

Årsredovisning 2022

Brf Hadi n:r 3

784400-0278



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HADI N:R 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 1945-02-09. Gällande stadgar har registrerats 2018-09-12.

Säte

Föreningen har sitt säte i Mora.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Biet 3. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 23 bostadsrätter om totalt 1 362 kvm och 6 lokaler om 249 kvm. Dessutom finns 24 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

4 st 1 rum och kök

11 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Randi Eriksson	Ordförande
Heinz-Eric Develius	
Björn Hermansson	
Julia Halvarsson	
Margareta Karlehag	
Eva Jågas	Suppleant
Gerd Larsson	Suppleant

Valberedning

Ann Nises.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsens ledamöter två i förening.

Revisorer

Pär Stärner	Revisor
Mattias Luis Larsson	Suppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1996	Balkongrenovering
1999	Stamrenovering i källarplan
2001	Installation av fjärrvärme
2008	Installation av bredband
2016	Balkongrenovering samt utbyggnad
2018-2019	Relining avloppsstammar
2022	Installation laddstolpar
2022	Byte av tvättmaskin samt termostater

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2016-04-27 (intervall vart 10:e år).

Ventilationsrengöring och OVK utfördes 2017-05-09.

Underhållsplan upprättades december 2019.

Planerade underhåll/investeringar

2023 Byte av fönster mot vägen, Trafikverket ger bidrag

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Simpleko AB

Övrig verksamhetsinformation

Vicevärd för föreningen har varit Margareta Karlehag.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Heinz-Eric Develius.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under verksamhetsåret. Beslut om höjning med 8% fr o m 2023-01-01 för att möta ökade kostnader p g a inflationen samt ökat ränteläge.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 33 039 kronor.

Planenligt underhåll 217 132 kronor avseende byte tvättmaskin samt termostater. Kostnaden föreslås belasta den yttre reparationsfonden i resultatdispositionen.

Övriga uppgifter

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023=1313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023=525 kronor) vid varje pantsättning. Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid varje sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 29 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	963 823	949 439	928 728	919 914
Resultat efter fin. poster	-77 368	148 284	76 663	-15 978
Soliditet, %	41	40	36	34
Yttre fond	514 032	363 032	311 932	327 432
Taxeringsvärde	8 163 000	6 848 000	6 848 000	6 848 000
Bostadsyta, kvm	1 362	1 362	1 362	1 362
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	544	544	539	553
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 352	1 409	1 466	1 524
Genomsnittlig skuldränta, %	1,95	1,81	2,24	2,24
Belåningsgrad, %	100,79	99,54	98,41	76,22

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

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

Förändringar i eget kapital

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	76 500	-	-	76 500
Upplåtelseavgifter	796 700	-	-	796 700
Fond, yttre underhåll	363 032	-	151 000	514 032
Balanserat resultat	38 416	148 284	-151 000	35 700
Årets resultat	148 284	-148 284	-77 368	-77 368
Eget kapital	1 422 932	0	-77 368	1 345 564

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	35 700
Årets resultat	-77 368
Totalt	<u>-41 668</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	151 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-217 132
Balanseras i ny räkning	24 464
	<u><u>-41 668</u></u>

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		963 823	949 439
Rörelseintäkter		0	-1
Summa rörelseintäkter		963 823	949 439
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-764 237	-504 864
Övriga externa kostnader	7	-57 480	-68 876
Personalkostnader	8	-45 570	-44 715
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-146 449	-146 448
Summa rörelsekostnader		-1 013 735	-764 903
RÖRELSERESULTAT		-49 912	184 535
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 243	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-36 699	-36 251
Summa finansiella poster		-27 456	-36 251
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-77 368	148 284
ÅRETS RESULTAT		-77 368	148 284

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	1 826 656	1 928 094
Markanläggningar	11	473 434	512 890
Maskiner, inventarier och installationer	12	17 327	5 555
Summa materiella anläggningstillgångar		2 317 418	2 446 539
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		2 317 418	2 446 539
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		3 182	0
Övriga fordringar	13	11 664	4 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 052	28 073
Summa kortfristiga fordringar		44 898	32 232
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 088 701	1 121 099
Summa kassa och bank		1 088 701	1 121 099
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 133 599	1 153 331
SUMMA TILLGÅNGAR		3 451 017	3 599 870

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		873 200	873 200
Fond för yttre underhåll		514 032	363 032
Summa bundet eget kapital		1 387 232	1 236 232
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		35 700	38 416
Årets resultat		-77 368	148 284
Summa fritt eget kapital		-41 668	186 700
SUMMA EGET KAPITAL		1 345 564	1 422 932
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15-16	724 463	1 259 284
Summa långfristiga skulder		724 463	1 259 284
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15	1 116 671	659 878
Leverantörsskulder		9 083	5 930
Skatteskulder		3 923	3 481
Övriga kortfristiga skulder	17	107 651	107 651
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	143 662	140 714
Summa kortfristiga skulder		1 380 990	917 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 451 017	3 599 870

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Hadi n:r 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	100 år
Fastighetsförbättringar, utbyggnad balkonger	40 år
Om- och tillbyggnad före 2014	20-50 år
Markanläggningar	20 år
Maskiner, inventarier och installationer	5-10 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 och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Balkongavgift	26 880	26 880
Hysesintäkter, lokaler	95 904	93 060
Hysesintäkter, p-platser	69 000	68 750
IMD el Laddstolpar, moms	265	0
Årsavgifter, bostäder	740 820	740 820
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	2 174	2 849
Övriga intäkter	28 780	17 080
Summa	963 823	949 439

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	3 121	2 928
Yttre skötsel	40 709	17 471
Övriga köpta tjänster	623	0
Summa	44 453	20 399

