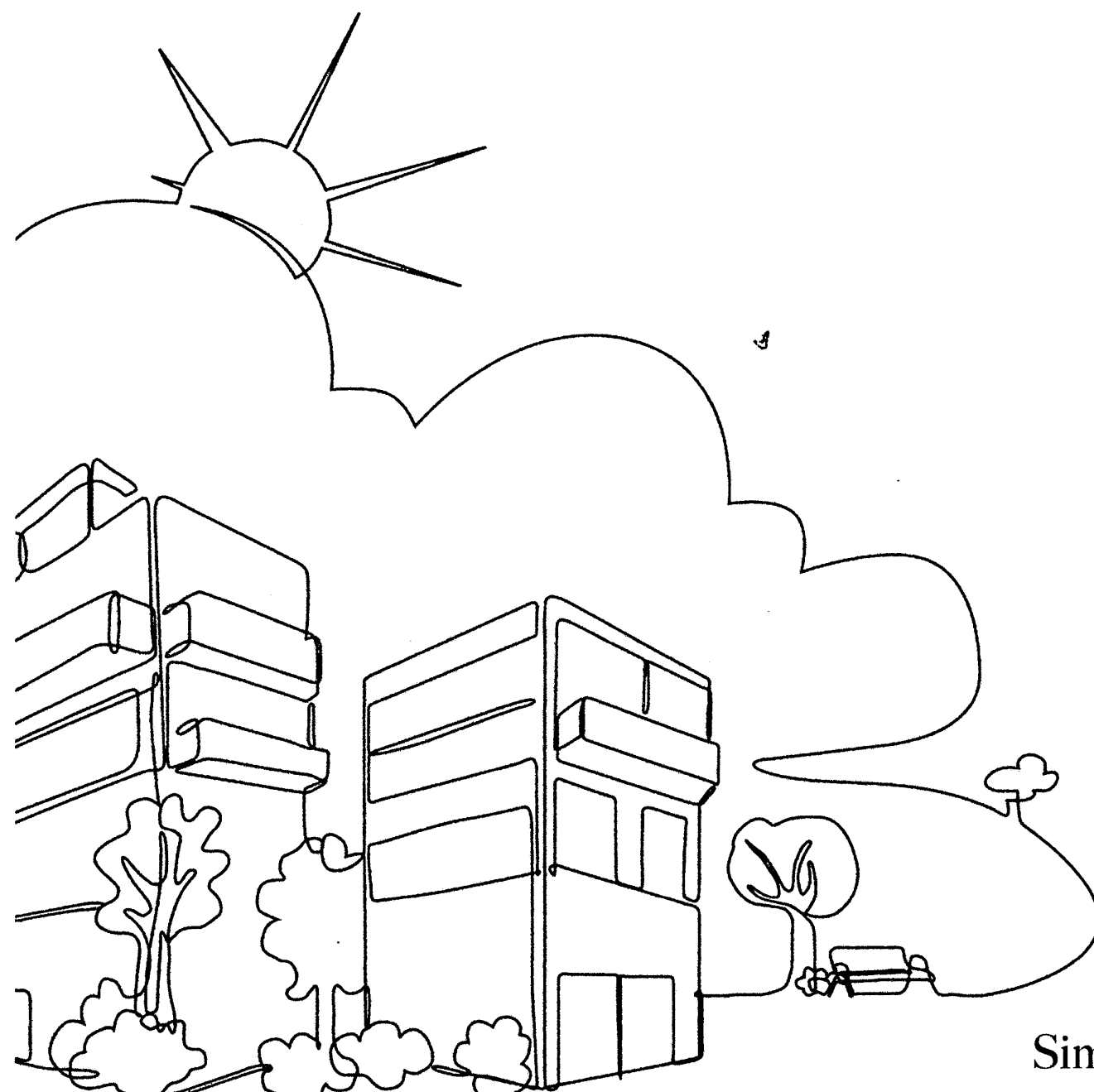


Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Sanavägen

716419-6615



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sanavägen

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. 3
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 4
Resultaträkning	s. 5
Balansräkning	s. 6
Kassaflödesanalys	s. 8
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

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

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 1986-06-23.

Säte

Föreningen har sitt säte i Hallstavik Norrtälje kommun.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Hallsta 1:11 och Hallsta 1:13 som byggdes 1987 av Diös Östra bygg AB och är belägen i Hallstavik kommun.

På fastigheterna finns två stycken bostadshus innehållande 24 stycken lägenheter. Dessutom finns 8 stycken öppna bilplatser och 10 stycken parkeringsplatser i carport.

