

Årsredovisning

Brf Sunds Terasser 2
Org nr: 769638-4440

2022-01-01 – 2022-12-31





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sunds Terasser 2 får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret

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 har sitt säte i Uddevalla Kommun, Västra Götalands län.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-02-21. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2021-05-12 och nuvarande stadgar registrerades 2020-02-21.

Årets resultat visar underskott på 528 tkr (fg år -169 tkr), vilket beror mest på höga driftkostnader och högre räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd och ger inte fullständig täckning till föreningens ekonomi. För att hålla föreningens ekonomi långsiktigt hållbar har styrelsen höjt årsavgifter för att täcka ökade driftkostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 104% till 131%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 104% till 146%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 170 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 642 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen har uppfört 2 bostadshus med 34 lägenheter på fastigheten Uddevalla Forshälla-Sund 1:269. Föreningen äger 2 fastigheter Uddevalla Forshälla-Sun 1:269 i Uddevalla Kommun. På fastigheterna finns 2 flerfamiljshus om 6 plan med 17 lägenheter i varje hus, samt 53 parkeringsplatser varav 6 i carport utrustade med laddstolpar. Byggnaderna är uppförda 2020–2021 med inflyttning som skedde i juni 2021. Fastigheternas adress är Västra Sundskogsvägen 41 och 43 i Uddevalla.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.



Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	BOA i kvm
2 rum och kök	12	670 kvm
3 rum och kök	18	1 386 kvm
4 rum och kök	4	408 kvm
Summa	34	2 464 kvm

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Carport med el	6
Carport utan el	4
P-platser utan el	41
Handikapplatser	2
Summa	53

Total area	3 333 kvm
Total area bostadsrätter (BOA)	2 464 kvm
Taxeringsvärde	36 515 000
Taxeringsvärde fg år	36 515 000

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal fr o m 2022-06-01.

Föreningen har ingått följande avtal:

Leverantör	Avtal
Uddevalla Vatten AB	Vatten och avlopp
Uddevalla Energi AB	El och hushållsavfall
Schindler Hiss	Hiss
Tele2	TV/ Bredband/ Telefoni
Hökerum Bygg AB	Ekonomisk förvaltning t o m 2022-05-31
Riksbyggen ek förening	Ekonomisk förvaltning fr o m 2022-06-01
Riksbyggen ek. förening	Teknisk förvaltning
Länsförsäkringar	Försäkring
GARO	Tjänsteleverantör för laddstolparna

Föreningen är delägare i Sundstrands Samfälligheten som förvaltar samtliga allmänna anläggningar såsom vägar, p-platser, grönområden med lekplatser, gång- och cykelvägar mm i området.
Sundstrands Samfällighet ägs av BRF Sunds Terrasser 2 med 21,2 andelar och BRF Sunds Terrasser 3 med 19,9 andelar.



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 7tkr och planerat underhåll för 13 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningen saknar underhållsplan. Avsättning för verksamhetsåret 2022 har skett med 52 900 kr enligt ekonomiska planen. Budgeterad avsättning för nästkommande verksamhetsår uppgår till 52 900 kr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Installationer byte av filter	13 062

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Claes Nilsson	Ordförande	2023
Thomas Andersson	Ledamot	2023
Samuel Sorting	Ledamot	2023
Valentina Berg	Ledamot	2023
Bengt Uvhage	Ledamot	2023
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johan Johansson	Suppleant	2023
Revisorer och övriga funktionärer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lots Revision AB		
Arthur Kozak huvudansvarig revisor	Extern revisor	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen installerat laddstolpar och finansierat dessa med upptagning av nytt lån hos Handelsbanken. Föreningen har även ansökt om bidrag för investeringen i laddstolpar hos Naturvårdsverket och fått beviljad 50% av installationskostnaden eller 15 000kr per laddbox som kommer vara utbetald under 2023.



