

Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Salneckehus

716401-3646



79

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Salneckehus

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
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Noter	s. 9
Underskrifter	s. 13

5a

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 1985-04-01

Säte

Föreningen har sitt säte i Enköping.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Salnecke 15:20 Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 861 kvm.

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Styrelsens sammansättning

Fredrik Andersson	Ordförande
Elin Ohlsson	Suppleant
Fredrik Wimark	Suppleant
Joel Eneroth Ädel	Styrelseledamot
Robert Högstedt	Styrelseledamot
Ronny Berglund	Styrelseledamot

Valberedning

Maria Harlin Bo Wahlström.

Firmateckning Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Eriksson Mikael	Revisor	BRF Salneckehus
Catharina Göthberg	Suppleant	

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07.

Extra föreningsstämma hölls 2023-02-15. Beslut om dörr och fönsterbyte.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Tidigare väsentliga händelser

- 2013 Rörbyte
- 2015 Takbehandling
- 2016 Installation av nya till- och frånluftsvärmepumpar påbörjad samt byte av mellanväggar påbörjat
- 2016 Konditionsbesiktning av fastigheten har utförts
- 2017 Fortsatt installation av nya till- och frånluftsvärmepumpar samt fortsatt byte av mellanväggar
- 2018 Byte av samtliga el centraler och installation av jordfelsbrytare
- 2019 Jordfelsbrytare garage
- 2019 Fyraårskontroll av takbehandling, fortsatt installation av nya till- och frånluftsvärmepumpar samt fortsatt byte av mellanväggar
- 2019 Felsökning, reparation och asfaltering av brunnsbetäckning
- 2020 Konditionsbesiktning av fastigheten utvändigt
- 2020 Slutförd installation frånluftsvärmepump
- 2021 Energideklaration
- 2021 Radonmätning
- 2022 Konditionsbesiktning av fastigheten utvändigt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022	Byte av skadad panel, byte skärmväggar
2022	Markförstärkning vid förråd 34B
2023	Reparation av centralantenn
2023	Tilläggsisolering vindar, byte av vindsluckor
2023	Byte av dörrar, fönster och fönsterdörrar
2023	Byte av de sista skärmväggarna på framsidan

Ekonomi

Nytt lån i Sparbanken på 2 100 000 kr, finansiering av fönster/dörr byte och tilläggsisolering av vindar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 27 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 28 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	883 699	959 523	960 528	959 040
Resultat efter fin. poster	-2 427 121	412 245	136 328	-112 480
Soliditet, %	2	25	20	20
Yttre fond	2 391 088	1 991 088	1 591 088	1 686 964
Taxeringsvärde	19 808 000	19 808 000	19 808 000	14 208 000
Bostadsyta, kvm	1 861	1 861	1 861	1 860
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	472	515	515	516
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 109	4 034	4 088	4 144
Genomsnittlig skuldränta, %	3,24	1,68	1,88	1,61

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	228 000	-	-	228 000
Fond, yttre underhåll	1 991 088	-	400 000	2 391 088
Balanserat resultat	-46 103	412 245	-400 000	-33 858
Årets resultat	412 245	-412 245	-2 427 121	-2 427 121
Eget kapital	2 585 230	0	-2 427 121	158 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-33 858
Årets resultat	-2 427 121
Totalt	-2 460 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	400 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 391 088
Balanseras i ny räkning	-469 891
	-2 460 979

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

Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI	NOT	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		883 699	959 523
Rörelseintäkter		-3	1
Summa rörelseintäkter		883 696	959 524
Rörelsekostnader			
Driftskostnader		-2 840 740	-254 685
Övriga externa kostnader	5	-58 780	-49 827
Personalkostnader	6	-28 736	-8 600
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-107 232	-107 232
Summa rörelsekostnader		-3 035 488	-420 344
RÖRELSERESULTAT		-2 151 792	539 180
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		48	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-275 377	-126 935
Summa finansiella poster		-275 329	-126 935
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 427 121	412 245
ÅRETS RESULTAT		-2 427 121	412 245

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	8	8 327 318	8 434 550
Summa materiella anläggningstillgångar		8 327 318	8 434 550
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 327 318	8 434 550
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 995	4 995
Övriga fordringar	9	11 983	19 182
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	18 383	17 851
Summa kortfristiga fordringar		35 361	42 028
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 461 542	1 771 022
Summa kassa och bank		1 461 542	1 771 022
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 496 903	1 813 050
SUMMA TILLGÅNGAR		9 824 221	10 247 600

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		228 000	228 000
Fond för yttre underhåll		2 391 088	1 991 088
Summa bundet eget kapital		2 619 088	2 219 088
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-33 858	-46 103
Årets resultat		-2 427 121	412 245
Summa fritt eget kapital		-2 460 979	366 142
SUMMA EGET KAPITAL		158 109	2 585 230
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 364 989	7 406 989
Summa långfristiga skulder		9 364 989	7 406 989
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		142 000	100 000
Leverantörsskulder		9 535	3 284
Skatteskulder		16 657	36 460
Övriga kortfristiga skulder		0	59
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	132 931	115 578
Summa kortfristiga skulder		301 123	255 381
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 824 221	10 247 600

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Salneckeus 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	1,17 %
Om- och tillbyggnad	3,33 %

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

För småhus är den kommunala avgiften 9 287 kronor per småhusenhet, dock högst 0,75 % av fastighetens taxeringsvärde.

