

# Årsredovisning

## Brf Viden

Org nr 769631-4132

Styrelsen för Brf Viden  
avger härmed årsredovisning för  
räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Viden

Stuguvägen 30, Östersund

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

## Föreningens fastighet

### Byggnad

Föreningen förvärvade 2016-03-24 fastigheten Viden 8 i Östersunds kommun  
Adress; Stuguvägen 30, Östersund

Byggnaden byggdes 1939 och har 2012 genomgått en större renovering.  
Värdeår är 2012.

Byggnaden består av ett flerfamiljshus om 8 lägenheter.

### Lägenheter o lokaler

Den totala bostadsytan för bostäder är 663 kvm.

#### Lägenhetsfördelning

1	1 r o k
1	2 r o k
1	3 r o k
1	4 r o k
3	5 r o k
1 lokal	1 r o k

Av dessa lägenheter är 8 upplåtna med bostadsrätt.

## Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

## Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2022;

Byggnad	10 715 000
Mark	<u>1 989 000</u>
	12 704 000

## Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom bergvärme. I fastigheten finns en värmeväxlare och i lägenheterna vattenradiatorer. Tomten är ansluten till kommunens nät för vatten, avlopp och elektrisk kraft.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet med antagen underhållsplan.

Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

## Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Viden med org. nr 769631-4132 har registrerats hos bolagsverket 2015-12-22 och har sitt säte i Östersunds kommun. Föreningens stadgar registrerades 2015-12-22.

## Föreningens firma

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen; av två styrelseledamöter i förening.

## Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 12 medlemmar fördelade på 7 medlemslägenheter och en medlemslokal.

## Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Den tekniska förvaltningen har utförts av föreningen.

Avtal finns med Jämtkraft om el- och fjärrvärmeleverans

## Styrelsen

Vid årsstämma 2022-05-07 valdes att alla ledamöter fortsatte sitt styrelsearbete.

Lisa Edin	Ledamot
Ulla Andersson	Ledamot
Cajsa Johanna Jernström	Ledamot
Daniel Norrby	Suppleant

## Revisorer

Håkan Schwartz

## Valberedning

Vakant

## Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft fem protokollförda möten under 2022.

## Årets överlåtelse

Under året har 1 överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser kan enligt stadgarna köparen debiteras en överlåtelseavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av prisbasbeloppet. Föreningen kan också enligt stadgarna ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse till max 10 % av prisbasbeloppet.

## Årets händelser

Vi hade en gemensam städdag under våren 2022. Utöver den inga gemensamma aktiviteter.

Det har genomförts en renovering av alla balkonger.

## Framtida utveckling

Föreningen satsar på gemenskap och samverkan om gemensamma utrymmen.

Styrelsen jobbar aktivt med att ha en sund ekonomi och att ha en fortsatt välskött förening.

### Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	12 025 000	0	95 106	-221 848	-14 432	11 883 826
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			31 509	-31 509		
Balanseras i ny räkning				-14 432	14 432	
Årets resultat					-296 750	-296 750
<b>Belopp vid årets utgång</b>	12 025 000	0	126 615	-267 789	-296 750	11 587 076

### Flerårsöversikt

	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Nettoomsättning, Kkr	428	432	439	422	401
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-297	-14	11	-38	-105
Räntekostnader i förhållande till intäkt	25,33%	26,27%	27,45%	29,03%	33,15%
Skuldsättningsgrad %	68	66	67	67	68
Soliditet, %	59,0	60,0	60,0	59,0	59,0
Skuldkvot/Räntekänslighet	18,3	18,3	18,1	19,0	20,2
Genomsnittlig skuldränta, %	1,38	1,43	1,51	1,52	1,64
Elkostnad per kvm uthyrd yta	185	150	119	148	133
Vattenkostnad per kvm bostadsyta	34	21	24	20	22
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	11 803	11 908	12 006	12 097	12 187
Fastighetens belåningsgrad, %	40,6	40,7	40,8	40,9	41,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	520	520	523	502	493
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	18 137	18 137	18 137	18 137	18 137

