

Årsredovisning

BRF Stentrasten 1, Oskarshamn

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är Oskarshamn.

Organisation

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning efter ordinarie stämma 2022:

Stefan Pettersson	Ordförande	Sittande till 2023
Emelie König	Kassör	Omvald 2 år, till 2024
Ellinor Nygren	Sekreterare	Omvald 2 år, till 2024
Thomas Pettersson	Ledamot	Omvald 1 år, till 2023
PO-Lundin	Ledamot	Sittande, till 2023
Jan Malmsten	Ledamot	Sittande, till 2023
Magnus Nilsson	Suppleant	Omvald 2 år, till 2024
Marie Johansson	Ledamot	Nyval 1 år, till 2023

Revisorer

Hanna Rindhall	omval på 1 år till 2023
----------------	-------------------------

Valberedning

Thomas Holmberg (sammankallande)	Omval på 1 år till 2023
Nicklas Ivarsson	Nyval på 1 år till 2023

Vice Vård

Magnus Nilsson

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls i Kulturhuset den 31 maj 2022.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning

Stentrasten 1 Hantverksgatan 19

Taxeringsvärde

	Taxeringsår 2022
Taxeringsvärde	18 156 000
Fördelat på:	
Byggnad	13 600 000
Mark	4 556 000

I fastigheten finns 44 lägenheter på totalt 3 144 kvm.

Lägenhetsöverlåtelser

Det gjordes totalt 2 lägenhetsöverlåtelser 2022.

Avgifter

Ingen avgiftshöjning gjordes under 2022.

Underhåll

Ett väl planerat underhåll behövs för att bibehålla vår fastighets värde och för att förebygga fel. Underhåll syftar också till att bibehålla en god boendekvalitet.

Åtgärder under 2021-2022

Verksamhetsår 2022

Vi installerade och började använda underhållsplanen samt att vi gjorde en genomgång av fastighetens status tillsammans med Sustend för att få bra ingångsdata. Sedan har vi färdigställt uteplatsen och köpt möbler till den samt satt upp räcken vid infarten till fastigheten och i trappan ner mot lekplatsen.

Verksamhetsår 2023

Under 2023 kommer vi att fokusera på energieffektivisering.

Ekonomi

Föreningens ekonomiska ställning är fortfarande god med ett starkt eget kapital. Men 2022 års stigande räntor och elkostnader samt större underhållsåtgärder visar ett minusresultat -11 825 kr. Se bifogad balans- och resultaträkning samt revisionsberättelse.

Flerårsöversikt

Beloppen i flerårsöversikt visas i SEK

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	2 150 664	2 150 664	2 154 064	2 187 964
Resultat efter finansiella poster	-11 824	127 905	304 852	43 904
Soliditet	17,6	17,4	16,4	14,3
Likviditet	209%	201%	142%	143%

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Andels kapital	Reserv fond	Garage fond	Övrigt fritt eget kapital	Årets resultat	Summa fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	97 250	49 594	233 354	1 939 244	127 905	2 053 149
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma:			14 000	113 905	-127 905	
Årets resultat					-11 825	-11 825
Belopp vid årets utgång	97 250	49 594	247 354	2 053 149	-11 825	2 041 324

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	2 053 149
Årets resultat	<u>- 11 825</u>
	2 041 324

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond (0,3% av fastighetens taxeringsvärde)	37 200
Avsättning till garagefond	14 000
Balanseras i ny räkning (dispositionsfonden)	1 990 124
	2 041 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så att i ny räkning överföres	2 041 324
--	-----------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Not			
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Nettoomsättning/Avgiftsintäkter		2 150 664	2 150 664
Övriga rörelseintäkter		43 493	39 900
Summa intäkter		2 194 157	2 190 564
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Underhåll	7	-258 397	-156 721
El	8	-62 423	-53 151
Fjärrvärme	8	-418 415	-408 816
Försäkringar	9	-56 255	-61 634
Arvoden ink arbetsgivaravgifter	10	-206 892	-192 551
TV/Internet/IT telefoni		-154 395	-154 989
Vatten/Avlopp	11	-100 582	-106 059
Renhållning		-83 303	-80 074
Fastighetsskatt	4	-54 468	-54 468
Avskrivningar av anläggningstillgångar	2	-554 921	-531 367
Övriga rörelsekostnader		-47 328	-62 556
Avsättningar			
Summa rörelsens kostnader		-1 997 379	-1 862 386
Rörelseresultat		196 778	328 178
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Räntekostnader		-208 603	-200 277
Resultat efter finansiella poster		-11 825	127 901
ÅRETS RESULTAT		-11 825	127 901

