

Årsredovisning
för
Brf Resedan nr 17

786500-0942

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Resedan nr 17 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Resedan 17, bebyggdes 1947. Föreningen registrerades 1944-11-06. Fastigheten är belägen på Läroverksgatan 41 A-E, Bollnäs. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 32 lägenheter och 2 lokaler. På fastigheten finns även 25 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

2 stycken 1 rum och kök,
22 stycken 2 rum och kök,
6 stycken 3 rum och kök,
2 stycken 4 rum och kök

Total bostadsyta: 2 010 m²

Total lokalyta: 195 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har bastu samt gemensam lokal att utan avgift utnyttjas av medlemmar efter önskemål, till exempel privata sammankomster.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en underhållsplan som visar fastighetens planerade underhållsbehov de kommande fem åren. Underhållsplanen uppdateras varje år i samband med att fastigheten besiktas och planen baseras främst på fastighetens skick och återstående livslängd men även på styrelsens och medlemmarnas önskemål.

Utförda underhållsåtgärder	År
Trädgårdspaviljong uppförd på uteplats	2020
Brandklassade dörrar i källarkorridoren	2017
Brandklassade dörrar till vindsförråden	2016
Ny fjärrvärmecentral	2016
Friskluftstillförsel i lägenheterna	2016
Mekanisk ventilation i affärslokalerna	2016
Renovering av bastu	2015
Nytt tak vid källartrappor och reparation av takfot	2013
Byte av radiatorventiler i hela fastigheten	2013
Utbyte av armaturer och trappautomater i trapphus	2011
Ombyggnad av entrétak	2009
Byggnation av soprum	2009
Renovering av tvättstuga	2008
Nya balkonger	2008
Montering av kodlås på entrédörrar	2006
Byte lägenhetsdörrar	1998
Asbestsanering	1990
Stambyte	1990
Dränering	1987
Installation av fjärrvärme	1977

Planerade underhållsåtgärder	
Cykelgarage	2023
Asfaltering av gården	2024
Ny köksinredning i affärslokalen 41 F ej vitvaror	2026
Upprustning av kontoret	2027

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen har sitt säte i Bollnäs.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

COVID-19 utbrottet har på kort tid givit stora effekter på ekonomin i allmänhet. Vi har beaktat hur effekterna påverkar/kan komma att påverka föreningens framtida utveckling och/eller risker som kan påverka den finansiella rapporteringen framåt. Vi bedömer att påverkan på föreningen är begränsad.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34 st

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2022-06-11 haft följande sammansättning:

Ordinarie	Mats Almberg	Ordförande
	Christina Hägglund	Sekreterare
	Peter Mårtensson	Ledamot
	Peer Juel	Ledamot
	Britt Juel	Ledamot
Suppleant	Inger Ekholm	
Revisorer	Agneta Edlund	Ordinarie
	Börje Edlund	Suppleant

Valberedningen har bestått av Inger Ekholm sammankallande och Göran Hall.

Styrelsen har under räkenskapsåret haft 2 st protokollförda sammanträden.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-08-20.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 503	1 484	1 481	1 457	1 494
Resultat efter finansiella poster	398	463	403	340	161
Soliditet (%)	34,44	28,32	20,94	13,20	5,82
Årsavgift bostäder per kvm BOA	569	558	558	547	547
Värmekostnad per kvm totalyta	126	135	137	145	158
Vattenkostnad per kvm totalyta	37	36	35	36	35
Elkostnad per kvm totalyta	53	41	43	40	38
Fastighetslån per kvm totalyta	1 516	1 541	1 566	1 591	1 616
Skuldränta (%)	1,79	1,21	1,20	1,19	1,18

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	152 264	300 028	525 049	463 033	1 440 374
Avsättning till fond för yttre underhåll		28 602	-28 602		0
extra avsättning till yttre fond		400 000	-400 000		0
Disposition av föregående års resultat:			463 033	-463 033	0
Årets resultat				398 058	398 058
Belopp vid årets utgång	152 264	728 630	559 480	398 058	1 838 432

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	559 480
årets vinst	398 058
	957 538

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	329 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-88 000
i ny räkning överföres	716 538
	957 538

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 503 382	1 483 896
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 503 382	1 483 896
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-796 185	-714 111
Övriga externa kostnader		-57 548	-60 636
Personalkostnader	4	-108 645	-109 895
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-80 340	-92 226
Summa rörelsekostnader		-1 042 718	-976 868
Rörelseresultat		460 664	507 028
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 622	-43 995
Summa finansiella poster		-62 606	-43 995
Resultat efter finansiella poster		398 058	463 033
Resultat före skatt		398 058	463 033
Årets resultat		398 058	463 033

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	2 822 042	2 902 382
Summa materiella anläggningstillgångar		2 822 042	2 902 382
Summa anläggningstillgångar		2 822 042	2 902 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 977	0
Övriga fordringar		4 463	46 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		43 330	38 635
Summa kortfristiga fordringar		52 770	85 366
Kassa och bank			
Kassa och bank	7	2 463 352	2 097 453
Summa kassa och bank		2 463 352	2 097 453
Summa omsättningstillgångar		2 516 122	2 182 819
SUMMA TILLGÅNGAR		5 338 164	5 085 201