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

### Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-267 789
Årets resultat	-296 750
	-564 539
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts 35 kr per kvm BOA & LOA år 1-3 enligt stadgarna	38 112
I ny räkning överföres	-602 651
	-564 539

## RESULTATRÄKNING

	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	427 760	431 792
Summa rörelseintäkter		<u>427 760</u>	<u>431 792</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftskostnader	2	-467 268	-180 899
Övriga externa kostnader	3	-29 112	-32 149
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-119 786	-119 786
Summa rörelsekostnader		<u>-616 166</u>	<u>-332 834</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-188 406</b>	<b>98 958</b>
<b>Finansiella intäkter och kostnader</b>			
Ränteintäkter		0	23
Räntekostnader fastighetslån		-108 344	-113 413
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-296 750</b>	<b>-14 432</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-296 750</b>	<b>-14 432</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader, mark och markanläggning	5	19 275 705	19 393 131
Inventarier	6	26 071	28 431
		<u>19 301 776</u>	<u>19 421 562</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>19 301 776</b>	<b>19 421 562</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 306	28 992
		<u>30 306</u>	<u>28 992</u>
<b>Kassa och bank</b>		163 932	406 503
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>194 238</b>	<b>435 495</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 496 014</b>	<b>19 857 057</b>

## BALANSRÄKNING

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		12 025 000	12 025 000
Yttre reparationsfond		126 615	95 106
		<b>12 151 615</b>	<b>12 120 106</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-267 790	-221 848
Årets resultat		-296 750	-14 432
		<b>-564 540</b>	<b>-236 280</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 587 075</b>	<b>11 883 826</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	8	7 755 870	7 825 522
		<b>7 755 870</b>	<b>7 825 522</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	69 652	69 652
Leverantörsskulder		29 049	29 607
Skatteskulder		11 755	10 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	42 613	37 460
		<b>153 069</b>	<b>147 709</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 496 014</b>	<b>19 857 057</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-188 406	98 958
Återföring gjorda avskrivningar	119 786	119 786
<b>Kassaflöden från den löpande verksamheten</b>		
<b>före betalda räntor och inkomstskatter</b>	<b>-68 620</b>	<b>218 744</b>
Erhållen ränta	0	23
Erlagd ränta	-108 344	-113 414
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-176 964</b>	<b>105 353</b>
<b>Förändring av rörelseresultat</b>		
Övriga kortfr. fordringar - förändring	-1 315	-898
Kortfristiga skulder - förändring	5 360	17 326
<b>Kassaflöde från rörelseresultat</b>	<b>4 045</b>	<b>16 428</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-69 652	-64 826
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-69 652</b>	<b>-64 826</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-242 571</b>	<b>56 955</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>406 503</b>	<b>349 548</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>163 932</b>	<b>406 503</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Redovisningsprinciper

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

### Värderingsprinciper m m

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Inventarier	10-20 %

### Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Denna förening med hyreshus fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2022 och dessa kommer att gälla fram till år 2025. För hyreshus höjs det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften till 1 519 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället. 1 % för lokaler

### Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

### Personal

Föreningen har ingen anställd person. Inga styrelsearvoden har utbetalats.

## Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Hyresintäkter	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	344 712	344 712
El debitering	41 856	41 856
Hyresintäkter garage o p-plats	36 000	36 000
Internetavgift	3 936	3 936
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	476	4 998
Övriga intäkter	780	290
<b>Summa</b>	<b>427 760</b>	<b>431 792</b>
Not 2 Driftkostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Snöröjning o markunderhåll	0	-3 375
Material	-1 411	0
<b>Summa</b>	<b>-1 411</b>	<b>-3 375</b>
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-2 409	-1 513
Reparation tomt	-21 492	0
<b>Summa</b>	<b>-23 901</b>	<b>-1 513</b>
<u>Underhåll</u>		
Underhåll huskropp utvändigt	-231 095	0
<b>Summa</b>	<b>-231 095</b>	<b>0</b>
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
El	-122 822	-99 193
Vatten o avlopp	-22 442	-13 908
Sophämtning	-14 249	-13 254
Kabel tv, bredband, porttelefon	-17 220	-17 220
<b>Summa</b>	<b>-176 733</b>	<b>-143 575</b>
<u>Fastighetsförsäkring, Fastighetskatt/-avgift</u>		
Fastighetsförsäkring	-22 345	-21 423
Fastighetsskatt	-11 783	-11 013
<b>Summa</b>	<b>-34 128</b>	<b>-32 436</b>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-467 268</b>	<b>-180 899</b>

