

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Solbo Parkryd
Org nr: 765500-1316





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Att bo i BRF



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Solbo Parkryd får
härmed avge årsredovisning för
räenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun.

Årets resultat ligger i linje med föregående år.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 151% till 112%.

I resultatet ingår avskrivningar med 206 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 150 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Parkryd nr 2 i Ulricehamn och den innehåller 28 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Köhlerplatsen 3 A-D, och föreningen har sitt säte i Ulricehamns kommun.

Föreningens bostadsrätter består totalt av 1 798,2 kvm bostäder. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Föreningen har inga lokaler.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 17 997 000 kr (föregående år 16 621 000 kr)

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	Summa
4	10	14	28

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
14	1



Total bostadsarea

1 798 m²

Årets taxeringsvärde

17 997 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

16 621 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Sappa AB	Kabel TV
Ulricehamns Energi	El
Ulricehamns Energi	Fjärrvärme
Kone	Hissar (service)
Inspecta	Hissar (besiktning)
Riksbyggen	Teknisk förvaltning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 174 tkr och planerat underhåll för 41 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmsta 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 433 tkr, vilket motsvarar en genomsnittlig underhållskostnad på 581 tkr per år. För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 6 461 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 646 tkr.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 519 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Omdränering samt byte av yttertak	1999
Byte av fönster till 3-glas	2002
Montering av nya garageportar	2003
Installation av fjärrvärme	2003
Renovering av badrum, byte av stammar	2005
Målning av trapphus, nya entré- och lägenhetsdörrar	2005
Isolering av vindar samt förbättring av ventilation	2005
Installation av bredband	2006
Renovering av tvättstuga	2009
Installation av hissar samt byte av termostatventiler	2011
Målning av trapphus	2012
Service av hissar	2015
Rengöring av ventilationssystem	2015
OVK	2015
Byte av torktumlare	2022
Kapsalt bredbandskablar	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	41 076

Planerat underhåll

	År
Parkeringslinjer	2023
Målning trapphus	2035
Asfaltering	2030



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anita Jacobsson	Ordförande	2024
Bo Hellsmark	Ledamot	2023
Micael Engström	Ledamot	2023
Hans-Åke Nilsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lena Andersson	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Johansson	Revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3%.

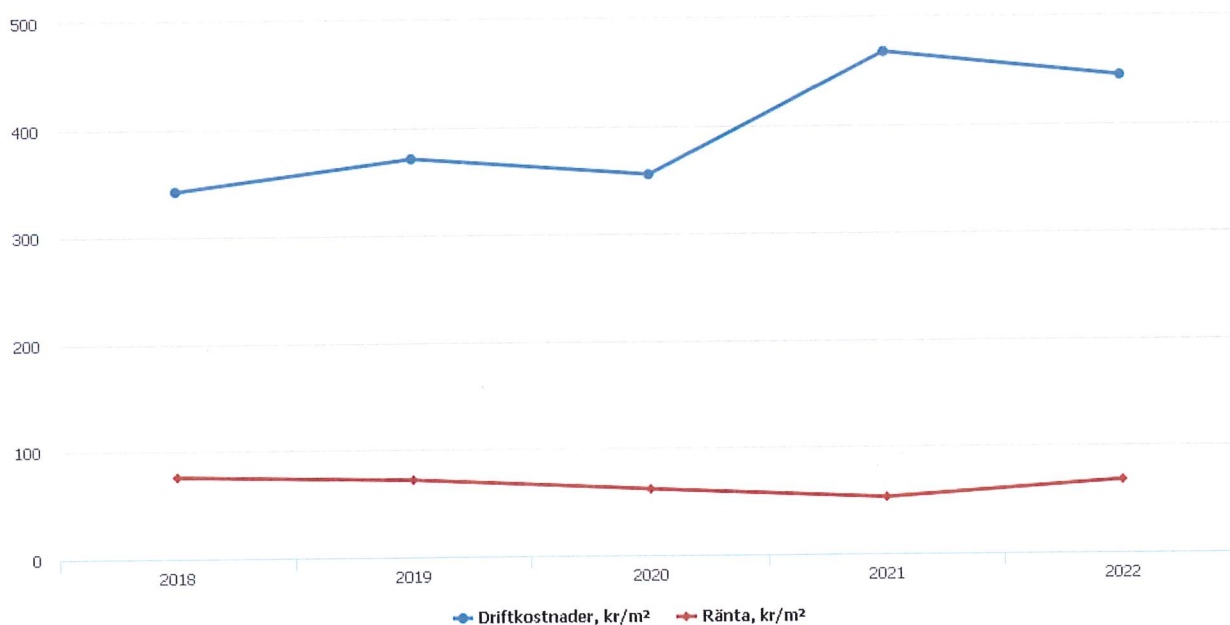
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 621 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7 st).



