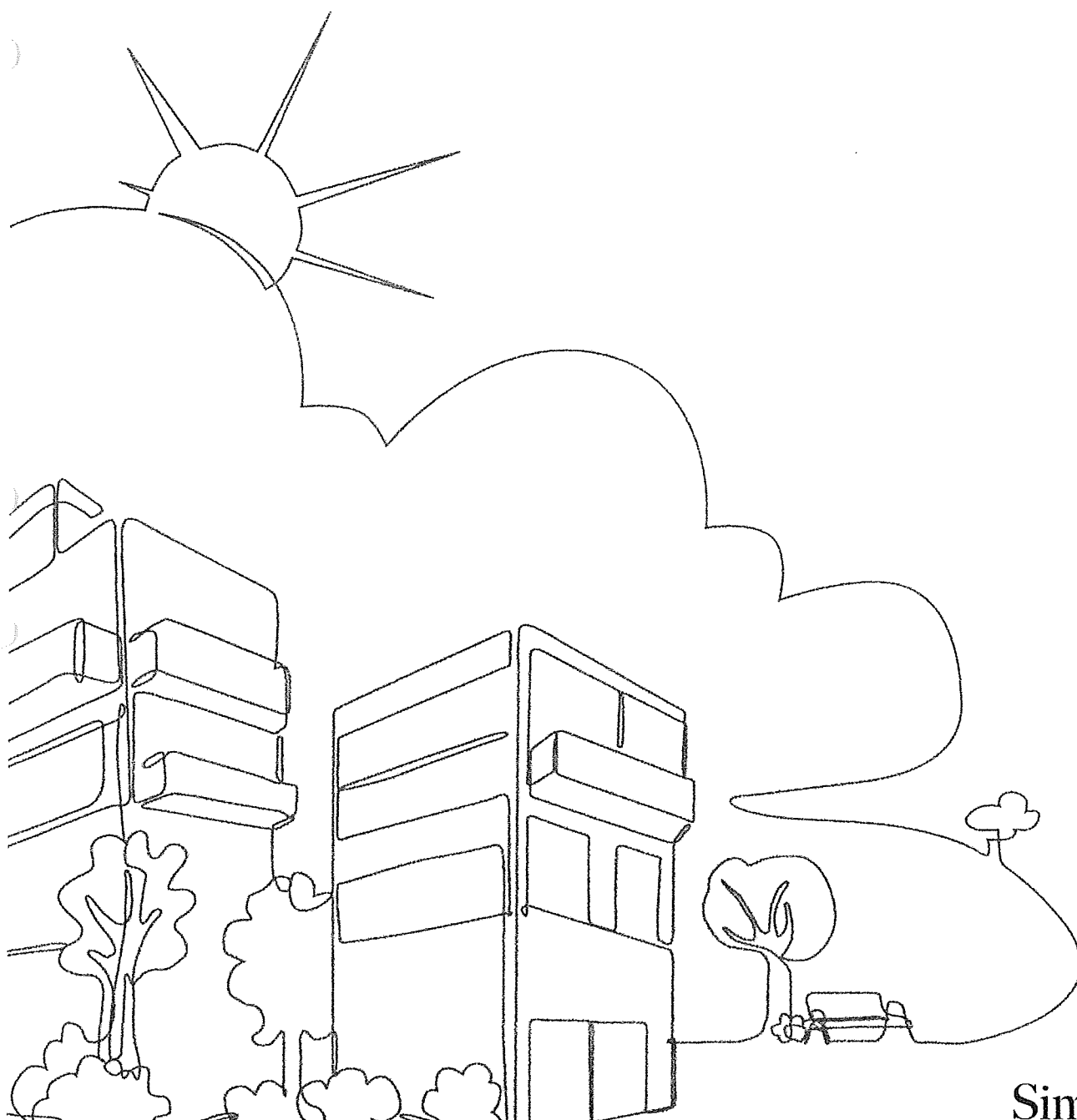


Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Synaren

716413-4970



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Synaren

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 14

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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

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 1984-10-08.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2019-01-15.

Säte

Föreningen har sitt säte i Hofors.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar Hofors 32:3. Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 2 320 kvm.

Styrelsens sammansättning efter extrastämma

Mirja Sonestad	Ordförande
Hilkka Arousell	Kassör
Kristian Kjellsson	Sekreterare
Anna-Lena Karlsson	Ledamot
Ulrika Wickholm	Ledamot
Thereze Södergren	Suppleant
Maria Lindh	Suppleant

Valberedning

Thereze Södergren.

