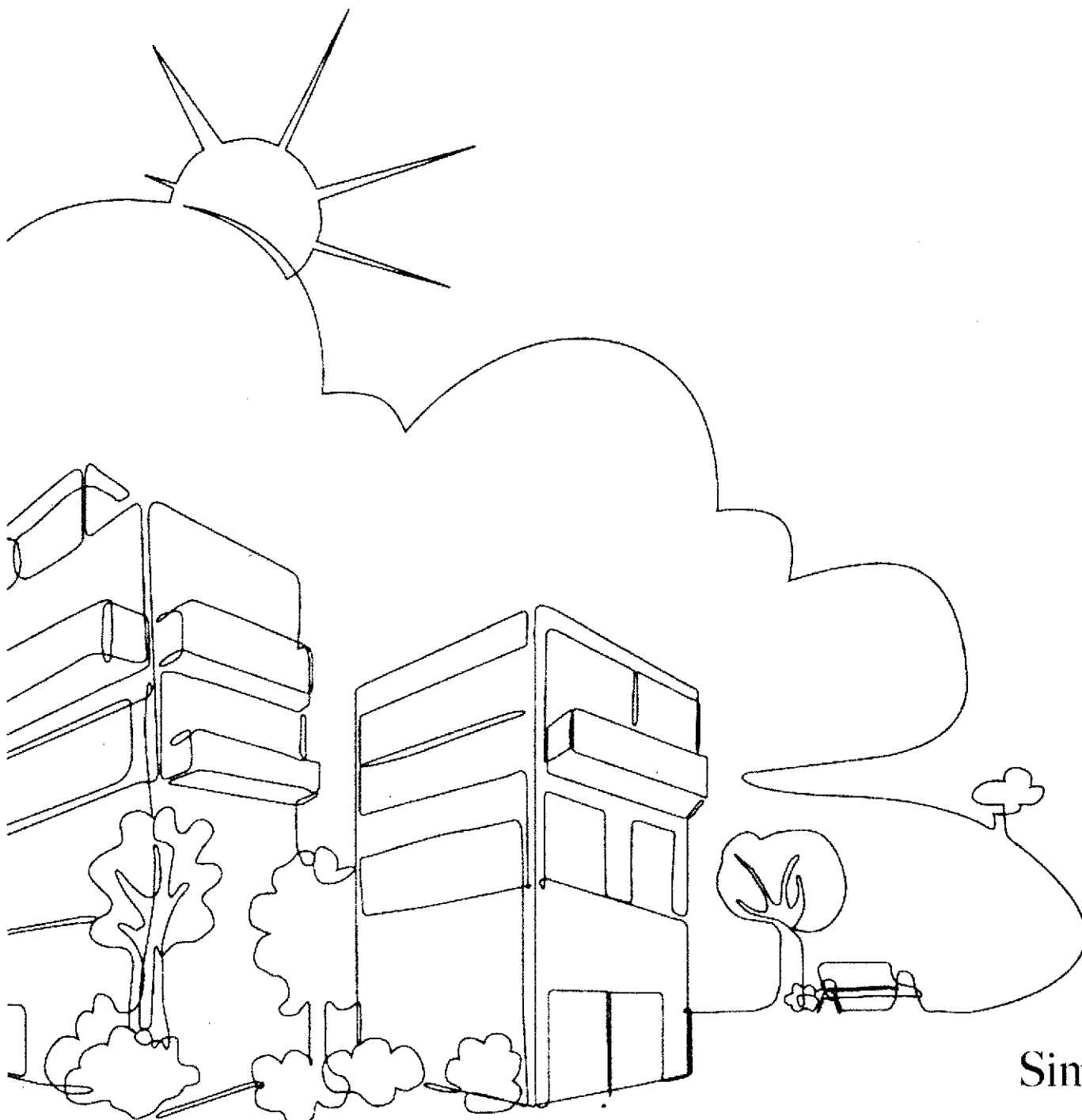


Årsredovisning 2022 - 2023

Brf Anden

716401-4313



Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Anden

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

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 1987-02-26. Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-17.

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 St: Ilian 39:1. Föreningen har 42 bostadsrätter om totalt 3 161 kvm samt tillhörande kvartersgård som kan användas av lägenhetsinnehavare för privata aktiviteter eller hyras ut externt.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Nilsson	Ordförande
Johnny Åkerlund	Vice Ordförande
Monica Viola Berglund	Styrelseledamot
Sven Gunnar Norell	Styrelseledamot
Ulla Luoto Karlsson	Suppleant
Björn Roberg	Suppleant

Valberedning

Gunnar Tallnäs (sammankallande) och Irene Nilsson.

Firmateckning

Firma tecknas av Gunnar Nilsson och Johnny Åkerlund tillsammans.