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	33 039	25 816
Planenligt underhåll	217 132	11 874
Summa	250 171	37 690

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	37 818	25 206
Sophämtning	31 664	28 709
Uppvärmning	276 836	281 496
Vatten	55 524	52 163
Summa	401 842	387 574

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	36 755	32 573
Fastighetsskatt	27 716	23 603
Kabel-TV	3 300	3 025
Summa	67 771	59 201

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	42 104	39 984
Förbrukningsmaterial	2 791	12 793
Revisionsarvoden	3 900	3 750
Överlåtelse- och pantsättningskostnader	2 174	2 849
Övriga förvaltningskostnader	6 511	9 500
Summa	57 480	68 876

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Lön övrigt	7 000	5 000
Löner fastighetsskötare	14 580	14 573
Löner/arvoden vicevärd	4 000	4 000
Sociala avgifter	4 990	4 142
Styrelsearvoden	15 000	17 000
Summa	45 570	44 715

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	36 699	35 374
Övriga räntekostnader	0	877
Summa	36 699	36 251

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	4 128 367	4 128 367
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>4 128 367</u>	<u>4 128 367</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 200 273	-2 098 837
Årets avskrivning	-101 438	-101 436
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 301 711</u>	<u>-2 200 273</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>1 826 656</u></u>	<u><u>1 928 094</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	104 600	104 600
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	6 398 000	5 329 000
Taxeringsvärde mark	1 765 000	1 519 000
Summa	8 163 000	6 848 000
Not 11, Markanläggningar	2022	2021
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	789 064	789 064
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>789 064</u>	<u>789 064</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-276 174	-236 718
Årets avskrivning	-39 456	-39 456
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-315 630</u>	<u>-276 174</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>473 434</u></u>	<u><u>512 890</u></u>

Not 12, Maskiner, inventarier och installationer	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	211 609	211 609
Installation laddbox efter avdrag för bidrag	17 327	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>228 936</u>	<u>211 609</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-206 054	-200 498
Avskrivningar	-5 555	-5 556
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>- 211 609</u>	<u>-206 054</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>17 327</u></u>	<u><u>5 555</u></u>

Not 13, Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
Momsfordran	8 820	0
Skattekonto	2 844	4 159
Summa	11 664	4 159

Not 14, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	28 943	27 107
Kabel-TV	275	275
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	834	691
Summa	30 052	28 073

Not 15, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek AB	2023-02-24	3,90 %	581 850	588 502
Stadshypotek AB	2023-03-01	2,16 %	513 545	563 645
Stadshypotek AB	2024-03-30 räntetak 3,30%	1,44 %	407 299	419 551
Stadshypotek AB	2025-09-30 räntetak 3,30%	1,64 %	338 440	347 464
Summa			1 841 134	1 919 162
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>1 116 671</i>	<i>659 878</i>

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 2023 omsätts vid förfall.

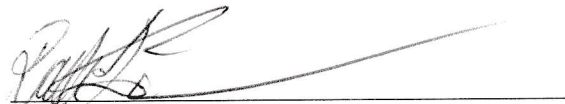
Not 16, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	2 662 100	2 662 100
Summa	2 662 100	2 662 100

Not 17, Övriga kortfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	124	124
Inre reparationsfond, reservering borttagen enligt stadgar	107 163	107 163
Källskatter	364	364
Summa	107 651	107 651

Not 18, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	4 000	4 000
El	7 702	4 916
Förutbetalda avgifter/hyror	83 814	78 007
Uppvärmning	44 337	41 592
Utgiftsräntor	3 809	2 575
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	9 624
Summa	143 662	140 714

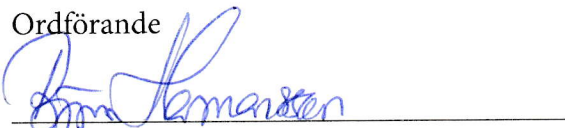
Mora 230329, _____ - _____ - _____

Ort och datum

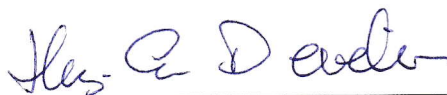


Randi Eriksson

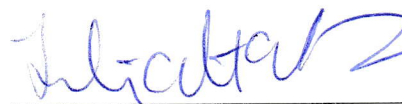
Ordförande



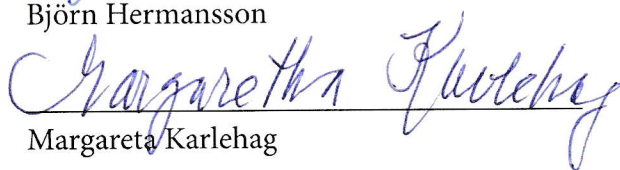
Björn Hermansson



Heinz-Eric Develius

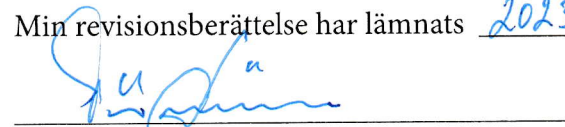


Julia Halvarsson



Margareta Karlhag

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 03



Pär Stärner

Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Brf Hadi nr 3 **Organisationsnummer 784400-0278**

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättföreningen Hadi nr 3 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

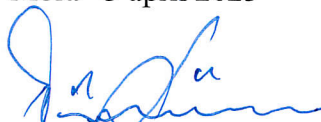
Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bostadsrättföreningen för att kunna bedöma om styrelseledamot är ersättningsskyldig mot bostadsrättföreningen, om skäl för entledigande föreligger eller om ledamoten på annat sätt handlat i strid med lagar och regler.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bostadsrättföreningens finansiella ställning vid bokslutstillfället och av dess finansiella resultat för året.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för bostadsrättföreningen.

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

Mora 3 april 2023



Pär Stärner

revisor