Lägenhetsfördelning:

1 1/2 rum och kök: 4 st

2 rum och kök: 12 st

3 rum och kök: 8 st

Total bostadsyta: 1 368,8 kvm

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Trygg Hansa via Leif Bolander & CO AB. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring samt även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen).

Styrelsens sammansättning

Lena Pousette	Ordförande
Hatija Ljukovac	Styrelseledamot
Lennart Jansson	Styrelseledamot
Bo Arne Elghorn	Suppleant

Revisor

Anders Lidén Revisor

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Avtal med leverantörer

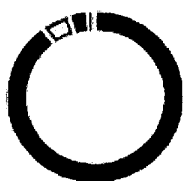
Ulf Sundin Vicevärd
Simpleko AB Ekonomisk förvaltning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

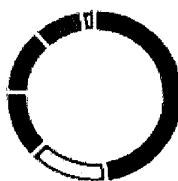
Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 42 846 kr.

Planerat underhåll har utförts till en kostnad av 38 026 kr.

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 89.82%
- Hyresintäkter, bostäder 5.41%
- Hyresintäkter, p-platser 3.34%
- Övriga intäkter 1.25%
- Överlåtelseavgift 0.18%



- Taxebundna kostnader 47.76%
- Personalkostnader 15.20%
- Övriga externa kostnader 12.89%
- Övriga driftskostnader 12.41%
- Reparationer 9.25%
- Fastighetsskötsel 2.49%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 29 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

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

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning. Avgift för andrahandsupplåtelse debiteras med 10 % av prisbasbeloppet (2023=5 250 kr per år och tillstånd).

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	1 313 243	1 279 784	1 246 053	1 195
Resultat efter fin. poster	151 401	-551 204	252 650	15 407
Soliditet, %	17	15	18	18
Yttre fond	1 416 802	1 331 802	1 246 802	1 161 802
Taxeringsvärde	10 555 000	10 555 000	8 356 000	8 356 000
Bostadsyta, kvm	1 370	1 370	1 262	1 262
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	906	874	924	902
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 907	6 012	6 315	5 898
Genomsnittlig skuldränta, %	2,53	1,74	1,41	1,57

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-06-30
Insatser	407 000	-	-	407 000
Fond, yttre underhåll	1 331 802	-	85 000	1 416 802
Balanserat resultat	335 658	-551 204	-85 000	-300 547
Årets resultat	-551 204	551 204	151 401	151 401
Eget kapital	1 523 255	0	151 401	1 674 656

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-300 547
Årets resultat	151 401
Totalt	-149 146

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	85 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-38 026
Balanseras i ny räkning	-196 120
	-149 146

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		1 313 243	1 279 784
Rörelseintäkter		18 107	58 799
Summa rörelseintäkter		1 331 350	1 338 583
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-628 509	-1 433 642
Övriga externa kostnader	7	-112 614	-92 719
Personalkostnader	8	-132 864	-123 358
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-99 372	-99 372
Summa rörelsekostnader		-973 359	-1 749 091
RÖRELSERESULTAT		357 991	-410 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		253	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-206 843	-140 696
Summa finansiella poster		-206 590	-140 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		151 401	-551 204
ÅRETS RESULTAT		151 401	-551 204

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	8 569 726	8 669 098
Summa materiella anläggningstillgångar		8 569 726	8 669 098
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 569 726	8 669 098
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 654	0
Övriga fordringar	10	21 359	14 671
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25 815	24 794
Summa kortfristiga fordringar		55 828	39 465
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 378 080	1 273 946
Summa kassa och bank		1 378 080	1 273 946
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 433 908	1 313 411
SUMMA TILLGÅNGAR		10 003 634	9 982 509

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		407 000	407 000
Fond för yttre underhåll		1 416 802	1 331 802
Summa bundet eget kapital		1 823 802	1 738 802
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-300 547	335 658
Årets resultat		151 401	-551 204
Summa fritt eget kapital		-149 146	-215 547
SUMMA EGET KAPITAL		1 674 656	1 523 255
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	4 982 967	8 092 935
Summa långfristiga skulder		4 982 967	8 092 935
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 109 968	143 252
Leverantörsskulder		57 439	51 337
Skatteskulder		8 751	4 962
Övriga kortfristiga skulder		8 144	17 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	161 708	149 432
Summa kortfristiga skulder		3 346 010	366 319
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 003 634	9 982 509

