

Årsredovisning 2022

Brf Östanfors

716456-4978



Simpleko

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF ÖSTANFORS

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 1986-10-24.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2016-07-08.

Säte

Föreningen har sitt säte i Falun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Östanfors 1. Föreningen har 23 bostadsrätter om totalt 1 593 kvm. Dessutom finns en gemensamhetslokal/skyddsrum, 6 stycken carportar, 17 stycken parkeringsplatser och 1 stycken gästparkering.

Lägenhetsfördelning:

- 2 st 1 rum och kök
- 14 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök
- 1 st 5 rum och kök

Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts 2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2009.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Dalarnas Försäkringsbolag.

Styrelsens sammansättning

Bo Danielsson	Ordförande
Lena Mansell	Kassör
Anna Rosendahl	Sekreterare
Eva Edström	Suppleant
Urban Johansson	Suppleant

Valberedning

Sven Svensson sammankallande och Martin Eriksson.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av ledamöterna alternativt av styrelsen

Revisorer

Mats Olsson Internrevisor Förtroendevald

Suppleant

Sören Tunström

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21 . Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

2009	Målningsarbete av fastigheten
2015	Byte av termostater i samtliga lägenheter och ny park/fasadbelysning
2016	Diverse anläggningsarbeten såsom trappor, plattyrör, brunnar och kullerstensytor
2016	Rivning och montering av nytt plank
2016	Införskaffande av brandsläckare, brandlarm och brandfilter till samtliga lägenheter
2016	Installation av vattenlarm i kök i samtliga lägenheter
2017	Modernisering av samlingslokal (ombyggnation av kök, golvåtgärder och byggnation av övernattningslägenhet)
2017	Byte av fönsterbleck och byte samt korrigering av dagvatten
2019	Målning och förbättring av fasader och byte av staket
2021	Takomläggning
2021	Anslutning av samtliga lägenheter till Falu stadsnät (fiber)
2021	Målning av hus C

Planerade underhåll

2023 Installation av laddningsboxar för elbilar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning där lägenhetsförteckningen ingår	Simpleko AB
Snöröjning	Riksbyggen AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifterna har varit oförändrade under året.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 0 kronor.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 30 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet (2023 = 1 313 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet (2023 = 525 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 267 146	1 255 808	1 255 192	1 261 792
Resultat efter fin. poster	340 945	-2 808 454	369 582	9 176
Soliditet, %	6	3	26	23
Yttre fond	261 000	1 561 000	1 361 000	1 431 000
Taxeringsvärde	21 063 000	15 300 000	15 300 000	15 300 000
Bostadsyta, kvm	1 593	1 593	1 593	1 593
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	766	766	766	766
Lån per kvm bostadsyta, kr	6 225	6 384	5 462	5 585
Genomsnittlig skuldränta, %	1,58	1,45	1,70	1,70
Belåningsgrad, %	100,89	101,99	86,03	86,76

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	658 000	-	-	658 000
Fond, yttre underhåll	1 561 000	-	-1 300 000	261 000
Balanserat resultat	904 298	-2 808 454	1 300 000	-604 156
Årets resultat	-2 808 454	2 808 454	340 945	340 945
Eget kapital	314 844	0	340 945	655 789

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-604 156
Årets resultat	340 945
Totalt	<u><u>-263 211</u></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-463 211
	<u><u>-263 211</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		1 267 146	1 255 808
Summa rörelseintäkter		1 267 146	1 255 808
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-512 508	-3 685 298
Övriga externa kostnader	7	-91 351	-71 448
Personalkostnader	8	-34 123	-28 613
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-141 720	-141 720
Summa rörelsekostnader		-779 702	-3 927 079
RÖRELSERESULTAT		487 445	-2 671 271
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		12 131	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-158 630	-137 183
Summa finansiella poster		-146 499	-137 183
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		340 945	-2 808 454
ÅRETS RESULTAT		340 945	-2 808 454

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad och mark	10	9 829 859	9 971 579
Summa materiella anläggningstillgångar		9 829 859	9 971 579
 SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		 9 829 859	 9 971 579
 Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kund- och avgiftsfordringar		4 302	0
Övriga fordringar	11	4 006	3 743
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	55 709	51 842
Summa kortfristiga fordringar		64 017	55 585
 <i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		861 985	630 223
Summa kassa och bank		861 985	630 223
 SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		 926 002	 685 808
 SUMMA TILLGÅNGAR		 10 755 861	 10 657 387

Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		658 000	658 000
Fond för yttre underhåll		261 000	1 561 000
Summa bundet eget kapital		919 000	2 219 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-604 156	904 298
Årets resultat		340 945	-2 808 454
Summa fritt eget kapital		-263 211	-1 904 156
SUMMA EGET KAPITAL		655 789	314 844
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13-14	4 907 225	6 867 060
Summa långfristiga skulder		4 907 225	6 867 060
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		5 009 645	3 303 390
Leverantörsskulder		7 344	8 033
Skatteskulder		3 312	2 559
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	172 546	161 501
Summa kortfristiga skulder		5 192 847	3 475 483
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 755 861	10 657 387

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Östanfors 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
---------	--------

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

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 7 228 646 (7 240 702) kronor.