Revisorer

Andreas Pettersson, vald på extrastämma.

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-20. Extra stämma hölls 2023-04-20 samt 2023-10-29. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 2 protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Simpleko	Ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning
Medlemmar	Fastighetsskötsel

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via Brf-försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och skadedjursförsäkring.

Utförda historiska underhåll

2007-2008	Renoveringsarbeten hus 9, utbyte varmvattenberedare.
2009-2010	Byte av takpannor.
2011-2012	Byte av 2 st varmvattenberedare.
2012-2013	Byte av 2 st varmvattenberedare.
2013-2014	Byte av 2 st varmvattenberedare.
2015-2016	Målning av takfot hus 3, byte av 3 st verandor.
2016-2017	Översyn av tak, byte dåliga takpannor, reparation entrégolv.
2017-2018	Målning fönster.
2018-2019	Färdigställning målning Hus 9.
2018-2019	Takfönsterbyten Hus 3,5,7,9. Nytt tak Hus 3.
2018-2019	Renovering fasad Hus 7.
2019-2020	Renovering fasad.
2021-2022	Renovering fasad/källartrapp.
2021-2022	Takbyte.
2021-2022	Inköp avfuktare.
2022-2023	Inköp frånluftspump.

Ekonomi

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 28 671 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 232 675 kronor. Lanspråktagande från yttre reparationsfond är inlagt i resultatdispositionen med 186 142 kronor.

Avgiftshöjning kommer att ske med 3 % from 2023-07-01.

Övriga uppgifter

Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsupplåtelse.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 26 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 100 648	1 098 432	1 098 432	1 072 524
Resultat efter fin. poster	32 385	-1 276 946	344 897	-551 515
Soliditet, %	26	25	44	41
Yttre fond	248 966	1 347 806	1 157 806	1 787 805
Taxeringsvärde	10 829 000	10 829 000	7 756 000	7 756 000
Bostadsyta, kvm	2 320	2 320	2 320	2 320
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	473	473	473	473
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 184	2 208	1 575	1 586
Genomsnittlig skuldränta, %	3,64	1,45	1,63	1,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV	DISPONERING AV	2023-06-30
		FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	194 000	-	-	194 000
Fond, yttre underhåll	1 347 806	-	-1 098 840	248 966
Balanserat resultat	1 552 903	-1 276 946	1 098 840	1 374 797
Årets resultat	-1 276 946	1 276 946	32 385	32 385
Eget kapital	1 817 763	0	32 385	1 850 148

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	1 374 797
Årets resultat	32 385
Totalt	1 407 182

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	190 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-186 142
Balanseras i ny räkning	1 403 324
	1 407 182

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 100 648	1 098 432
Rörelseintäkter		38 295	0
Summa rörelseintäkter		1 138 943	1 098 432
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-713 329	-2 103 246
Övriga externa kostnader	7	-82 011	-82 054
Personalkostnader	8	-30 989	-31 943
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-94 320	-94 320
Summa rörelsekostnader		-920 649	-2 311 563
RÖRELSERESULTAT		218 294	-1 213 131
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		642	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-186 551	-63 815
Summa finansiella poster		-185 909	-63 815
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		32 385	-1 276 946
ÅRETS RESULTAT		32 385	-1 276 946

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	5 016 280	5 094 604
Maskiner och inventarier	11	64 010	80 006
Summa materiella anläggningstillgångar		5 080 290	5 174 610
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 080 290	5 174 610
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 785	5 745
Övriga fordringar	12	102 947	3 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	23 110	22 734
Summa kortfristiga fordringar		137 842	31 899
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 982 560	1 979 001
Summa kassa och bank		1 982 560	1 979 001
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 120 402	2 010 900
SUMMA TILLGÅNGAR		7 200 692	7 185 510

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		194 000	194 000
Fond för yttre underhåll		248 966	1 347 806
Summa bundet eget kapital		442 966	1 541 806
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 374 797	1 552 903
Årets resultat		32 385	-1 276 946
Summa fritt eget kapital		1 407 182	275 957
SUMMA EGET KAPITAL		1 850 148	1 817 763
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 15	5 067 477	5 122 317
Leverantörsskulder		78 478	34 266
Skatteskulder		2 959	1 839
Övriga kortfristiga skulder		63 395	72 013
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	138 235	137 312
Summa kortfristiga skulder		5 350 544	5 367 747
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 200 692	7 185 510