Not 3 Övriga externa kostnader	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode	-17 376	-16 252
Revisionskostnader	-5 500	-5 250
Bankkostnader	-1 664	-1 795
Övriga administrationskostnader	-4 572	-8 852
<b>Summa</b>	<b>-29 112</b>	<b>-32 149</b>

Not 4 Avskrivningar enligt plan	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar på byggnader	-117 426	-117 426
Avskrivningar på maskiner och andra tekniska anläggningar	-1 637	-1 637
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-723	-723
<b>Summa</b>	<b>-119 786</b>	<b>-119 786</b>

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning	2022-12-31		2021-12-31	
	<b>Byggnader</b>			
Ingående anskaffningsvärde	11 623 020		11 623 020	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>11 623 020</b>		<b>11 623 020</b>	
Ingående avskrivningar enligt plan	-591 584		-474 158	
Årets avskrivningar enligt plan	-117 426		-117 426	
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-709 010</b>		<b>-591 584</b>	
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 914 010</b>		<b>11 031 436</b>	
<b>Mark</b>	<b>8 361 695</b>		<b>8 361 695</b>	
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>19 275 705</b>		<b>19 393 131</b>	
<b>Taxeringsvärden</b>				
Byggnader	10 715 000		8 680 000	
Mark	1 989 000		1 823 000	
<b>Summa</b>	<b>12 704 000</b>		<b>10 503 000</b>	

Not 6 Maskiner o inventarier	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	39 965
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 965</b>	<b>39 965</b>
Ingående avskrivningar enligt plan	-11 534	-9 174
Årets avskrivningar enligt plan	-2 360	-2 360
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-13 894</b>	<b>-11 534</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>26 071</b>	<b>28 431</b>

### Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	20 881	20 407
Förutbetald kabel-tv	4 305	4 305
Övriga upplupna intäkter o förutbetalda kostnaderr	5 120	4 280
<b>Summa</b>	<b>30 306</b>	<b>28 992</b>

### Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2022-12-31	2021-12-31
Stadshypotek	1,47%	2023-03-30	3 920 000	3 950 000
Stadshypotek	1,28%	2024-06-01	3 905 522	3 945 174
Kortfristig del			-69 652	-69 652
<b>Summa</b>			<b>7 755 870</b>	<b>7 825 522</b>
Nästa års beräknade amortering			69 652	69 652
Amortering år 2-5			278 608	278 608
Amortering efter år 5			7 477 262	7 546 914
<b>Summa skuld</b>			<b>7 825 522</b>	<b>7 895 174</b>

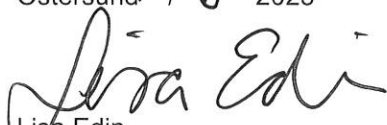
### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda avgifter	37 613	32 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	4 750
<b>Summa</b>	<b>42 613</b>	<b>37 460</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

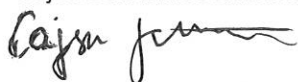
	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 000 000	8 000 000
<b>Summa</b>	<b>8 000 000</b>	<b>8 000 000</b>

Östersund 18/6 2023

  
Lisa Edin  
Ordförande

  
Ulla Andersson

Cajsa Johanna Jernström



Min revisionsberättelse har avgivits den 15/6 2023

  
Håkan Schwartz  
Förtroendevald revisor