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	879 120	959 040
Övriga intäkter	4 576	484
Summa	883 696	959 524

NOT 3, UNDERHÅLLSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	51 216	19 594
Planerat underhåll	2 569 148	0
Summa	2 620 364	19 594

NOT 4, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Energideklarationer	0	23 750
Fastighetsförsäkringar	71 816	69 357
Fastighetsskatt	148 560	141 984
Summa	220 376	235 091

NOT 5, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	9 660	5 300
Revisionsarvoden	500	500
Ekonomisk förvaltning	37 776	38 766
Övriga förvaltningskostnader	10 845	5 261
Summa	58 780	49 827

NOT 6, PERSONALKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	21 750	7 000
Sociala avgifter	6 986	1 600
Summa	28 736	8 600

NOT 7, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	275 377	126 935
Summa	275 377	126 935

NOT 8, BYGGNAD OCH MARK	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 666 702	10 666 702
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	10 666 702	10 666 702
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 232 152	-2 124 920
Årets avskrivning	-107 232	-107 232
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 339 384	-2 232 152
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 327 318	8 434 550
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 276 000</i>	<i>2 276 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 008 000	15 008 000
Taxeringsvärde mark	4 800 000	4 800 000
Summa	19 808 000	19 808 000

NOT 9, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	10 670	19 182
Övriga fordringar	1 313	0
Summa	11 983	19 182

NOT 10, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Försäkringspremier	18 383	17 851
Summa	18 383	17 851

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Sparbanken i Enköping	2048-02-29	4,85 %	2 538 484	2 571 484
Sparbanken i Enköping	2112-03-30	4,85 %	2 330 000	2 364 000
Sparbanken i Enköping	2048-05-30	4,85 %	2 538 505	2 571 505
Sparbanken i Enköping	2073-05-30	4,17 %	2 100 000	
Summa			9 506 989	7 506 989
Varav kortfristig del			142 000	100 000

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 12, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Beräknat revisionsarvode	500	500
Utgiftsräntor	30 511	13 158
Löner	22 000	22 000
Förutbetalda avgifter/hyror	79 920	79 920
Summa	132 931	115 578

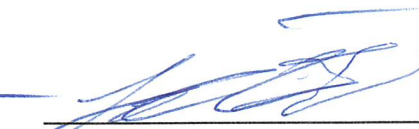
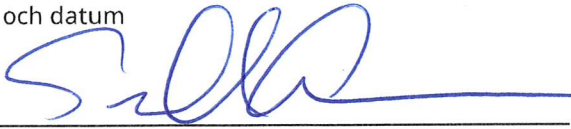
NOT 13, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	10 561 000	10 561 000

Underskrifter

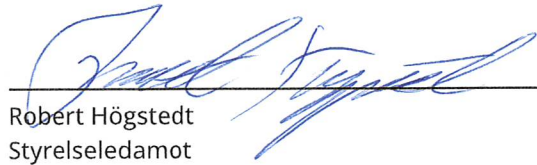
^u
ÖRSUNDSBRO, 23-11-15

Ort och datum

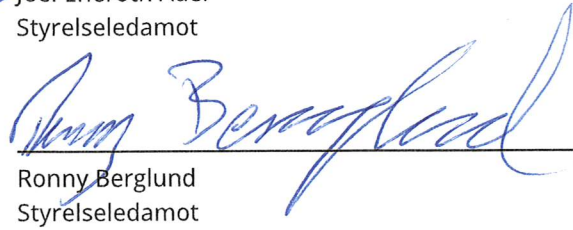


Fredrik Andersson
Ordförande

Joel Eneroth Ädel
Styrelseledamot



Robert Högstedt
Styrelseledamot



Ronny Berglund
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 23-11-15



Eriksson Mikael
Revisor



BRF Salneckehus
Eningbölevägen 22 B
749 61 ÖRSUNDSBRO

2023-11-10

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Salneckehus Organisationsnummer 716401-3646

Rapport om årsredovisningen

Jag har som föreningens valda revisor granskat styrelsens arbete gällande årsredovisningen för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30.

I arbetet ingår bland annat att granska bokföring, protokoll, leverantörsfakturer samt att dessa stämmer med det som genomfört eller levererats.

Granskningen har genomförts med den kunskap jag har om revision och redovisning.

Syftet är även att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Uttalanden

Enligt min uppfattning ger årsredovisningen en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

Rapport om ansvarsfrihet

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, förhållanden och åtgärder i föreningen för att bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

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

Uttalanden

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar och tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Örsundsbro 23-11-05

Mikael Eriksson 24A (Revisor)