Revisorer

Maria Berg	Intern revisor, ordinarie
Nina Hedenlund	Intern revisor, suppleant

Föregående föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-10-20.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

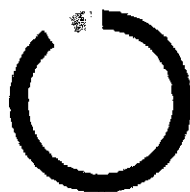
Utförda historiska underhåll

2023 Byte kallvatten - och varmvattenledning mellan Hägnadsvägen 8 till 10, byte av fuktvarnare i samtliga lägenheter, byte av avhärningsfilter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Hyreshöjning på 5 % genomfördes 1 april
- Aktiv placering av tillgängliga likvida medel
- Reducerat lånekostnaderna
- Aktiverat uthyrning av Kvartersgården
- Avtalat ny ekonomisk förvaltare
- Förlängt avtal om installation av elstolpar
- Större vattenskador i några lägenheter

Fördelning av intäkter och kostnader



- Årsavgifter, bostäder 89.73%
- El, IMD 4.04%
- Hyresintäkter garage 3.87%
- Övriga intäkter 1.31%
- Hyresintäkter p-plats 1.05%



- Reparationer 38.40%
- Taxebundna kostnader 37.74%
- Övriga driftskostnader 8.61%
- Personalkostnader 7.89%
- Övriga externa kostnader 5.57%
- Fastighetsskötsel 1.79%

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 58 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning	2 766 015	2 598 101	2 543 458	2 552 423
Resultat efter fin. poster	87 479	134 740	314 108	549 312
Soliditet, %	21	19	19	18
Yttre fond	1 011 345	1 399 290	1 401 952	1 001 952
Taxeringsvärde	46 089 000	46 089 000	36 526 000	36 526 000
Bostadsyta, kvm	3 161	3 161	3 161	3 161
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	792	751	745	745
Lån per kvm bostadsyta, kr	5 494	6 083	6 129	6 175
Genomsnittlig skuldränta, %	1,42	1,10	1,29	1,58

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	1 553 000	-	-	1 553 000
Fond, yttre underhåll	1 399 290	-	-387 945	1 011 345
Balanserat resultat	1 709 698	134 740	387 945	2 232 382
Årets resultat	134 740	-134 740	87 479	87 479
Eget kapital	4 796 727	0	87 479	4 884 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 232 382
Årets resultat	87 479
Totalt	2 319 862

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	160 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-370 886
Balanseras i ny räkning	2 530 748
	2 319 862

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		2 766 015	2 598 101
Rörelseintäkter		24 378	39 677
Summa rörelseintäkter		2 790 393	2 637 778
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-1 901 770	-1 803 246
Övriga externa kostnader	7	-122 496	-110 924
Personalkostnader	8	-173 304	-130 504
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-245 940	-245 940
Summa rörelsekostnader		-2 443 510	-2 290 614
RÖRELSERESULTAT		346 883	347 165
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		738	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-260 141	-212 425
Summa finansiella poster		-259 403	-212 425
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		87 479	134 740
ÅRETS RESULTAT		87 479	134 740

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	21 730 777	21 976 717
Summa materiella anläggningstillgångar		21 730 777	21 976 717
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 730 777	21 976 717
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		700	28 187
Övriga fordringar	11	9 382	29 831
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	44 800	57 822
Summa kortfristiga fordringar		54 882	115 840
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 338 625	2 547 687
Summa kassa och bank		1 338 625	2 547 687
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 393 507	2 663 527
SUMMA TILLGÅNGAR		23 124 284	24 640 244

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 553 000	1 553 000
Fond för yttre underhåll		1 011 345	1 399 290
Summa bundet eget kapital		2 564 345	2 952 290
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 232 382	1 709 698
Årets resultat		87 479	134 740
Summa fritt eget kapital		2 319 862	1 844 437
SUMMA EGET KAPITAL		4 884 207	4 796 727
Avsättningar			
Inre fond		215 450	286 629
Summa avsättningar		215 450	286 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 759 948	17 366 246
Summa långfristiga skulder		7 759 948	17 366 246
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		9 606 298	1 862 000
Leverantörsskulder		65 598	34 034
Skatteskulder		7 741	4 801
Övriga kortfristiga skulder		0	604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	585 043	289 203
Summa kortfristiga skulder		10 264 680	2 190 642
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 124 284	24 640 244

Kassaflödesanalys

1 JULI - 30 JUNI	2022 - 2023	2021 - 2022
Likvida medel vid årets början	2 547 687	2 692 662
Resultat efter finansiella poster	87 479	134 740
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	245 940	245 940
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	333 419	380 680
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	60 958	-44 551
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	329 740	-276 915
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	724 117	59 214
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-71 180	-58 189
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-1 862 000	-146 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 933 180	-204 189
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 209 063	-144 975
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 338 625	2 547 687

Noter

NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Anden 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	120 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.