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	1 273 946	1 430 514
Resultat efter finansiella poster	151 401	-551 204
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	99 371	99 372
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	250 772	-451 832
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-16 362	9 160
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 975	19 356
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	247 386	-423 316
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	-143 252	266 748
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-143 252	266 748
ÅRETS KASSAFLÖDE	104 134	-156 568
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 378 080	1 273 946

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sanavägen 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 0,89 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter, bostäder	1 239 753	1 196 854
Övriga intäkter	17 307	58 739
Hysesintäkter, bostäder	74 652	73 932
Hysesintäkter, p-platser	46 125	46 550
Hyses-/avgiftsbortfall bostäder	-48 903	-43 222
Pantförskrivningsavgift	0	952
Överlåtelseavgift	2 416	4 778
Summa	1 331 350	1 338 583

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Besiktning och service	11 015	6 828
Trädgårdsarbete	10 750	0
Summa	21 765	6 828

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	42 846	26 795
Planerat underhåll	38 026	873 438
Summa	80 872	900 233

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	55 020	56 294
Uppvärmning	182 516	193 204
Vatten	148 785	143 789
Sophämtning	31 053	29 714
Summa	417 374	423 001

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	37 036	36 782
Kabel-TV	39 197	35 733
Fastighetsskatt	32 265	31 065
Summa	108 498	103 580

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	38 158	11 687
Revisionsarvoden	3 000	2 500
Ekonomisk förvaltning	51 701	52 250
Övriga förvaltningskostnader	13 143	14 617
Överlåtelsekostnad	2 416	5 254
Pantsättningskostnad	0	1 428
Bankkostnader	4 195	4 983
Summa	112 614	92 719

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	11 000	12 662
Löner till kollektivanställda	105 021	86 498
Löner fastighetsskötare	0	3 953
Löner lokalvårdare	0	4 340
Löner tjänstemän	0	2 945
Sociala avgifter	14 672	12 929
AMF enl avtal	2 171	32
Summa	132 864	123 358

NOT 9, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 770 000	11 770 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 770 000	11 770 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 200 902	-2 101 530
Årets avskrivning	-99 372	-99 372
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 300 274	-2 200 902
Ackumulerad nedskrivning		
Ingående	-900 000	-900 000
Utgående ackumulerad nedskrivning	-900 000	-900 000
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 569 726	8 669 098
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>604 470</i>	<i>604 470</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 800 000	8 800 000
Taxeringsvärde mark	1 755 000	1 755 000
Summa	10 555 000	10 555 000

NOT 10, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	21 359	14 671
Summa	21 359	14 671

NOT 11, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	360	348
Försäkringspremier	22 161	21 206
Kabel-TV	3 294	3 240
Summa	25 815	24 794

NOT 12, SKULDER TILL

KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2023-09-01	1,62 %	3 000 332	3 033 948
Stadshypotek AB	2026-09-01	4,37 %	3 426 040	3 472 600
Stadshypotek AB	2026-07-30	1,45 %	1 666 563	1 729 639
Summa			8 092 935	8 236 187
Varav kortfristig del			3 109 968	143 252

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 13, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-2 437	10 174
EI	9 953	18 890
Uppvärmning	10 017	0
Utgiftsräntor	24 050	13 402
Förutbetalda avgifter/hyror	120 125	106 966
Summa	161 708	149 432

NOT 14, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	11 363 000	11 363 000

NOT 15, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning genomfördes den 1 juli 2023 med 10 %.

Underskrifter

Hallstavik 9-10-2023

Ort och datum

Lena PousetteLena Pousette
OrdförandeHatija LjukovacHatija Ljukovac
StyrelseledamotLennart JanssonLennart Jansson
StyrelseledamotMin revisionsberättelse har lämnats 2023-10-09Anders LidénAnders Lidén
Revisor

Revisionsberättelse

Brf Sanavägen

Org.nr. 716419-6615

Jag har granskat årsbokslutet och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Sanavägen för verksamhetsåret 220701 – 230630.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att bokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att prova redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i bokslutet. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot gällande stadgar och beslut.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan:

Årsbokslutet har upprättats i enlighet med god revisionssed i Sverige. Styrelsens ledamöter har, enlig min bedömning inte handlat i strid med gällande stadgar och beslut.

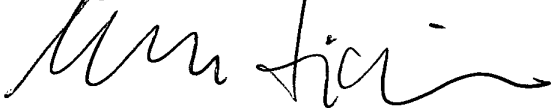
Varför jag tillstyrker

Att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

Att det uppkomna resultatet disponeras enlig styrelsens förslag samt

Att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för verksamhetsåret 220701 – 230630.

Herräng den 5 oktober 2023



Anders Lidén

av årsstämman utsedd revisor