Medlemsinformation

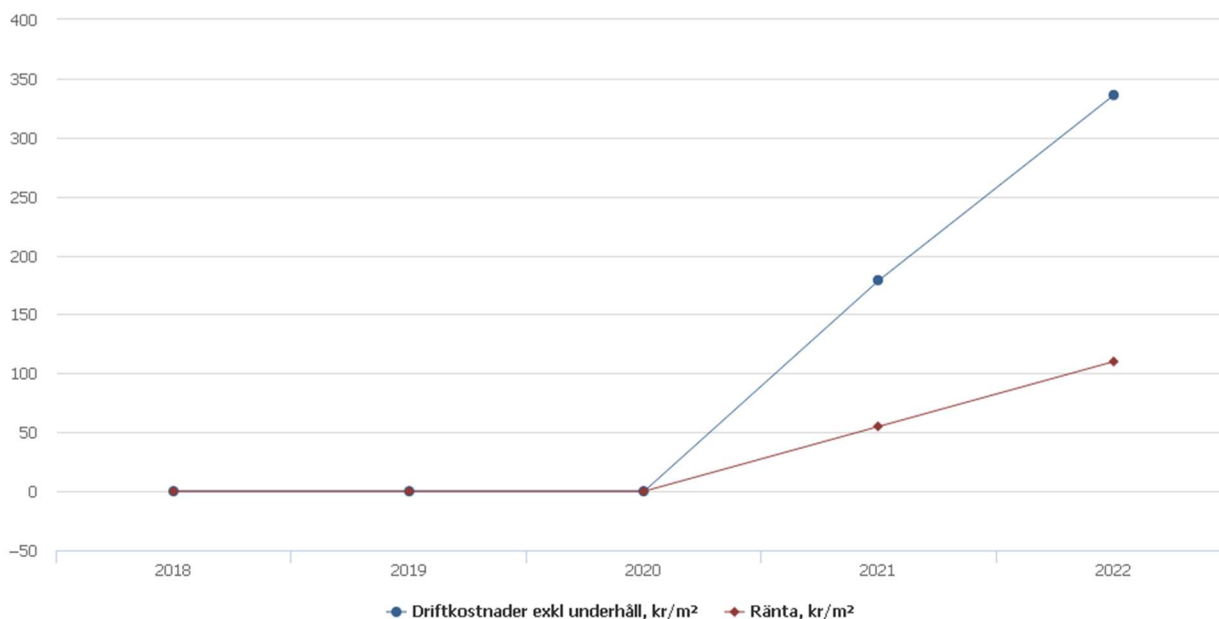
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 46 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5 % från och med 2023-01-01.

Årsavgifterna 2022 uppgår i genomsnitt till 687 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2022	2021
Nettoomsättning	1 919	1 062
Resultat efter finansiella poster	-528	-169
Balansomslutning	120 477	120 751
Soliditet %	73	0
Likviditet % inkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	131	104
Likviditet % exkl. låneomförhandling nästkommande verksamhetsår	146	104
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	687	371
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	336	179
Ränta, kr/m ²	110	55
Lån, kr/m ²	13 028	12 935

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 665 000	52 900	-222 284	-44 520
Disposition enl årsstämmobeslut			-44 520	44 520
Reservering underhållsfond		52 900	-52 900	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 780	3 780	
Årets resultat				-528 095
Vid årets slut	88 665 000	102 020	-315 924	-528 095

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-266 805
Årets resultat	-528 095
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-52 900
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 780
Summa	-844 020

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 844 020

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	1 919 088	1 015 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	120 807	46 910
Summa rörelseintäkter		2 039 895	1 062 118
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-824 644	-441 866
Övriga externa kostnader	Not 5	-271 595	-29 550
Personalkostnader	Not 6	-32 855	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 169 666	-624 472
Summa rörelsekostnader		-2 298 760	-1 095 888
Rörelseresultat		-258 865	-33 770
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 677	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-270 912	-135 615
Summa finansiella poster		-269 230	-135 615
Resultat efter finansiella poster		-528 095	-169 385
Årets resultat		-528 095	-169 385
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-52 900	0
Ianspråktagande av underhållsfond		3 780	0
Resultat efter fondavsättningar		-577 215	-169 385



Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	118 851 890	119 972 528
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	442 467	0
Summa materiella anläggningstillgångar		119 294 357	119 972 528
Summa anläggningstillgångar		119 294 357	119 972 528
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		25 603	0
Övriga fordringar	Not 12	107 801	25 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	110 137	76 846
Summa kortfristiga fordringar		243 541	102 371
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 041 960	676 229
Summa kassa och bank		1 041 960	676 229
Summa omsättningstillgångar		1 285 501	778 600
Summa tillgångar		120 579 858	120 751 128



Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	88 665 000	88 665 000	
Fond för yttre underhåll	102 020	0	
Summa bundet eget kapital	88 767 020	88 665 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-315 925	-44 520	
Årets resultat	-528 095	-169 384	
Summa fritt eget kapital	-844 020	-213 904	
Summa eget kapital	87 923 000	88 451 096	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 816 661	31 551 508
Summa långfristiga skulder		20 816 661	31 551 508
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	11 283 472	320 328
Leverantörsskulder		60 227	52 653
Skatteskulder	Not 16	79 504	79 504
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	416 994	296 039
Summa kortfristiga skulder		11 840 197	748 524
Summa eget kapital och skulder		120 579 858	120 751 128



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Stomme och grund	Linjär	120 år
Stammar, värme, sanitet (VVS)	Linjär	60 år
El	Linjär	60 år
Fasad	Linjär	60 år
Fönster	Linjär	60 år
Inre UH (BRHs ansvar) kök, bad, inre ytskikt	Linjär	120 år
Inre UH (BRFs ansvar) el, radiatorer, grenrör	Linjär	30 år
Hiss	Linjär	25 år
Yttertak	Linjär	40 år
Restpost övrigt	Linjär	120 år
Inventarier – laddstolpar	Linjär	15 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därmed ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen köpte samtliga aktier i Sunds Terrasser 2 AB, som ägde fastigheten Uddevalla Forshälla 1:269 i Uddevalla Kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med Red U9, vilket innebär att övervärdet för aktierna förts till fastigheten. Förvärvet har i och med en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.



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	1 692 888	913 229
Hyror, p-platser	232 800	101 979
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-6 600	0
Summa nettoomsättning	1 919 088	1 015 208

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	66 096	35 729
Övriga ersättningar (pant- och överlåtelseavgifter)	3 865	0
Elintäkter för laddstolpar	32 275	10 232
Övriga sidointäkter producerad el från solpaneler	15 688	949
Övriga rörelseintäkter (andrahandsuthyrning)	2 883	0
Summa övriga rörelseintäkter	120 807	46 910

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-3 780	0
Reparationer	-16 725	-53 531
Samfällighetsavgifter	-56 794	-50 640
Försäkringspremier	-25 189	-11 610
Kabel- och digital-TV	-46 774	-38 667
Serviceavtal	-1 308	-13 704
Obligatoriska besiktningar	-33 874	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-781	-650
Snö- och halkbekämpning	-25 498	0
Förbrukningsinventarier	-1 955	0
Vatten	-78 339	0
Fastighetsel	-495 818	-213 375
Sophantering och återvinning	-22 636	-8 202
Trädgårdsskötsel och övrig drift	-15 175	-51 487
Summa driftskostnader	-824 644	-441 866



Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-201 617	-27 959
Lokalkostnader	-2 400	0
IT-kostnader	-2 475	0
Arvode, yrkesrevisorer *	-56 900	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 313	-1 591
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 449	0
Bankkostnader	-2 442	0
Summa övriga externa kostnader	-271 595	-29 550

*Revisionskostnad redovisad för både 2021 och 2022.

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden	-25 000	0
Sociala kostnader	-7 855	0
Summa personalkostnader	-32 855	0

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 162 920	-624 472
Avskrivning Anslutningsavgifter	-1 838	0
Avskrivning Inventarier -laddstolpar	-4 908	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 169 666	-624 472

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	1 677	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 677	0

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-270 840	-135 615
Övriga räntekostnader	-73	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-270 912	-135 615



Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 893 156	86 893 156
Mark	33 703 844	33 703 844
	120 597 000	120 597 000
Årets anskaffningar		
Anslutningsavgift	44 120	0
	44 120	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 641 120	120 597 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-624 472	0
	-624 472	0
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 162 920	-624 472
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-1 838	0
	-1 164 758	-624 472
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 789 230	-624 472
Restvärde enligt plan vid årets slut	118 851 890	119 972 528
Varav		
Byggnader	85 105 764	86 268 684
Mark	33 703 844	33 703 844
Anslutningsavgifter	42 282	0
Taxeringsvärden		
Hyreshus	36 515 000	36 515 000
Totalt taxeringsvärde	36 515 000	36 515 000
<i>varav byggnader</i>	<i>33 000 000</i>	<i>33 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>3 515 000</i>	<i>3 515 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	447 375	0
	447 375	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	447 375	0
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 908	0
	-4 908	0
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-4 908	0
	-4 908	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 908	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	442 467	0
Varav		
Inventarier och verktyg /laddstolpar	442 467	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	5 427	0
Momsfordringar	102 374	0
	107 801	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 337	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	51 153	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 648	0
	110 137	0

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto	1 041 960	0
	1 041 960	0

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	32 100 133	31 871 838
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-325 828	-320 328
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-10 957 644	0
Långfristig skuld vid årets slut	20 816 661	31 551 508

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	0,70%	2023-06-28	10 623 946,00	0,00	106 776,00	10 517 170,00
STADSHYPOTEK	3,74%	2023-09-30	0,00	550 000,00	1 375,00	548 625,00
SEB	0,84%	2024-06-28	10 623 945,00	0,00	106 776,00	10 517 169,00
SEB	0,97%	2025-06-28	10 623 945,00	0,00	106 776,00	10 517 169,00
Summa			31 871 836,00	550 000,00	321 703,00	32 100 133,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 321 703 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 320 000 kr årligen enligt ordinarie amorteringsplan.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 2 lån om 10 957 644 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	79 504	79 504
Summa skatteskulder	79 504	79 504

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	7 855	0
Upplupna räntekostnader	1 467	1 482
Upplupna driftskostnader	12 626	0
Upplupna elkostnader	93 635	0
Upplupna vattenavgifter	28 743	0
Upplupna kostnader för renhållning	2 737	0
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	16 701	0
Upplupna revisionsarvoden	28 500	0
Upplupna styrelsearvoden	25 000	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 000	137 422
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	174 732	157 135
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	416 994	296 039

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	32 032 000	32 032 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Claes Nilsson

Thomas Andersson

Samuel Sorting

Valentina Berg

Bengt Uvhage

Vår revisionsberättelse har lämnats den _____

Lots Revision AB
Arthur Kozak
Extern revisor



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Sunds Terasser 2

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Sunds Terasser 2 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557491302844

Dokument

Årsredovisning 2022 BRF ST2

Huvuddokument

24 sidor

Startades 2023-04-21 12:22:17 CEST (+0200) av Mirela Sajdovic (MS)

Färdigställt 2023-04-24 14:53:25 CEST (+0200)

Initierare

Mirela Sajdovic (MS)

Riksbyggen

mirela.sajdovic@riksbyggen.se

+46702739942

Signerande parter

Bengt Uvhage (BU)

bengt.uvhage.uven@gmail.com

+46722441193



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BENGT UVHAGE"

Signerade 2023-04-22 15:25:59 CEST (+0200)

Claes Nilsson (CN)

a0723284838@gmail.com

+46790746014



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Claes Mikael Karl-Erik Nilsson"

Signerade 2023-04-21 12:23:59 CEST (+0200)

Samuel Sorting (SS)

samuel.sorting1@gmail.com

+46733283047



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "SAMUEL SORTING"

Signerade 2023-04-21 14:12:30 CEST (+0200)

Thomas Andersson (TA)

misterod100@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "THOMAS ANDERSSON"

Signerade 2023-04-23 11:02:57 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557491302844

Valentina Borg (VB)

valentina.stevanovska@vgregion.se

+46723658329



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"VALENTINA STEVANOVSKA BERG"

Signerade 2023-04-21 12:23:23 CEST (+0200)

Arthur Kozak (AK)

Lots Revision AB

arthur.kozak@lotsrevision.se

+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"ARTUR KOZAK"

Signerade 2023-04-24 14:53:25 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