	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader	2	12 469 663	12 806 146
Pågående investeringar		0	0
Summa anläggningstillgångar		12 469 663	12 806 146
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		1 186 718	1 111 088
Hysesfodran		0	8 318
Skattekonto		32 957	6 715
Skattefordran	4	101 412	101 412
Förutbetalad försäkring		10 784	10 506
Övriga förutbetalda kostnader		24 998	23 877
Summa omsättningstillgångar		1 356 869	1 261 916
SUMMA TILLGÅNGAR		13 826 532	14 068 063
	Not	2021-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		-97 250	-97 250
Reservfond		-49 594	-49 594
Garagefond		-247 354	-233 354
Dispositionsfond		-2 053 149	-1 939 244
Årets resultat		11 825	-127 901
Summa eget kapital		-2 435 522	-2 447 343
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	5	-10 743 610	-10 994 194
Summa långfristiga skulder		-10 743 610	-10 994 194
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut		-266 584	-266 584
Leverantörsskulder		-99 350	-95 012
Förskottsavgifter		-178 481	-189 413
Personalen källskatt		-39 008	-34 354
Upplupna räntor		-40 045	-17 327
Avräkning sociala avgifter		-20 248	-20 480
Inre reparationsfond	6	-3 684	-3 356
Summa kortfristiga skulder		-647 400	-626 526
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		-13 826 532	-14 068 063

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 (K3).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden bedöms vara mellan 5 och 50 år.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden.

År	Text	Avs år	Avskrivn. 2022	Restvärde	Anskaffningsvärde
	Avs Fastigheten (amot spintab)		16 000	219 650	1 532 648
2007	Ny El-anlutning	15	7 200	0	108 000
2007	Nya Dörrar-postfack	30	25 300	354 200	759 755
2011	Installation fjärrvärme	15	28 500	114 000	434 729
2011	Nya fönster i huset	50	53 500	2 086 500	2 680 002
2014	Nya vattenledningar	50	25 000	953 237	1 178 237
2014	Relining avloppsstammar	50	25 000	514 519	739 519
2014	Ny elkraftmatning till lght:er	25	8 800	210 064	280 464
2014	Renovering tvättstuga	15	11 500	80 976	172 976
2014	Isolering vinden	25	19 000	361 712	513 712
2016	Balkonger	50	120 000	5 171 742	5 961 742
2016	Renoveing torkrum + tvättmaskin tumlare	15	22 566	180 522	323 418
2017	Tvättmaskin+torktumlare	5	8 916	0	41 611
2017	Balkong A0901	50	3 924	184 415	196 187
2017	Dagvatten	15	45 498	545 974	682 468
2018	Sophantering	15	14 333	171 994	214 993
2020	Relining huvudstam	25	36 183	750 800	904 578
2021	Assfalltering	20	19 855	357 382	397 092
2021	Torktumlare	3	40 291	40 293	120 875
2022	Tvättmaskiner	4	30 755	187 683	218 438
			554 921	12 469 663	17 353 444

Not 4 Skattefordran

Årets kommunala avgift/fastighetsskatt uppgår till 54 468 kr (1 238 kr per bostadslägenhet).