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 191	1 179	1 162	1 156	1 149
Resultat efter finansiella poster	-56	-56	113	88	142
Soliditet %	12	12	13	11	10
Likviditet %	112	151	170	179	169
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	621	616	674	671	666
Driftkostnader, kr/m ²	445	468	355	371	342
Ränta, kr/m ²	68	53	62	72	76
Lån, kr/m ²	3 565	3 766	3 888	4 066	4 213



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	55 981	109 522	2 288 098	-1 399 948	-56 380
Disposition enl. årsstämmobeslut				-56 380	56 380
Reservering underhållsfond			519 000	-519 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-41 076	41 076	
Överföring från uppskrivningsfonden		-3 129		3 129	
Årets resultat					-55 683
Vid årets slut	55 981	106 393	2 766 022	-1 931 123	-55 683

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 456 328
Årets resultat	-55 683
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-519 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	41 076
Summa	-1 989 935

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr

- 1 989 935

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 191 057	1 178 885
Övriga rörelseintäkter		126 039	128 825
Summa rörelseintäkter		1 317 096	1 307 710
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-799 470	-841 774
Övriga externa kostnader	Not 4	-218 018	-193 474
Personalkostnader	Not 5	-30 353	-30 489
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-205 784	-205 784
Summa rörelsekostnader		-1 253 625	-1 271 521
Rörelseresultat		63 471	36 189
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 737	2 761
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	34
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 891	-95 364
Summa finansiella poster		-119 154	-92 569
Resultat efter finansiella poster		-55 683	-56 380
Årets resultat		-55 683	-56 380

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	7 060 424	7 266 208
Summa materiella anläggningstillgångar		7 060 424	7 266 208
Summa anläggningstillgångar		7 060 424	7 266 208
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	Not 8	75	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	47 202	74 674
Summa kortfristiga fordringar		47 277	74 702
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	532 074	846 827
Summa kassa och bank		532 074	846 827
Summa omsättningstillgångar		579 351	921 529
Summa tillgångar		7 639 775	8 187 737



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 981	55 981
Uppskrivningsfond		106 393	109 522
Fond för yttre underhåll		2 766 022	2 288 098
Summa bundet eget kapital		2 928 396	2 453 601
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 931 123	-1 399 948
Årets resultat		-55 683	-56 380
Summa fritt eget kapital		- 1 986 806	-1 456 328
Summa eget kapital		941 590	997 273
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 960 360	2 870 000
Summa långfristiga skulder		4 960 360	2 870 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	1 491 548	3 901 888
Leverantörsskulder		9 494	41 973
Skatteskulder	Not 12	2 350	5 296
Övriga skulder		19	516
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	234 435	370 791
Summa kortfristiga skulder		1 737 846	4 320 464
Summa eget kapital och skulder		7 639 796	8 187 737



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Uppskrivning av fastighet	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	10-50

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 117 500	1 106 931
Hyrer, garage	55 668	54 432
Hyrer, p-platser	19 359	19 009
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 470	-1 487
Summa nettoomsättning	1 191 057	1 178 885

