 - 2034	2035 - 2037	2038 - 2040	2041 - 2043	2044 - 2046	2047 - 2049	2050 - 2052	Summa
Underhåll	1 091	2 319	543	157	1 338	10 492	430	2 041	449	660	19 523
Fondbehållning	2 481	1 934	3 163	4 778	5 212	-3 509	-2 166	-2 435	-1 111	0	

Underhåll



Fondbehållning



LRF KONSULT

Likviditetsbudget Brf Radhus år 2023

		Likviditetsbudget 2023		*Likviditetsbudget 2022*	*Utfall 2022*
Årsavgifter bostäder		2 126 160		1 986 000	2046900
Försäkringsersättning					221824
Summa intäkter		**2 126 160**		**1 986 000**	**2268724**
Fastighetsskötsel	-	65 000	-	65 000	-18624
Reparation o underhåll	-	345 000	-	345 000	-797332
Elkostnader	-	450 000	-	300 000	-346092
Olja	-	250 000	-	170 000	-413301
Vatten o avlopp	-	130 000	-	130 000	-120127
Sophämtning	-	60 000	-	50 000	-58696
Fastighetsskatt/avgift	-	70 000	-	46 000	-65544
Fastighetsförsäkring	-	78 000	-	60 000	-72469
Interna förvaltningskostander	-	70 000	-	70 000	-66775
Externa förvaltningskostnader	-	72 000	-	72 000	-68327
KabelTV	-	155 000	-	45 000	-154467
Räntor	-	150 000	-	150 000	-117462
Amorteringar	-	220 000	-	220 000	-220000
Summa kostnader	**-**	**2 115 000**	**-**	**1 723 000**	**-2519216**
RESULTAT		11 160		263 000	-250492

Interna förvaltningskostnader är kostnader för styrelse, revisor, vicevärd, årsstämma etc

Externa förvaltningskostnader är kostnader för redovisningstjänster (LRF Konsult), bankkostnader

Fastighetsskötsel gäller ersättning för snöröjning samt kostnader för egen utförd skötsel av gräsytor

Reparation o underhåll innefattar även investeringar