Debiterad preliminär skatt	155 880
Fastighetsskatt	<u>-54 468</u>
Skattefordran	101 412

Not 5 Långfristiga skulder

Stadshypotek	181 694	Rörlig ränta
Stadshypotek	2 062 500	bunden ränta 1,48% tom 2024-09-30
Stadshypotek	2 786 000	Rörlig ränta
Stadshypotek	4 918 000	bunden ränta 1,790% tom 2024-04-30
Stadshypotek	1 062 000	bunden ränta 1,44% tom 2025-03-30
Summa skulder till kreditinstitut	10 743 610	
Förfaller mellan 2 och 5 år	1 066 336	
Förfaller senare än 5 år	9 677 274	
	10 743 610	

Not 6 Inre reparationsfond

Avsättning till bostadsrättsinnehavarnas inre reparationsfond upphörde i och med 2011. Det innebär att eget sparande numera är var och ens ansvar.

Kostnader

Not 7 UH-kostnader under 2022

Diverse företag	30 268 kr	Förbrukningsmaterial
Diverse företag	46 282 kr	Byggnation av uteplats
QR International	43 536 kr	Räcke till backe och trappa
DIG Schakt	14 361kr	Plogning och sandning
Ekeräng	21 150 kr	Trädgårdsskötsel
Markspjutet	22 050 kr	Fundament Sopkärl
Sustend	66 750 kr	Underhållsplan
Diverse företag	14 000 kr	Garagekostnader
Summa	258 397 kr	

Not 8 El och fjärrvärme

Föreningen har under året haft rörligt avtal med GodEl i Sverige AB baserat på rådande marknadspriser på nordiska elbörsen, Nordpool. Nätkostnader går inte att förhandla utan köps av Oskarshamns Energi.

ÅR	EL	Fjärrvärme	Tot Kostnad
2022	22 585 kWh	395 060 MWh	480 838 kr
2021	23 542 kWh	435,05 MWh	461 967 kr
2020	30 098 kWh	383,14 MWh	400 890 kr
2019	31 003 kWh	413,74 MWh	429 970 kr
2018	35 398 kWh	434,50 MWh	447 216 kr
2017	35 893 kWh	422,87 MWh	435 330 kr
2016	42 938 kWh	428,45 MWh	424 507 kr
2015	40 790 kWh	416,01 MWh	420 352 kr

Not 9 Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad inklusive bostadsrättsförsäkring, tecknad hos Länsförsäkringar Kalmar län. Vi fick en återbäring på 11 372kr därav en minskad kostnad 2022.

Not 10 Arvoden

Arvoden	2022
Fastighetsskötsel	101 656 kr
Förvaltningsarvode	33 108 kr
Styrelsearvode	68 842 kr
Revisionsarvode	3 286 kr
Summa	206 892 kr

Not 11 Vatten och avlopp

År	Vatten	Tot kostnad
2022	3027m3	100 582kr
2021	3122m3	106 059kr
2020	3122 m3	106 620 kr
2019	3030m3	103 595 kr
2018	3176m3	96 658 kr
2017	3278m3	110 491 kr

Not 12 Ställda säkerheter

	2022	2021
Fastighetsinteckningar	12 528 000	12 528 000
	12 528 000	12 528 000

Nat 13 Definition av nyckeltal

Solidsitet

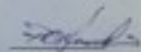
Justerat eget kapital i procent av balanssummaningen

Likviditet

Omsättningspåslag i procent av kortfristiga skulder

Underskrifter

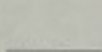
Oslosharen den 14. 5. 2023



P-O Lundin



Ellnor Nygren



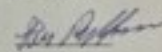
Tomas Petersson



Emma Kluge



Jan Malmsten



Stefan Petersson



Marie Johansson

Min revisionsberättelse har avgivits 2023- -

Henrik Rindahl

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Stenbrasten 1
Org.nr. 732800-0117

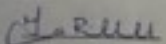
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Stenbrasten 1 för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingar och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi plöjer och genomför revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innebär 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 de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarshet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsanskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden 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 föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten i enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen fullmakt att ansvara för räkenskapsåret.

Oskarshamn


Hanna Rindahl