Fastighetslån

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

Not 2, Rörelseintäkter	2022	2021
Hysesintäkter, p-platser	38 400	35 280
Pantförskrivningsavgift	966	476
Årsavgifter, bostäder	1 220 052	1 220 052
Överlåtelseavgift	1 208	0
Övriga intäkter	6 520	0
Summa	1 267 146	1 255 808

Not 3, Fastighetsskötsel	2022	2021
Besiktning och service	6 053	1 008
Yttre skötsel	32 589	29 406
Summa	38 642	30 414

Not 4, Reparationer	2022	2021
Löpande reparationer och underhåll	0	19 818
Planerat underhåll	0	3 085 411
Summa	0	3 105 229

Not 5, Taxebundna kostnader	2022	2021
Fastighetsel	43 844	45 997
Sophämtning	24 647	57 939
Uppvärmning	183 771	182 794
Vatten	94 365	89 631
Summa	346 627	376 361

Not 6, Övriga driftskostnader	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	45 075	42 503
Fastighetsskatt	34 937	33 557
Kabel-TV	47 227	35 149
Självrisker	0	62 085
Summa	127 239	173 294

Not 7, Övriga externa kostnader	2022	2021
Ekonomisk förvaltning	51 552	48 961
Förbrukningsmaterial	12 743	3 437
Pantsättningskostnad	966	476
Revisionsarvoden	1 250	0
Överlåtelsekostnad	1 208	0
Övriga externa tjänster	10 500	10 000
Övriga förvaltningskostnader	13 132	8 574
Summa	91 351	71 448

Not 8, Personalkostnader	2022	2021
Sociala avgifter	4 123	3 613
Styrelsearvoden	30 000	25 000
Summa	34 123	28 613

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	158 630	137 183
Summa	158 630	137 183

Not 10, Byggnad och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	13 290 233	13 290 233
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>13 290 233</u>	<u>13 290 233</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 318 654	-3 176 934
Årets avskrivning	-141 720	-141 720
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-3 460 374</u>	<u>-3 318 654</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>9 829 859</u>	<u>9 971 579</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	477 000	477 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	16 200 000	12 000 000
Taxeringsvärde mark	4 863 000	3 300 000
Summa	21 063 000	15 300 000
 Not 11, Övriga fordringar	 2022-12-31	 2021-12-31
Skattekonto	4 006	3 743
Summa	4 006	3 743
 Not 12, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	 2022-12-31	 2021-12-31
Försäkringspremier	35 927	33 099
Kabel-TV	9 972	9 046
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 810	9 697
Summa	55 709	51 842

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Villkorsändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31
SEB	2024-01-28	1,05 %	1 982 415	2 040 735
SEB	2023-10-28	1,34 %	3 274 895	3 346 475
SEB	2024-10-28	4,28 %	3 049 810	3 116 490
SEB	2023-03-28	3,56 %	1 609 750	1 666 750
Summa			9 916 870	10 170 450
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>5 009 645</i>	<i>3 303 390</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 14, Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	12 236 000	12 236 000
Summa	12 236 000	12 236 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
El	8 228	6 893
Förutbetalda avgifter/hyror	108 985	104 611
Uppl kostn renhållningsavg	4 283	0
Uppvärmning	27 560	26 150
Utgiftsräntor	3 865	2 850
Vatten	8 070	7 446
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 555	13 551
Summa	172 546	161 501

Falkenberg, 2023 - 04 - 23

Ort och datum

Bo Danielsson

Bo Danielsson
Ordförande

Lena Mansell

Lena Mansell
Kassör

Anna Rosendahl

Anna Rosendahl
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 05 - 07

Mats Olsson

Förtroendevald
Mats Olsson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i BRF Östanfors

Organisationsnummer: 716456-4978

Jag har granskat årsredovisningen för BRF Östanfors.

Det är styrelsens som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Mitt ansvar som revisor är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Enligt min uppfattning har årsredovisning upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen i övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultat- och balansräkningen

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning.

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen. Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis som jag inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsen har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsstämma beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Falun 2023-05-07



Mats Olsson