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 979 001	1 749 234
Resultat efter finansiella poster	32 385	-1 276 946
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	94 320	94 320
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	126 705	-1 182 626
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-105 943	-5 918
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	37 637	-49 350
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	58 399	-1 237 894
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-54 840	1 467 660
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-54 840	1 467 660
ÅRETS KASSAFLÖDE	3 559	229 766
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 982 560	1 979 001

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Synaren 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	80 år
Installationer	10 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 1 589 SEK per lägenhet. Fastighetsavgiften på lokaldelen utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

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

Övriga skattepliktiga intäkter

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 20,6 %. Föreningens underskott uppgick vid årets slut till 7 211 371 kronor.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 098 432	1 098 432
Pant-Överlåtelseavgifter	2 216	0
Övriga intäkter	-1	0
Elstöd	38 296	0
Summa	1 138 943	1 098 432

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Yttre skötsel	19 085	15 639
Löpande reparationer och underhåll	28 671	40 069
Summa	47 756	55 708

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Planerat underhåll	186 142	104 559
Planerat underhåll grävarbeten	0	168 876
Planerat underhåll installationer	46 533	62 713
Planerat underhåll tak	0	1 288 840
Summa	232 675	1 624 988

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	175 569	168 613
Vatten	126 784	128 817
Sophämtning	42 777	40 734
Summa	345 130	338 164

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	59 454	57 192
Fastighetsskatt	28 314	27 194
Summa	87 768	84 386

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	27 413	35 653
Revisionsarvoden	900	900
Ekonomisk förvaltning	32 427	32 306
Övriga förvaltningskostnader	20 264	13 195
Pant-Överlåtelsekostnader	1 008	0
Summa	82 011	82 054

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	28 000	28 000
Sociala avgifter	2 989	3 943
Summa	30 989	31 943

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	185 540	63 815
Övriga räntekostnader	1 011	0
Summa	186 551	63 815

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 205 000	10 205 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 205 000	10 205 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 810 396	-1 732 072
Årets avskrivning	-78 324	-78 324
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 888 720	-1 810 396
Ackumulerad nedskrivning		
Ingående	-3 300 000	-3 300 000
Årets nedskrivning	0	0
Utgående ackumulerad nedskrivning	-3 300 000	-3 300 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	5 016 280	5 094 604
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 570 000</i>	<i>1 570 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 969 000	8 969 000
Taxeringsvärde mark	1 860 000	1 860 000
Summa	10 829 000	10 829 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	160 000	160 000
Utgående anskaffningsvärde	160 000	160 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-79 994	-63 998
Avskrivningar	-15 996	-15 996
Utgående avskrivning	-95 990	-79 994
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	64 010	80 006

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	3 451	3 420
Övriga fordringar	99 496	0
Summa	102 947	3 420

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringspremier	14 915	14 715
Förvaltning	8 195	8 019
Summa	23 110	22 734

NOT 14, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS-	RÄNTESATS	SKULD	SKULD
	ÄNDRINGS-DAG	2023-06-30	2023-06-30	2022-06-30
Swedbank	2023-07-28	5,32 %	1 142 477	1 167 317
Swedbank	2023-09-28	5,72 %	2 462 500	2 462 500
Swedbank	2023-08-28	4,63 %	1 462 500	1 492 500
Summa			5 067 477	5 122 317
Varav kortfristig del			5 067 477	5 122 317

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.

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	10 011 000	10 011 000

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
El	6 980	12 184
Utgiftsräntor	16 030	5 354
Löner	15 100	20 600
Sociala avgifter	4 744	6 538
Förutbetalda avgifter/hyror	94 281	91 536
Beräknat revisionsarvode	1 100	1 100
Summa	138 235	137 312

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har inget att rapportera.

Underskrifter

Kofors 23-11-16

Ort och datum

Mirja Sonestad

Mirja Sonestad
Ordförande

Kristian Kjellsson

Kristian Kjellsson
Ledamot

Ulrika Wickholm

Ulrika Wickholm
Ledamot

Hilkka Arousell

Hilkka Arousell
Ledamot

Anna-Lena Karlsson

Anna-Lena Karlsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 23-11-16

Andreas Pettersson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Synaren

Org.nr. 716413-4970


Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Synaren, 716413-4970 för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med bostadsrättslagen/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 och disponerar vinsten enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Gävle 2023-10-30



Andreas Pettersson
Revisor