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.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas 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 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 14 114 488 (14 114 488) kronor.

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	2 503 884	2 374 802
Hysesintäkter garage	108 000	84 000
Hysesintäkter p-plats	29 250	24 825
El, IMD	112 792	103 304
Övriga intäkter	36 467	50 847
Summa	2 790 393	2 637 778

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022 - 2023	2021 - 2022
Städning	19 125	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	57 789
Besiktning och service	20 186	18 458
Yttre skötsel	0	2 070
Summa	39 311	78 317

NOT 4, REPARATIONER	2022 - 2023	2021 - 2022
Löpande reparationer och underhåll	391 688	162 703
Reparation försäkringskada	81 341	0
Planerat underhåll	370 886	532 945
Summa	843 915	695 648

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsel	169 780	186 160
Uppvärmning	415 972	426 835
Vatten	176 816	169 845
Sophämtning	66 800	59 931
Summa	829 368	842 771

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	61 580	64 818
Kabel-TV	45 968	43 004
Fastighetsskatt	81 628	78 688
Summa	189 176	186 510

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Förbrukningsmaterial	34 667	21 238
Övriga förvaltningskostnader	24 441	27 229
Ekonomisk förvaltning	63 388	62 457
Summa	122 496	110 924

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	49 750	50 000
Löner planerat underhåll	68 850	0
Löner fastighetsskötare	3 900	23 400
Lön övrigt	39 007	44 700
Bilersttning skattefria	752	162
Sociala avgifter	11 045	12 241
Summa	173 304	130 504

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE

RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	260 141	212 418
Övriga räntekostnader	0	7
Summa	260 141	212 425

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	27 397 579	27 397 579
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	27 397 579	27 397 579
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-5 420 862	-5 174 922
Årets avskrivning	-245 940	-245 940
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 666 802	-5 420 862
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 730 777	21 976 717
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 065 750</i>	<i>1 065 750</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	32 813 000	32 813 000
Taxeringsvärde mark	13 276 000	13 276 000
Summa	46 089 000	46 089 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	5 915	29 831
Momsfordran	3 467	0
Summa	9 382	29 831

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 346	6 598
Försäkringspremier	26 371	24 648
Kabel-TV	12 083	10 901
Förvaltning	0	15 675
Summa	44 800	57 822

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-06-30	SKULD 2023-06-30	SKULD 2022-06-30
Stadshypotek AB	2023-09-30	1,15 %	4 730 148	4 730 148
Stadshypotek AB	2025-09-30	1,21 %	4 592 648	4 642 648
Stadshypotek AB	2024-03-30	0,88 %	4 730 150	4 730 150
Stadshypotek AB				1 716 000
Stadshypotek AB	2025-03-30	2,50 %	1 716 000	1 716 000
Stadshypotek AB	2027-03-30	2,68 %	1 597 300	1 693 300
Summa			17 366 246	19 228 246
Varav kortfristig del			9 606 298	1 862 000

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 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA

INTÄKTER	2023-06-30	2022-06-30
Städning	1 275	0
El	15 393	14 706
Uppvärmning	24 921	23 701
Löner	25 000	25 000
Sociala avgifter	2 612	7 855
Förutbetalda avgifter/hyror	227 855	217 941
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	287 987	0
Summa	585 043	289 203

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	25 697 000	25 697 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

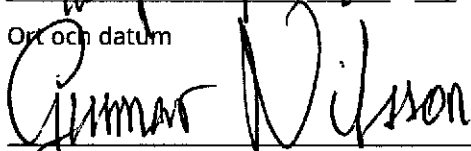
Brf Anden erhöll inget el-stöd p.g.a. föreningen hade ett fast el pris under stödperioden.

Brf Anden ändrar sin fastighetsförsäkring från och med den 1 december 2023 vilket innebär att bostadsrättstillägg för lägenhetsinnehavarna utgår. Varje lägenhetsinnehavare tecknar egen tilläggsförsäkring i sin hemförsäkring


Underskrifter

Enköpings 7-9-2023


Ort och datum



Gunnar Nilsson
Ordförande

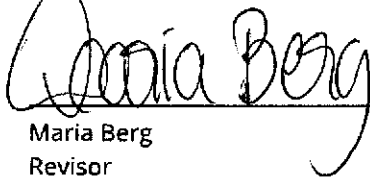


Johnny Åkerlund
Vice Ordförande

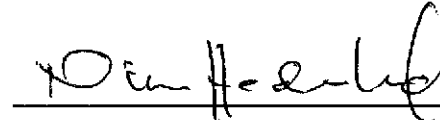


Sven Gunnar Norell
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 29-⁹~~10~~-23



Maria Berg
Revisor



Nina Hedenlund
Revisor