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-41 076	-109 000
Reparationer	-173 982	-104 621
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-45 252	-43 632
Försäkringspremier	-23 999	-25 607
Kabel- och digital-TV	-74 610	-57 589
Serviceavtal	-18 049	-17 532
Obligatoriska besiktningar	-5 839	-52 419
Snö- och halkbekämpning	-17 325	-7 800
Förbrukningsinventarier	-15 332	-835
Vatten	-80 371	-70 400
Fastighetsel	-38 894	-40 965
Uppvärmning	-202 521	-209 628
Sophantering och återvinning	-61 987	-78 149
Förvaltningsarvode drift	-235	-23 597
Summa driftskostnader	-799 470	-841 774



Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-179 018	-151 315
IT-kostnader	-1 684	0
Arvode, yrkesrevisorer	-14 075	-13 691
Övriga förvaltningskostnader	-9 639	-11 956
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 589	-11 893
Telefon och porto	-6 041	-2 940
Bankkostnader	-2 974	-1 679
Summa övriga externa kostnader	-218 018	-193 474

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-26 000	-26 000
Pensionskostnader	-200	0
Sociala kostnader	-4 153	-4 489
Summa personalkostnader	-30 353	-30 489



**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 909	-12 909
Avskrivningar tillkommande utgifter	-192 875	-192 875
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-205 784	-205 784

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	978 000	978 000
Mark	244 500	244 500
Tillkommande utgifter	10 196 999	10 196 999
Uppskrivningsfond	153 328	156 457
	11 572 827	11 575 956
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	11 575 956	11 575 956

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-712 337	-692 777
Tillkommande utgifter	-3 550 476	-3 155 319
	-4 262 813	-3 848 096

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-9 780	-9 780
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-192 875	-202 283
	-202 655	-212 063

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut
Akkumulerade avskrivningar på uppskrivningar

Ingående ackumulerade avskrivningar på uppskrivning	-46 935	-43 806
Årets avskrivning på uppskrivning	-3 129	-3 129
	-50 064	-46 935

Restvärde enligt plan vid årets slut
Varav

Byggnader	255 883	275 443
Mark	244 500	244 500
Uppskrivningsfond	106 392	112 651
Tillkommande utgifter	6 453 649	6 839 398

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	17 997 000
<i>varav byggnader</i>	<i>13 766 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>4 231 000</i>

Not 8 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	75	28
Summa övriga fordringar	75	28

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	21 856	17 235
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 346	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	13 659
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	43 781
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 202	74 674

Not 10 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	532 074	846 827
Summa kassa och bank	532 074	846 827

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	6 411 248	6 771 888
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 230 888	-3 681 888
Nästa års omförhandlingar på kortfristiga skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
Långfristig skuld vid årets slut	4 960 360	2 870 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	3,29%	2023-09-30	1 350 888,00	0,00	120 000,00	1 230 888,00
SPARBANKEN	1,24%	2025-08-10	2 000 000,00	0,00	0,00	2 000 000,00
SPARBANKEN	1,59%	2026-11-10	900 000,00	0,00	30 000,00	870 000,00
SPARBANKEN	2,87%	2027-05-10	2 521 000,00	0,00	170 000,00	2 451 000,00
Summa			6 771 888,00	0,00	320 000,00	6 451 888,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen villkorsändra ett lån som klassificeras som kortfristiga skulder. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 220 000kr på de långfristiga lånen varför denna del av skulden betraktas som kortfristig. Av den långfristiga skulden förfaller 5 321 000 kr mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 12 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	240	5 296
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	45 252	0
Debiterad preliminärskatt	-43 142	0
Summa skatteskulder	2 350	5 296

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	8 169	8 000
Upplupna räntekostnader	15 602	10 274
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	136 412
Upplupna elkostnader	5 478	2 185
Upplupna vattenavgifter	0	8 708
Upplupna värmekostnader	14 920	28 440
Upplupna kostnader för renhållning	25 119	24 550
Upplupna revisionsarvoden	13 991	13 500
Upplupna styrelsearvoden	26 000	26 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	9 523	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	115 633	112 722
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	234 435	370 791

Not 14 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	9 450 000	9 450 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Anita Jacobsson

Hans-Åke Nilsson

Micael Engström

Bo Hellsmark

Min revisionsberättelse har lämnats

Mikael Johansson
revisor