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		152 264	152 264
Fond för yttre underhåll		728 630	300 028
Summa bundet eget kapital		880 894	452 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		559 480	525 048
Årets resultat		398 058	463 033
Summa fritt eget kapital		957 538	988 081
Summa eget kapital		1 838 432	1 440 373
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	3 288 170	341 920
Summa långfristiga skulder		3 288 170	341 920
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	55 000	3 056 250
Leverantörsskulder		24 814	114 666
Skatteskulder		5 469	0
Övriga skulder	9	12 063	12 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		114 216	119 576
Summa kortfristiga skulder		211 562	3 302 908
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 338 164	5 085 201

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		398 058	463 033
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		80 340	92 226
Betald skatt		8 737	-5 018
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		487 135	550 241
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-4 977	0
Förändring av kortfristiga fordringar		34 305	-35 982
Förändring av leverantörsskulder		-89 852	67 052
Förändring av kortfristiga skulder		-5 712	-56 652
Kassaflöde från den löpande verksamheten		420 899	524 659
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-55 000	-55 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-55 000	-55 000
Årets kassaflöde		365 899	469 659
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 097 453	1 627 793
Likvida medel vid årets slut		2 463 352	2 097 452

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

I 2021 års bokslut har hantering av periodisering av vissa kostnader ändrats jämfört med hur detta har behandlats tidigare år och påverkar därmed jämförbarheten mellan innevarande och föregående år. De kostnader där periodiseringen har ändrats är fjärrvärme, el, vatten, renhållning och revisionsarvode.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Högsta Förvaltningsdomstolen har i en dom 2010 fastslagit att ränteintäkter hänförliga till fastigheter inte ska beskattas när det gäller äkta bostadsrättsföreningar.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnader, 100år	1%
Markanläggningar, 20 år	5%
Maskiner och andra tekniska anläggningar, 5 år	20%
Tillkommande utgifter 30-50år	2,00% - 3,33%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 144 464	1 121 952
Hyror lokaler	115 199	115 205
Hyror parkeringsplatser	44 775	44 320
Balkongtillägg	194 112	194 112
Pantsättning- och överlåtelseavgift	4 832	8 307
	1 503 382	1 483 896

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Löpande underhåll	87 823	70 492
Fastighetsskötsel/städning entreprenad	47 798	41 853
Uppvärmning	278 092	297 259
Vatten- och avloppsavgifter	81 123	78 640
Elavgifter	117 873	91 341
Renhållning	45 030	41 536
Snöröjning	28 661	12 897
Förbrukningsinventarier/materiel	5 878	3 848
Fastighetsförsäkringar	28 217	27 251
Tv, bredband, telefoni	8 658	15 350
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	40 781	32 466
Lås	0	830
Målningsarbeten	0	348
Rengöring vent, brandskydd	26 250	0
	796 184	714 111

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Arvoden till styrelse och revisor	16 700	13 200
Löner och andra ersättningar	67 295	72 902
Sociala kostnader och pensionskostnader	24 650	23 793
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	108 645	109 895

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	6 719 717	6 719 717
Ingående anskaffningsvärden markanläggning	31 483	31 483
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 751 200	6 751 200
Ingående avskrivningar	-3 848 818	-3 756 592
Årets avskrivningar	-80 340	-92 226
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 929 158	-3 848 818
Utgående redovisat värde	2 822 042	2 902 382
Taxeringsvärden byggnader	9 828 000	7 551 000
Taxeringsvärden mark	2 298 000	1 983 000
	12 126 000	9 534 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	4 382 700	4 382 700
	4 382 700	4 382 700

Not 7 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 500	1 500
Nordea företagskonto	2 452 910	2 089 990
Plusgiro	8 942	5 963
	2 463 352	2 097 453

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea Hypotek	1,97	2025-02-19	1 500 625	1 518 125
Nordea Hypotek	1,97	2025-02-19	1 500 625	1 518 125
Nordea Hypotek	1,60	2026-04-15	341 920	361 920
			3 343 170	3 398 170

Kortfristig del av långfristig skuld

55 000

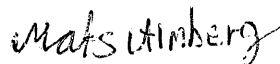
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 3 068 170 kr.

Nästa års amortering 55 000 kr

Not 9 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens skatter	6 182	6 795
Sociala avgifter	5 881	5 621
	12 063	12 416

Bollnäs 11/4



Mats Almborg
Ordförande



Britt Juel
Ledamot



Peter Mårtensson
Ledamot



Christina Hägglund
Ledamot



Peer Juel
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats



Agneta Edlund
Revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade, som av Brf Resedan 17 utsetts att granska räkenskaper och förvaltning för år 2022 får efter fullgjort uppdrag avge följande revisionsberättelse.

Vi har granskat föreningens räkenskaper och gått igenom handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning.

Räkenskaperna är förda med ordning och noggrannhet. Inkomster och utgifter under året samt föreningens ställning vid verksamhetsårets slut framgår av bifogade utdrag ur räkenskaperna.

Då det under revisionen inte framkommit anledning till anmärkning tillstyrker vi att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Bollnäs 2023-04-11


Agneta Edlund

Revisor


Börje Edlund

Revisor